

Plats och tid Nacka stadshus, Nackasalen kl 10:41 – 11:18

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Johan Krogh (C)
Gunilla Grudevall-Steen (L)
Karin Teljstedt (KD)
Helena Westerling (S)
Christina Ståldal (NL)
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Andreas Brännström (M)
Filip Wiljander (M)
Hans Peters (C)
Monica Brohede Tellström (L)
Anders Tiger (KD) §§ 198-206, 212-
217, ej § 207-208 pga jäv
Tomas Ottosson (V)

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

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Sidrah Schaidar, Henrik Ahl, Hans Otto Halvorsen, Anders Fredriksson, Mats Bohman, Frida Foley, Peter Granström, Ulf Chrichton, Kersti Hedqvist, Katarina Wählin Alm, Christina Gerremo, Josefina Blomberg, Anna Bäckström, Emma Castberg, Mohammad Manoucheh och Astrid Andersson

Utses att justera Sidney Holm
Justeringsdatum 26 november 2020

Paragrafer 198 -217

Underskrifter Sekreterare

.....
Astrid Andersson

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Sidney Holm

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	24 november 2020
Anslaget sätts upp	27 november 2020
Anslaget tas ned	21 december 2020
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ 198 KFKS 2020/1	5
Anmälningar	5
§ 199 KFKS 2020/2	6
Delegationsbeslut.....	6
§ 200 KFKS 2018/922	8
Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen (9428), Boo.....	8
§ 201 KFKS 2019/43, KFKS 2018/683	11
Detaljplan för Fågelstigen Boo.....	11
§ 202 KFKS 2011/293-251	13
Exploateringsavtal för Morningside Marina (9535).....	13
§ 203 KFKS 2010/502-214	17
Detaljplan för Morningside Marina, i Fisksätra-Saltsjöbaden.....	17
§ 204 KFKS 2015/399-214,	21
Exploateringsavtal för Nya gatan Elverkshuset.....	21
§ 205 KFKS 2015/399-214,	24
Markgenomförandeavtal för Nya gatan Elverkshuset.....	24
§ 206 KFKS 2015/399-214	26
Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, på västra Sicklaön.....	26
§ 207 KFKS 2018/397	29
Exploateringsavtal för Sickla stationshus.....	29
§ 208 KFKS 2017/891	31
Detaljplan för Sickla stationshus, på västra Sicklaön	31
§ 209 KFKS 2017/746	34

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun.....	34
§ 210 KFKS 2015/670-052	36
Inriktningsbeslut och svar på återremiss för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla	36
§ 211 KFKS 2010/533-050,	37
Tilläggsavtal till Exploateringsavtal Kvarnholmen	37
§ 212 KFKS 2020/908	38
Försäljning av kommunägda fastigheter i Boo.....	38
§ 213 KFKS 2019/714	41
Försäljning av fastighet i Saltsjöbaden	41
§ 214 KFKS 2020/264	43
Tilldelningsbeslut upphandling byggentreprenad nya Stavsborgsskolan.....	43
§ 215 KFKS 2020/198	44
Motion - Förvalta Danvikens hospital och utred möjligheten att skapa ett kulturcentrum.....	44
§ 216 KFKS 2020/712	47
Medborgarförslag om Danvikens hospital	47
§ 217	49
Övriga frågor.....	49

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 198

KFKS 2020/I

Anmälningar

Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Anmälningar KSSU 2020-11-24

Ärende	Åtgärd/ansvar
Skrivelser	
Inkommen skrivelse gällande ärende 16, Försäljning av kommunägda fastigheter i Boo KFKS 2020/908	
Övrigt	
Dom om förlängning av arbetstid för vattenverksamhet på fastigheten Skogsö 2:45 Mål nr M 3082-20 KFKS 2019/443	
Beslut i klagan över domvilla Mål nr F 7738-19 KFKS 2020/727	

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 199

KFKS 2020/2

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2020-11-24

	Ärende	Beslutsfattare	Datum
1.	Byte av säkerhet för ekonomiska åtaganden i exploateringsavtal för Höghuskvarteret, detaljplan Ormingehus, Fastigheterna Orminge 46:1 och Orminge 46:2 KFKS 2020/791	Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordförande	2020-09-30
2.	Fullmakt i mål M 10996-19 vid Mark- och miljööverdomstolen KFKS 2020/920	Lena Dahlstedt, stadsdirektör	2020-10-07
3.	Fullmakt i mål M 3082-20 vid Mark- och miljööverdomstolen KFKS 2019/443	Lena Dahlstedt, stadsdirektör	2020-10-07
4.	Fullmakt i mål nr 23042-20 vid förvaltningsrätten i Stockholm KFKS 2020/784	Lena Dahlstedt, stadsdirektör	2020-22-09
5.	Upphandling av utbyggnad allmänna anläggningar Ältadalen etapp 2 KFKS 2020/1014	Peter Skogsberg, enhetschef enheten för bygg och anläggning	2020-11-16
6.	Avtal om servitut för brygga och gångväg, Gåsö KFKS 2020/928	Olivia Strådal, markingenjör, enheten för fastighetsförvaltning	2020-10-09
7.	Förläning av tidsbegränsad nyttjanderätt för bergskrossupplag på Porsmossen KFKS 2020/977	Benny Karlsson, markingenjör, enheten för fastighetsförvaltning	2020-10-23
8.	Avtal om tillfälligt nyttjande av mark (Sicklaön 82:3)	Benny Karlsson,	2020-10-28

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

	KFKS 2020/988	markingenjör, enheten för fastighetsförvaltning	
9.	Avtalsservitut berörande mindre brygga i Lännersta KFKS 2020/919	Benny Karlsson, markingenjör, enheten för fastighetsförvaltning	2020-10-08
10.	Nedsättning av säkerhet för allmänna anläggningar, Tollareängen, Boo, KFKS 2016/140-050	Ulf Crichton Enhetschef exploateringsenheten Nacka	2020-10-06

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 200

KFKS 2018/922

Antagande av principer för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen (9428), Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta följande.

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

1. Fördelningsområde i enlighet med gatukostnadsutredningen för Fågelstigen.
2. Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion vilket är gator och vägområde med diken och fördröjningsmagasin, belysning, skyltