

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, Nackasalen kl 09.00 – 09.55

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Johan Krogh (C)
Gunilla Grudevall-Steen (L)
Karin Teljstedt (KD)
Helena Westerling (S)
Christina Ståldal (NL), ej §§ 138-139
p.g.a. jäv
Lisskulla Zayane (MP), §§ 138-139
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Andreas Brännström (M)
Filip Wiljander (M)
Hans Peters (C)
Monica Brohede Tellström (L)
Anders Tiger (KD)
Lisskulla Zayane (MP)
Tomas Ottosson (V)

Närvarande
oppositionsråd Khashayar Farmanbar (S), Mikael Carlsson (NL)

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Sidrah Schaidler, Frida Foley, Peter Granström, Katarina Wåhlin Alm, Mats Bohman, Angela Jonasson, Evelina Sandström, Henrik Ahl, Christina Gerremo, Anna Sterud, Rebecca Band

Utses att justera
Justeringsdatum Helena Westerling
17 september 2020 Paragrafer 133-148

Underskrifter Sekreterare

.....
Rebecca Band

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Helena Westerling

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat.
Justeringen tillkännages genom anslag.

Sammanträdesdatum	15 september 2020
Anslaget sätts upp	18 september 2020
Anslaget tas ned	12 oktober
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Innehållsförteckning

§ 133 KFKS 2020/1	5
Anmälningar	5
§ 134 KFKS 2020/2	6
Delegationsbeslut.....	6
§ 135 KFKS 2014/1-201	11
Uppföljning av tunnelbaneavtalet, tertial 2 2020	11
<i>Informationsärende</i>	11
§ 136 KFKS 2017/77	14
Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet (9434), Sydöstra Boo, Nacka kommun	14
§ 137 KFKS 2015/665-214	18
Detaljplan för Solbrinken-Grundet.....	18
<i>Antagande</i>	18
§ 138 KFKS 2017/77	20
Princip för avtal om erläggande av gatukostnadsersättning inom sydöstra Boo.....	20
§ 139 KFKS 2016/1095	22
Gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen, Sydöstra Boo, Nacka Kommun	22
<i>Beslut om granskning</i>	22
§ 140 KFKS 2020/117	24
Tilläggsavtal, koncernintern överlåtelse av exploateringsavtal för Fisksätra Entré ...	24
§ 141 KFKS 2016/288	26
Principöverenskommelse och markanvisningsavtal avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 inom stadsbyggnadsprojekt Svindersberg.....	26
§ 142 KFKS 2009/106-050	28

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Byte av avtalspart för exploateringsavtal Kvarnholmen etapp I – Norra Kajområdet.....	28
§ 143 KFKS 2009/106-050	29
Tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Kvarnholmen, etapp I – Norra Kajområdet.....	29
§ 144 KFKS 2020/128	30
Lägesredovisning av genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön....	30
§ 145 KFKS 2020/731	33
Detaljplan Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo.....	33
<i>Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.....</i>	<i>33</i>
§ 146 KFKS 2020/698	36
Remiss från Stockholms stad om riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024.....	36
<i>Yttrande till Stockholms stad.....</i>	<i>36</i>
§ 147 KFKS 2020/701	38
Friköp av tomträtt för skoländamål i Saltsjöbaden.....	38
<i>Fastigheten Rösunda 8:13</i>	<i>38</i>
§ 148	39
Övriga frågor.....	39

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 133

KFKS 2020/I

Anmälningar

Inga anmälningar har inkommit inför sammanträdet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 134

KFKS 2020/2

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2020-09-15

Ärende	Beslutsfattare	Datum
1 Nya led-armatur Björknäs förskola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-03-16
2 Nya led-armatur Nacka stadshus KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-03-16
3 Överenskommelse om efterbehandling av täkt- och återvinningsverksamhet i Kovik KFKS 2020/273	Mats Gerdau	2020-04-07
4 Fullmakter för ansökan om förlängd arbetstid för vattenverksamhet KFKS 2019/443	Lena Dahlstedt	2020-04-21
5 Avtal om arrende för etablering och upplag KFKS 2020/287	Benny Karlsson	2020-04-22
6 Fasadarbeten Boomullarna Ur och skur förskola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
7 Fasadarbeten Björknäs fritidsgård KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
8 Fasadarbeten Montessori förskolan KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
9 Fasadarbeten Parkleken Orminge KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
10 Fasadarbeten Pilens förskola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
11 Fasadarbeten Saltsjöbadens IP KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

12 Fasadarbeten Älta Gårds förskola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
13 Utbyte golv i klassrum Sickla skola hus B KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
14 Utbyte golv Kummelnäs förskola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-04-27
15 Överlåtelse av lägenhetsarrende för badbrygga i Saltsjöbaden KFKS 2020/383	Benny Karlsson	2020-04-28
16 Tilldelning av värderingsuppdrag för fastighet i Fisksätra KFKS 2020/440	Kersti Hedqvist	2020-05-12
17 Projektering inför upphandling av marksaneringsentreprenad, Sicklaön 38:14 KFKS 2018/283	Kersti Hedqvist	2020-05-12
18 Avtal om arrende för etablering Sicklaön Nya Gatan KFKS 2020/427	Benny Karlsson	2020-05-13
19 Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende A200104 för småbåtshamn i Saltsjöbaden KFKS 2020/428	Christopher Arontaus	2020-05-14
20 Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende A200106 för småbåtshamn i Saltsjöbaden KFKS 2020/429	Christopher Arontaus	2020-05-14
21 Tilldelningsbeslut i upphandling av uppdrag 3 i Mäklarpoolen KFKS 2019/938	Kersti Hedqvist	2020-05-26
22 Upphandling av fastighetssystem KFKS 2020/233	Kersti Hedqvist	2020-05-28

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

23 Förlängning av fastighetssystemet Pythagoras KFKS 2019/899	Kersti Hedqvist	2020-05-28
24 Tilldelning av värderingsuppdrag för fastighet i Saltsjöbaden KFKS 2020/511	Kersti Hedqvist	2020-06-01
25 Renovering av förskolan Växthuset KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-06-02
26 Yrkande avseende upphävande av servitut KFKS 2019/560	Olivia Strådal	2020-06-09
27 Avtalsservitut för gång- och cykelväg KFKS 2020/549	Benny Karlsson	2020-06-16
28 Utbyte av ytterbelysning Björknäs IP, trygg och säkert KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2020-06-17
29 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt KFKS 2020/577	Benny Karlsson	2020-06-23
30 Överlåtelse av lägenhetsarrende för bad- och båtbygga i Saltsjöbaden KFKS 2020/576	Benny Karlsson	2020-06-23
31 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt på Sicklaön 37:4 KFKS 2020/622	Benny Karlsson	2020-06-30
32 Upplåtelse av mark för transformatorstation på fastigheten Sicklaön 40:11 KFKS 2020/628	Benny Karlsson	2020-07-02
33 Överenskommelse servitut för ledningar, infästningar för brygganläggningar och staket KFKS 2020/685	Mats Wester	2020-07-02
34 Överenskommelse servitut för flytbrygga och cykelparkering KFKS 2020/686	Mats Wester	2020-07-02

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

35 Avtal om lägenhetsarrende för etableringsyta i Velamsund KFKS 2020/689	Benny Karlsson	2020-07-03
36 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt för restaurering av Järlasjön KFKS 2020/680	Christopher Arontaus	2020-07-21
37 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt för parkering i Boo KFKS 2020/692	Christopher Arontaus	2020-08-10
38 Fullmakt laglighetsprövning förvaltningsrätten dp Fisksätra KFKS 2017/746	Lena Dahlstedt, stadsdirektör	2020-08-17
39 Överlåtelse av anläggningsarrende för basradiostation KFKS 2020/724	Benny Karlsson	2020-08-18
40 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt för etablering i Björknäs KFKS 2020/722	Benny Karlsson	2020-08-18
41 Avtal om tidsbegränsad nyttjanderätt för etablering i Eknäs KFKS 2020/721	Benny Karlsson	2020-08-18
42 Avtal om arrende för vattentorn i Orminge KFKS 2020/728	Benny Karlsson	2020-08-19
43 Avtal om arrende för vattenreservoar i Älta KFKS 2020/729	Benny Karlsson	2020-08-19
44 Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende A192601 för småbåtshamn i Svindersvik KFKS 2020/748	Christopher Arontaus	2020-08-25
45 Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende för småbåtsbrygga på Solsidan KFKS 2020/754	Christopher Arontaus	2020-08-25

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

46 Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende för småbåtsbryggor med mera i Boo KFKS 2020/755	Christopher Arontaus	2020-08-25
47 Anlitande av konsult (byggledare Kyrkviken) inom ramen för beslutade investerings- och/eller exploateringsåtgärder KFKS 2020/635	Peter Skogberg, enhetschef, enheten för bygg och anläggning	2020-08-31
48 Anlitande av konsult (byggprojektledare Kyrkviken) inom ramen för beslutade investerings- och/eller exploateringsåtgärder KFKS 2020/636	Peter Skogberg, enhetschef, enheten för bygg och anläggning	2020-08-31

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 135

KFKS 2014/I-201

Uppföljning av tunnelbaneavtalet, tertial 2 2020

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet

År 2013 träffades en överenskommelse genom Stockholmsförhandlingen om utbyggnad av Stockholms tunnelbana. Nacka kommun har ansvar för att 13 500 bostäder uppförs på Västra Sicklaön från 2014 till 2030. Endast bostäder som ingår i detaljplaner som antagits efter första januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen.

Under perioden 2014-2020 har 15 nya detaljplaner antagits som skapar förutsättningar för drygt 4 200 bostäder i området. Under 2020 har hitintills inga nya detaljplaner antagits av kommunfullmäktige. Sedan 2014 har närmare två tusen bostäder påbörjats och drygt 900 bostäder färdigställts som Nacka kommun kan tillgodoräkna sig i bostadsåtagandet enligt gällande avtal.

Det är inte sannolikt att 13 500 bostäder kommer att kunna uppförs på västra Sicklaön mellan åren 2014 till 2030 då förutsättningarna har förändrats. Region Stockholm kommer inte att uppfylla sitt åtagande i avtalet om en driftsstart av tunnelbana till Nacka till 2026 vilket får direkt effekt på Nacka kommuns möjlighet att uppnå bostadsåtagandet enligt avtalet till 2030. Överenskommelsen mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB gällande Bergs gård gör att kommunen inte får tillgång till marken i området förrän efter 2030, vilket även påverkar Nacka kommuns förutsättningar att uppfylla bostadsåtagandet. Därutöver riskerar även den pågående riksintresseprecisering för att säkra en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse begränsa den möjliga utbyggnaden av bostäder i vissa planerade projekt på västra Sicklaön. Därför finns det skäl för att tidplanen för Nackas åtagande justeras och att ett nytt avtal mellan berörda parterna tecknas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret daterad den 2 september 2020

Bilaga 1 Uppföljning tunnelbaneavtalet tertial 2 2020

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från stadsledningskontoret – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Förseningen och fördyringen av tunnelbanan är stora orosfaktorer. Region Stockholm som under många år underlåtit att kommunicera dessa fördyringar har satt alla parter i en svår situation. Det är oerhört viktigt att nu få till stånd fungerande förhandlingar för att hantera uppkomna läget. Samtidigt är det viktigt för Nacka kommun att tidigt signalera att fördyringar och förseningar av avtalet också innebär förändrad mängd och tidsplan av de överenskomna bostäderna.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Den uppblåsta planen för bostadsbyggande i Nacka för västra Sicklaön blir nu kraftigt reducerad. En bidragande orsak sägs vara den försenade tunnelbaneutbyggnaden och därmed vikande marknad för bostadsbyggande. I november år 2019 kom besked om förseningen och fördyringen av tunnelbanebygget vilket då påverkade viljan att bygga bostäder. Det kan noteras att redan från start år 2014 hade man inte på långa vägar uppfyllt den kvot av bostadsbyggande som skulle ha behövts för att nå upp till nivån i avtalet av byggda bostäder per år. I genomsnitt 2,5 detaljplaner per år är inte mycket som grund vilket visar att avtalsnivån för bostadsbyggande hade föga verklighetsanknytning. Resultatet visar också att Nackalistas krav på realistiska och genomarbetade analyser av risker och konsekvenser i hög grad var befogad. Man undrar vad hela verksamhetsapparaten för Nacka bygger stad egentligen har kostat Nackas skattebetalare i förgäveskostnader. Nu dränks den gamla planen i propaganda och PR för att istället bygga grönt och glest i en ny plan. Det blir nödvändigt när det inte finns någon marknad för önskedrömmar om stadsbyggande utan verklighetsanknytning.

Vem kommer att betala de ökade kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden på 9 miljarder som prognoser nu visar på? Vem kommer att betala de ökade kostnaderna för mötesplats Nacka? Vilka kostnader kommer att falla på Nackas invånare?”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Tunnelbanan blir försenad vilket får direkt effekt på Nackas möjlighet att uppnå bostadsåtagandet enligt avtalet till 2030. Sedan tillkommer Bergs oljehamn och Österleden som också påverkar kommunens förutsättningar. Det är bedrövligt att oljehamnen dröjer sig kvar och fördröjer byggandet av 2000 bostäder. Framtidens bilar med elmotorer kommer inte behöva vare sig bensin eller diesel. Framtidens självkörande bilar möjliggör också en drastisk minskning av antalet bilar på våra vägar. Markreservationer för en eventuell framtida motorväg, Östlig förbindelse lägger också en våt filt över planeringen av centrala Nacka och förhindrar byggandet av 1000 nya bostäder och andra verksamheter. Vi kan konstatera att en otidsenlig syn på bilen som transportmedel saboterar planering av nya bostäder, fördyrar stadsplaneringen och tränger undan idrottsytor och mötesplatser. Det är inte fler bilar vi behöver i Nacka, det är fler bostäder. Tunnelbanan är ett utmärkt kapacitetsstarkt kollektivtrafikalternativ som möjliggör en hållbar framtidssatsning med fler bostäder utan fler bilar. Vi noterar också att det pågår en väldigt onyanserad debatt om

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

tunnelbanan och tunnelbanans finansiering här i Nacka. Alla bilvurmarpartier ”glömmer” bort att Nya Skurubron som ska möjliggöra för fler bilar på Nackas vägar, kommer att kosta mer för Nackas medborgare än tunnelbanan.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 136

KFKS 2017/77

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet (9434), Sydöstra Boo, Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen antar med stöd av 6 kap. 24 § plan- och bygglagen nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet.

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet.
2. Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:
Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, naturstigar och lekplats med mera), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration med mera. Kostnaderna har beräknats till 86,4 miljoner kronor. Del av kostnaderna, 11,3 miljoner kronor, avräknas från kostnadsunderlaget såsom jämkning för park- och naturmark samt kostnadsandel som tillförs VA-kollektivet. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor.

Den kostnadsnivå som anges vid granskning av gatukostnadsutredningen ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 75,1 miljoner kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Solbrinken-Grundet.

Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

3. Fördelningsgrund
Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Kategori	Andelstal
<i>Befintlig fastighet för bostadsbebyggelse</i>	
Småhus, stort+VA	0,4
Småhus, stort	0,6

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Småhus, mellan	0,7
Småhus, litet	0,8
Småhus, obebyggd	1,0
Flerbostadshus, per lägenhet	0,6
<i>Tillkommande byggrätt för bostadsbebyggelse</i>	
Styckningslott, småhus/del i parhus	2,0
Flerbostadshus, per 100 kvm BTA	1,8
Radhus, per 100 kvm BTA	1,0
<i>Verksamheter</i>	
Skolverksamhet, per 100 kvm BYA	2,0
Småindustri/kontor, per 100 kvm BYA	0,3
Båtklubb, per båtplats	0,05

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 241 300 kronor.

Ärendet

Samråd 1 om gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet pågick 2 maj 2017 – 14 juni 2017, samråd 2 pågick 8 januari 2019 – 12 februari 2019 och granskning av densamma pågick 4 november 2019 – 15 december 2019, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Solbrinken-Grundet. Efter samråden reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan.

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 86,4 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge. Kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 75,1 miljoner kronor. Parkåtgärder för 7,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 3,5 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet.

Beloppet 75,1 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Solbrinken-Grundet. Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger takbeloppet, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

Fördelningsområdet innefattar området i enlighet med gatukostnadsutredningen för Solbrinken-Grundet. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår preliminärt till 241 300 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 8 juli 2020

- Bilaga 1 Gatukostnadsutredning för Solbrinken-Grundet, antagandehandling (maj 2020)
- Bilaga 2 Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 3 Fastighetsförteckning, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 4 Kategorier och andelstal, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 5 Omfattningsbeskrivning, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 6 Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 7 Mer om gatukostnader, bilaga 6 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 8 Samrådsredogörelse 1, bilaga 7 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 9 Samrådsredogörelse 2, bilaga 8 till gatukostnadsutredningen

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Christina Ståldahl (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten Nacka mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Socialdemokraterna har sedan 2014 krävt en konsekvensutredning för övergång till gemensam finansiering av vägarna, samt att de boende i de områden som idag har enskilt huvudmannaskap för vägarna ska ha möjlighet att erbjudas kommunal borgen för lån till vägavgifterna, för att pragmatiskt komma närmare ett system enligt likviditetsprincipen.”

Christina Ståldahl lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan yrkar avslag på både principerna för uttag av gatukostnader och för själva detaljplanen eftersom planen i sig är beroende av ekonomin och hur man då vill exploatera och bygga ut i området. Uttaget av gatukostnader är en form av fastighetsskatt och ett kreativt sätt för Nacka kommun att låta enskilda småhusägare stå för kostnader för nya planer och exploateringar därmed nya skattebetalare och intäkter till kommunkassan. Den stora majoriteten av landets 290 kommuner, ca 90%, tar inte ut denna avgift och uttaget har också kritiserats av både svenska jurister och av EU för att det bli inkräktar på äganderätten. Nackalistan stöder de förslag som fastighetsägarna har framfört om byggande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

av radhus i en del av ett skogsområde och tror att det blir ett välkommet tillskott till området.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”På dagens sammanträde lyftes frågan om den nyligen uppsatta vägbommen på Boo Strandväg i gränsen mellan Eriksvik och Baggensvik förändrar förutsättningarna för gatukostnadsersättning och detaljplan. Detta kommer att utredas noga tills ärendena ska behandlas i kommunstyrelsen, vilket Miljöpartiet tycker är bra. Miljöpartiet ställde också en del frågor om gatukostnadsersättningen som vi ska få svar på när ärendet kommer upp i kommunstyrelsen. Varför gatukostnadsersättningen för nytillkomna flerbostadshus är satt så pass hög och varför skolverksamhet i Solbrinken-Grundet betalar per BYA och i Mjölkudden-Galärvägen per BTA.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 137

KFKS 2015/665-214

Detaljplan för Solbrinken-Grundet

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Solbrinken-Grundet.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Solbrinken-Grundet tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 49. Nu ska kommunstyrelsen ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Förslaget till detaljplan ger möjlighet till en förtätning av bostäder, till att förbättra vägarna, till att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen innebär även en övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser samtidigt som områdets landskapsbild samt värdefulla kultur- och naturvärden bevaras och skyddas. I bullerutsatta lägen utmed väg 222, där friliggande bostäder inte är lämpliga, möjliggör detaljplanen mark för verksamheter, kontor och flerbostadshus. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser föreslås utformas så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att planens innehåll stämmer överens med översiktsplanen och därför föreslås att denna ska antas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 2 september 2020

- Bilaga 1 Förslag till yttrande
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse, miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2020-03-18
- Bilaga 3 Protokoll, miljö- och stadsbyggnadsnämndens tillstyrkan 2020-03-18
- Bilaga 4 Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 5 Planbeskrivning
- Bilaga 6 Plankartor
- Bilaga 7 Illustrationskarta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Christina Ståldahl (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldahl lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan yrkar avslag på både principerna för uttag av gatukostnader och för själva detaljplanen eftersom planen i sig är beroende av ekonomin och hur man då vill exploatera och bygga ut i området. Uttaget av gatukostnader är en form av fastighetsskatt och ett kreativt sätt för Nacka kommun att låta enskilda småhusägare stå för kostnader för nya planer och exploateringar därmed nya skattebetalare och intäkter till kommunkassan. Den stora majoriteten av landets 290 kommuner, ca 90%, tar inte ut denna avgift och uttaget har också kritiserats av både svenska jurister och av EU för att det blir en inkräkt på äganderätten. Nackalistan stöder de förslag som fastighetsägarna har framfört om byggande av radhus i en del av ett skogsområde och tror att det blir ett välkommet tillskott till området.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”I denna plan föreslås nu en kombination av småhus, radhus och flerbostadshus, något som Miljöpartiet välkomnar då vi tycker det är bra att blanda olika typer av bostäder och boendeformer i samma område. Området präglas idag av störande buller som i och med antagandet av detaljplanen kan dämpas till mer rimliga nivåer. Vi ser här gärna se hur gröna bullerskydd (med växter) eller bullerskydd i form av gabioner (motion 18 juni 2018 § 206 KFKS 2018/644) eller solcellsförsedda bullerplank (motion 23 april 2019 § 151 KFKS 2019/406) tas fram, i linje med vad vi tidigare motionerat om.

När kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser i förnyelseområden är det de berörda fastighetsägarna som får stå för merparten av kostnaderna. Miljöpartiet tycker det är rätt att den som bygger fler bostäder på en fastighet också betalar mer i gatukostnadsersättning. När en fastighetsägare i efterhand väljer att skapa fler bostäder på sin fastighet, borde denne också i efterhand få betala in extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna. Dessa pengar kan då skiftas ut till ägarna av de fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området, något vi tidigare motionerat om (motion 13 november 2017 § 338 KFKS 2017/1045).”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 138

KFKS 2017/77

Princip för avtal om erläggande av gatukostnadsersättning inom sydöstra Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att avtal om erläggande av gatukostnadsersättning kan tecknas med fastighetsägare inom detaljplanerna i sydöstra Boo i enlighet med principerna i det avtalsutkast som bilagts denna tjänsteskrivelse.
2. Kommunstyrelsen beslutar att enhetschef får teckna avtal enligt beslutspunkt 1.

Ärendet

I förnyelseområden i sydöstra Boo sker förtätning av bebyggelsen främst genom exploatering av befintliga fastigheter. I och med detaljplanerna kommer vissa fastigheter att erhålla en väsentligt förändrad byggrätt jämfört med nuvarande bebyggelse. Detaljplanerna inom sydöstra Boo som avses är Solbrinken-Grundet, Mjöludden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen. Fördelningsprincipen i gatukostnadsutredningarna grundas på den nya byggrätten. Gatukostnadsersättningen avser att belasta den kommande exploaterings bostäder som får nytta av de upprustade anläggningarna. Erläggande av gatukostnadsersättningen sker när anläggningarna har färdigställts. Betalningsskyldigheten för erläggande av gatukostnader kommer med stor sannolikhet inträda innan exploateringen färdigställts och innan fastighetsägarna sålt sina byggrätter.

Enligt kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning erlägger befintliga fastigheter med avstyckningsmöjlighet gatukostnadsersättning för styckningsloten när avstyckningen genomförs, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet har inträtt. Enligt riktlinjerna kan fastighetsägare även under vissa förutsättningar medges uppskov med betalning av gatukostnadsersättningen. Avtalsförslaget utgår från, förutom bestämmelserna om gatukostnader i plan- och bygglagen, kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning rörande avstyckningar och uppskov. Det föreslagna avtalet reglerar att gatukostnadsersättning erläggs först när exploateringsprojektet genomförs på fastigheten, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt. Den sammanlagda gatukostnadsersättningen som kan bli aktuell för uppskov enligt förslaget avtal uppgår till cirka 154 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 42 procent av den totala gatukostnadsersättningen inom sydöstra Boo.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 1 september 2020
Bilaga 1 Förslag till avtal om erläggande av gatukostnadsersättning, Solbrinken-Grundet

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Christina Ståldal (NL) deltog inte i beslutet på grund av jäv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 139

KFKS 2016/1095

Gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen, Sydöstra Boo, Nacka Kommun

Beslut om granskning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredning för Mjölkudden-Galärvägen för granskning.

Ärendet

Gatukostnadsutredningen för område Mjölkudden-Galärvägen syftar till att fördela kostnaderna för genomförande av ombyggnads- och förbättringsåtgärder inom detaljplanerna för Galärvägen och södra delen av Mjölkudden-Gustavsviks gård samt mindre del av Boo gårds skola. Gatukostnadsutredningen har varit på samråd november-december 2018 och föreslås nu ställas ut för granskning.

Total kostnad för projektering och utförande av allmänna anläggningar i området beräknas uppgå till 80,6 miljoner kronor i 2020 års kostnadsläge. Kostnadstaket för gatukostnadsuttag föreslås vara 75,5 miljoner kronor, parkåtgärder för 3,8 miljoner kronor föreslås jämkas och 1,3 miljoner kronor finansieras genom samordningsvinster med VA-kollektivet. Förslaget innebär att gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 343 700 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 27 augusti 2020

- Bilaga 1 Gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen, granskningshandling
- Bilaga 2 Illustrationskarta, bilaga 1 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 3 Sammanställning av fastigheter med andelstal, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 4 Omfattningsbeskrivning, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 5 Samrådsredogörelse, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen
- Bilaga 6 Informationsmaterial om gatukostnader, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldal (NL) deltog inte i beslutet på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Socialdemokraterna har sedan 2014 krävt en konsekvensutredning för övergång till gemensam finansiering av vägarna, samt att de boende i de områden som idag har enskilt huvudmannaskap för vägarna ska ha möjlighet att erbjudas kommunal borgen för lån till vägavgifterna, för att pragmatiskt komma närmare ett system enligt likviditetsprincipen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 140

KFKS 2020/117

Tilläggsavtal, koncernintern överlåtelse av exploateringsavtal för Fisksätra Entré

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för Fisksätra entré samt godkänna reviderad säkerhet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsen med stöd av punkten 9.9 i Exploateringsavtal för Fisksätra entré, KFKS 2020/117.

Ärendet

Ny detaljplan för Fisksätra Entré antogs av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 18 maj 2020. Beslut att ingå exploateringsavtal när detaljplanen vinner laga kraft togs vid samma tillfälle. Detaljplanen är överklagad.

Som ett första steg i genomförandet planerar Stena Fastigheter AB (nedan Stena) att nya bolag ska köpa andelar i de berörda fastigheterna varpå dessa blir samägda. Därefter ska fastighetsbildning genomföras så att nya fastigheter bildas, uppdelade i olika utbyggnadsetapper, som de nya bolagen kommer att äga enskilt.

Med anledning av uppdelningen av ägandet i genomförandet av detaljplanen önskar därför Stena att Nacka kommun godkänner att exploateringsavtalet överläts till dessa bolag. Detta innebär således att de nya bolagen inträder som parter i exploateringsavtalet tillsammans med de gamla bolagen.

En koncernintern överlåtelse föreslås därför ske av exploateringsavtalet i form av ett tilläggsavtal. Syftet med detta tilläggsavtal är att säkerställa att de nya bolagen tillstyrker att den utbyggnad som framgår av exploateringsavtalet genomförs. Detta innebär att de nya bolagen åtar sig motsvarande skyldigheter och rättigheter som de nuvarande bolagen har i enlighet med exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 26 augusti 2020

Bilaga 1 Koncernintern överlåtelse av exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra med bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 141

KFKS 2016/288

Principöverenskommelse och markanvisningsavtal avseende utveckling av fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 inom stadsbyggnadsprojekt Svindersberg

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslagen principöverenskommelse mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget markanvisningsavtal mellan Kommunen och M&O Olofsson Fastigheter AB.

Ärendet

Förslag till principöverenskommelse och markanvisningsavtal har tagits fram för att möjliggöra prövning av ny markanvändning samt ökade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 89:1 och del av Sicklaön 40:11 ("Fastigheterna") inom det pågående detaljplanarbetet för Svindersberg. M&O Olofsson är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 89:1. Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 40:11.

Exploatören avser att genomföra utvecklingen inom detaljplanen tillsammans med ALM Småa Bostad AB genom ett gemensamt ägt bolag. Befintlig verksamhet inom exploatörens fastighet, en bilhandel och en bensinstation, kommer att avvecklas.

Avtalsförslagen innebär ett framtida ekonomiskt överskott till kommunen genom att exploatören erlägger köpeskilling, exploateringsersättning, bidrag till tunnelbanan och till Saltsjöbanans upphöjning samt medfinansierar "konsten att skapa stad". På den mark som kommunen anvisar till exploatören kan det uppföras både bostadsrätter och hyresrätter. I det fall det blir hyresrätter kommer kommunen också att ha driftintäkter i form av tomträttsavgäld.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 24 augusti 2020

Bilaga 1 Förslag till principöverenskommelse

Bilaga 2 Förslag till markanvisningsavtal

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka stad – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Redan då idén om upphöjning av Saltsjöbanan dök upp så sade tjänstepersonerna att det skulle bli en mycket dyrbar exploatering. På den vägen är det och Nackalistan har flera gånger frågat efter en ungefärlig kostnad och inte fått så tydliga svar.

Marknadsanvisningsavtalet visar nu på att byggherren för Svindersberg ska delfinansiera upphöjningen. Tidigare har beslut om finansiering av tunnelbaneutbyggnadens delfinansiering beslutats av kommunfullmäktige. I detta fall så har inget principiellt politiskt beslut fattats om att intresserade och närbelägna byggherrar ska delfinansiera upphöjningen. Nackalistan har inget emot en delfinansiering men anser att det ska ske under ordnade former och med tydliga definitioner på vilka områden detta ska gälla och kanske vilken typ av företag. Nu är det kommunens tjänstepersoner som istället från fall till fall bedömer vilka som ska delbetala upphöjningen. I övrigt så innebär den stora exploateringen av området mellan Alphyddan och Finntorp att värdefull grönska och samband försvinner eller försämras, vilket Nackalistan är kritiska emot och starkt beklagar.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Det framgår av tjänsteskrivelsen att det kan byggas hyresrätter på fastigheten, om det inte går att bygga bostadsrätt på grund av låg efterfrågan. Vänsterpartiet ser det som att kommunen backar ur sitt bostadsförsörjningsansvar. Vi ser att det finns ett stort behov av hyresrätter med låg inflyttningshyra och att kommunen på sin egen mark i markanvisningsavtalet kan uppfylla kommunens bostadsförsörjningsmål genom att mark anvisa sin egen mark med tomträtt och till hyresrätt. Argumentet mot det är att den ekonomiska balansen i stadsutbyggnads projekten rubbas och att det krävs maximalt försäljningspris av all mark vid varje tillfälle för att uppnå en balans i ekonomin. Den kortsiktiga vinstdrivna politiken anser vänsterpartiet inte är tillräcklig för att skapa bostäder för alla som inte kan eller vill efterfråga dyra bostadsrätter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 142

KFKS 2009/106-050

Byte av avtalspart för exploateringsavtal Kvarnholmen etapp 1 – Norra Kajområdet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Godkänna att Kvarnholmen Utveckling AB, org.nr. 556710–5514, träder in som part i exploateringsavtal för del av Kvarnholmen Etapp 1 – Norra Kajområdet, och därmed ersätter Holmenkvarnen 5 AB, org.nr. 556710–2388, och Holmenkvarnen 7 AB, org.nr. 556710–2313 som part i exploateringsavtalet.
2. Ge exploateringschefen för Nacka stad rätt att upprätta och teckna tilläggsavtal som reglerar partsbytet, i huvudsak i enlighet med bilaga 1.

Ärendet

Nacka kommun och exploatörerna Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB har ingått exploateringsavtal för utveckling av Kvarnholmen Etapp 1 – Norra Kajområdet. Moderbolaget Kvarnholmen Utveckling AB har inkommit med begäran till kommunen om överlåtelse av exploateringsavtalet till moderbolaget och avser därmed ersätta parterna Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB som avtalspart.

Exploateringsenheten Nacka stad har inga invändningar mot partsbytet med motiveringen att Kvarnholmen Utveckling AB i praktiken är den part som dialogen förs med som moderbolag till såväl Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB samt att överlåtelsen i resterande exploateringsavtal på Kvarnholmen skett till Kvarnholmen Utveckling AB i enlighet med träffade avtal. Partsbytet medför varken förändringar i borgensförbindelse eller några övriga konsekvenser.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 27 augusti 2020

Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka stad – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 143

KFKS 2009/106-050

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Kvarnholmen, etapp 1 – Norra Kajområdet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslaget tilläggsavtal med Kvarnholmen Utveckling AB, under förutsättning att kommunfullmäktige har beslutat att godta Kvarnholmen Utveckling AB som ny part i exploateringsavtalet för Kvarnholmen, etapp 1 – Norra Kajområdet.

Ärendet

Kommunen och exploatörerna Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB har ingått exploateringsavtal för del av Kvarnholmen, etapp 1. Enligt § 14 andra stycket i exploateringsavtalet har kommunen åtagit sig att ersätta exploatörerna för den mervärdesskatt (nedan moms) som kan kopplas till utbyggnad av de allmänna gatu- och parkanläggningarna inom detaljplaneområdet som kommunen ska ta över.

Föreslaget tilläggsavtal avser att ersätta avtalsvillkoret om moms i § 14 och klargöra praktiska tillvägagångssätt för momshanteringen som överensstämmer med Skatteverkets beslutsprocess. Genom föreslaget tilläggsavtal bedöms risken för kommunen att få oförutsedda kostnader ha minimerats.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 27 augusti 2020
Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka stad – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 144

KFKS 2020/128

Lägesredovisning av genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen noterar informationen och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta arbetet med genomförandeplanen för stadsutvecklingen på västra Sicklaön utifrån den inriktning som anges i tjänsteskrivelse daterad den 8 september 2020.

Ärendet

Exploateringsenheten Nacka stad har tagit fram en genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön, med utgångspunkt i kommunstyrelsens beslut 30 mars 2020. Genomförandeplanen bygger på en prioritering mellan de ca 90 pågående eller planerade stadsbyggnadsprojekten på västra Sicklaön. Denna prioritering har gjorts utifrån en sammanvägning av tekniska och ekonomiska parametrar. Genomförandeplanen presenteras i ärendet i form av skedeskartor (Bilaga 1-3). Genomförandeplanen är robust i så måtto att den innehåller en omfattande planberedskap relativt det bedömda marknadsdjupet för bostäder, dock inte så omfattande att kommunen riskerar att dra på sig alltför stora investeringar i förtid. Genomförandeplanen visar att det är tekniskt möjligt att bygga ca 500 bostäder om året fram till 2025, därefter 1 200 bostäder om året, att jämföra med det bedömda marknadsdjupet på 600 bostäder om året fram till det att tunnelbanan tas i trafik år 2030. Kassaflödesanalyser har tagits fram för två olika scenarier för utbyggnadstakten. Analyserna visar att den nya genomförandeplanen medför en betydligt mindre ekonomisk risk för kommunen än den tidigare planeringen. Kalkylerna visar dock att projektportföljen inte kommer att ha genererat ett tillräckligt stort överskott när den nu planerade stadsutvecklingen är avslutad, mot slutet av 2040-talet. Det redan inledda arbetet med kostnadsoptimeringar av projekten, i enlighet med det uppdrag kommunstyrelsen gav 30 mars 2020, kommer att fortsätta.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 8 september 2020

Bilaga 1 Skedeskartor nivå 1, stadsutvecklingen på västra Sicklaön under åren 2020-2025

Bilaga 2 Skedeskarta nivå 2, exempel från centrala Nacka

Bilaga 3 Skedeskarta nivå 3, exempel från stadsbyggnadsprojektet Discus

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att ärendet ska behandlas av kommunstyrelsen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka stad, med ändringen att ärendet ska behandlas av kommunstyrelsen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka stad, med ändringen att ärendet ska behandlas av kommunstyrelsen – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Helena Westerling (S), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP) avstod från att delta i beslutet avseende sakfrågan.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Ärendet bör kompletteras eller sambehandlas med behovs- och kostnadsanalys av tillkommande välfärdsfastigheter på Västra Sicklaön då detta kommer att påverka både kostnader och intäkter för genomförandeplanen.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan kritiserade den formella hanteringen av ärendet där det i princip skulle vara så att enbart KSsu fattade ett för Nackas framtidsutveckling långtgående beslut. Självklart borde ärendet gå hela vägen upp till kommunfullmäktige för beslut eftersom det är ett av decenniets största ärenden. Att det enligt kallelsen skulle tas på nivå av KSsu, såsom det stod i tjänstehandlingen, strider mot stadgarna för vilken sorts beslut som kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har att besluta om. Ärenden som inte är principiellt viktiga eller medför stora ekonomiska konsekvenser. Detta ärende innebär en stor principiell förändring av stadsbyggnadsplanerna samt stora ekonomiska kostnader. Efter yrkande från Nackalistan om att föra upp ärendet till kommunstyrelsen så biföll KSsu yrkandet.

Redovisningen är genomarbetad och tydlig i många delar. Nackalistan saknar ändå en mer fullständig ekonomisk kalkyl av vad planen innebär. Inte minst gäller det de ökande kostnaderna för tunnelbaneavtalet, kostnaden för Saltsjöbanans upphöjning och för mötesplats Nacka som nu dras i långbänk. Den tidigare uppblåsta planen för bostadsbyggande på västra Sicklaön har nu blivit kraftigt decimerad fram till 2030. En bidragande orsak sägs vara den försenade tunnelbaneutbyggnaden och därmed vikande bostadsmarknad. I november år 2019 kom besked om försening och kraftig fördröjning av tunnelbanebygget vilket sägs ha påverkat bostadsmarknaden. Redan från start år 2014 kunde man inte på långa vägar uppfylla den kvot av bostadsbyggande som skulle ha behövts för att nå upp till avtalsnivån i genomsnitt per år. Ca 2,5 detaljplaner i genomsnitt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

per år är inte mycket vilket visar att avtalsnivån hade föga verklighetsanknytning. Det tyder också på att Nackalistans krav på realistiska och genomarbetade analyser vad gäller risker och konsekvenser i hög grad var befogad. Hur mycket har arbetet med verksamheten ”Nacka bygger stad” kostat Nackas skattebetalare hittills? Nu dränker man den gamla planen i propaganda och PR för att istället bygga grönt och mer glest och få folk att glömma vad man tidigare trumpetade ut om ett storskaligt och tätt stadsbyggande av dyra lägenheter som inte motsvarande de många bostadssökandes behov.

Den nya planen är delvis ofinansierad till viktiga utgifter och kostnader. Hur kommer betalningen av de kraftigt ökade kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden på 9 miljarder fördelas? Hur kommer de ökande kostnaderna för mötesplats Nacka betalas och vad tvingas Nackas invånare att bidra med?”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Det är bra att kommunen anpassat genomförandeplanen till de nya förutsättningarna med fördröjningen av tunnelbanan, den senarelagda avvecklingen av Bergs oljehamn och de nya riksintressepreciseringarna för motorvägsprojektet Österleden.

Tunnelbanan blir försenad vilket får direkt effekt på genomförandeplanen. Utöver det tillkommer Bergs oljehamn och Österleden som också påverkar förutsättningarna. Det är bedrägligt att oljehamnen dröjer sig kvar och fördröjer byggandet av 2000 bostäder.

Framtidens bilar med elmotorer kommer inte behöva vare sig bensin eller diesel.

Framtidens självkörande bilar möjliggör också en drastisk minskning av antalet bilar på våra vägar. Markreservationer för en eventuell framtida motorväg, Östlig förbindelse lägger också en våt filt över planeringen av centrala Nacka och förhindrar byggandet av 1000 nya bostäder och andra verksamheter. Vi kan konstatera att en otidsenlig syn på bilen som transportmedel saboterar planering av nya bostäder, fördyrar stadsplaneringen och tränger undan idrottsytor och mötesplatser. Det är inte fler bilar vi behöver i Nacka, det är fler bostäder och mötesplatser för människor. Tunnelbanan är ett utmärkt kapacitetsstarkt kollektivtrafikalternativ som möjliggör en hållbar framtidssatsning med fler bostäder utan fler bilar.

När det gäller Den styrande Alliansens bedömda marknadsdjup på 600 bostäder om året fram till år 2030 håller vi i Miljöpartiet inte med. Deras bedömning grundar sig på hur många bostadsrätter som går att sälja. I Nacka finns ett stort underskott på hyresrätter och om vi växlar över till att bygga en större andel hyreslägenheter skulle marknadsdjupet inte vara ett problem.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 145

KFKS 2020/73 I

Detaljplan Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 augusti 2020.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Pylonen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, på remiss under samrådtiden 19 augusti – 30 september 2020. Pylonen är en del av stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket. Detaljplanen omfattar kommunägd mark som frigörs för exploatering i samband med markförläggning av en befintlig luftburen kraftledning.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadsbebyggelse som är lätt att nå med buss, bil, cykel och till fots. Detaljplanen syftar även till att värna gröna miljöer och bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation. Planförslaget medger att området utvecklas med cirka 200 nya bostäder i fem punkthus i sju våningar. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 25 augusti 2020.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 25 augusti 2020

- Bilaga 1 Förslag till yttrande
- Bilaga 2 Inbjudan till samråd
- Bilaga 3 Planbeskrivning
- Bilaga 4 Plankarta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”När det ska byggas på mark som kommunen äger finns det stora möjligheter att påverka vad som ska byggas. Miljöpartiet vill att detta ska utnyttjas för att nå de hållbarhetsmål kommunen antagit. För att uppfylla kommunens lokala miljömål och bidra till att nå det övergripande globala klimatmålet behövs att alla bidrar. Genom att vid markanvisning förorda massivträ som byggmaterial skulle vi som kommun aktivt bidra till och vara en del av lösningen på klimatutmaningen. Den svenska skogen är en kolsänka eftersom den suger upp mer koldioxid från atmosfären än den släpper ut. Om man använder trä till byggnader binds koldioxid i husen samtidigt som nyplanterade träd binder ännu mer koldioxid när de växer upp.

En större variation i bostadsutbudet än i dagens Nacka är en viktig komponent i byggandet av ett hållbart samhälle. Det är många som varken kan eller vill köpa sin bostad och bygger vi för få hyresrätter skapar vi ett mer segregerat, mer otrött samhälle med alla nackdelar det för med sig. Genom att förorda att minst hälften av alla lägenheter i flerbostadshus som byggs på kommunal mark ska vara hyresrätter, bidrar vi till kommunens mål om att en tredjedel av alla nya bostäder i Nacka ska vara hyresrätter.

Vid stadsbyggnadsprojekt Pylonen hade kommunen kunnat göra skillnad genom att upplåta marken med tomträtt för hyreslägenheter och ställt klimat & miljökrav på byggnaden. Kommunen hade fått in mer pengar vid en tomträttsupplåtelse än vid en försäljning, inte under den här mandatperioden men över tid. Tyvärr beslutade den styrande Alliansen att sälja marken, vilket innebär att kommunen här liksom på alltför många andra platser, överlåter det sociala och ekologiska ansvaret till marknaden.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Yttrandet borde kompletteras med en skrivning om att hyresrätter är prioriterat vid nybyggnation på kommunalmark. Det är en bostadsförsörjningsfråga att det finns hyresrätter i tillräcklig omfattning och bostadsrätter kan inte efterfrågas av ungdomar eller andra medborgare med låga inkomster. Kommunens mål om 30 % hyresrätter kommer inte nås genom detta projekt med fri upplåtelseform och det är ytterst otillfredsställande att inte kommunen använder sin egen mark till att bygga billiga hyresrätter som efterfrågas av en stor och viktig grupp medborgare och som inte kan eller vill äga sitt boende, eller belåna sig upp över öronen.

Det egna ägandet av marken ger också kommunen en bra förhandlingsposition i frågor om miljömässigt bra och växthusgas snålt byggande, med den ständigt ökande kunskapen om hur stor negativ klimatpåverkan växthusgaser har borde det ingå i yttrandet att byggandet ska ge minimala utsläpp av växthusgas, i både bygg och drift skedet. Materialval som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

grönasfalt och betong med låga utsläpp av växthusgas borde ingå i detaljplanen under:
Målområden för hållbart byggande, utsläpp av koldioxid.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 146

KFKS 2020/698

Remiss från Stockholms stad om riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

Yttrande till Stockholms stad

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta enheten för strategisk stadsutvecklings förslag till yttrande enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse, med nedanstående tillägg.
”Vi ser gärna att Stockholms stad återupptar planeringen för Östlig förbindelse tillsammans med Nacka, Region Stockholm och staten, då den skulle underlätta framkomligheten till och från de nya bostäder som behövs både i Stockholm och i övriga regionen.”
2. Beslutet justeras omedelbart.

Ärendet

Nacka kommun har beretts möjlighet att yttra sig över riktlinjer för bostadsförsörjning för Stockholm stad 2021–2024. Enheten för strategisk stadsutveckling anser inte att riktlinjerna i sig medför några särskilda konsekvenser för Nacka kommun. Däremot är det angeläget att Stockholm, liksom övriga kommuner i regionen, fortsätter ta ansvar för regionens fortsatta utveckling. Det är därför positivt att Stockholm stads riktlinjer för bostadsförsörjning är i linje med de regionala mål som återfinns i RUF5 2050, och att stadens bostadsmål även har koppling till det avtal som staden tecknat inom ramen för Stockholmsöverenskommelsen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 2 september 2020

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Stockholm stads riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Helena Westerling (S), Karin Teljstedt (KD) och Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling med nedanstående tillägg.

”Vi ser gärna att Stockholms stad återupptar planeringen för Östlig förbindelse tillsammans med Nacka, Region Stockholm och staten, då den skulle underlätta framkomligheten till och från de nya bostäder som behövs både i Stockholm och i övriga regionen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Sidney Holm (MP) yrkade att tilläggsförslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Därefter ställde ordföranden tilläggsförslaget mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med tilläggsförslaget.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet avseende tillägget.

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Stockholm stads riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett spännande dokument som vet att skilja på innevånarnas behov av bostäder och möjlighet att efterfråga det samma. Det finns en ambitiös analys av problematiken och ett flertal lösningar redovisas. Något som Nacka kommun borde ta efter. Rapporten visar hur Agenda 2030 målen används och hur viktigt det är att öka måluppfyllelsen.

Nacka kommuns remissvar i tjänsteskrivelsen var helt kort och tog inte fasta på något positivt i rapporten och med tilläggsyrkandet att återuppta arbetet med östligförbindelse är svaret på yttrandet helt irrelevant för Vänsterpartiet. Hade vi kunnat reservera oss hade vi gjort det.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 147

KFKS 2020/701

Friköp av tomträtt för skoländamål i Saltsjöbaden

Fastigheten Rösunda 8:13

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott avslår förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

Ärendet

Fastigheten Nacka Rösunda 8:13 med adress Ringvägen 40 i Saltsjöbaden är upplåten med tomträtt till DaVi Skolan Aktieföretag. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om att friköpa tomträtten. En överlåtelse av fastigheten bedöms förenlig med Nacka kommuns gällande program för markanvändning. Med stöd av två oberoende värderingar har ett marknadsmässigt friköpspris föreslagits till 1 450 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 28 augusti 2020

Bilaga 1 Köpeavtal

Bilaga 2 Kartutdrag

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Helena Westerling (S) och Sidney Holm (MP), att förslaget från enheten för fastighetsförvaltning skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – att avslå förslaget från enheten för fastighetsförvaltning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

15 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 148

Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor vid sammanträdet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------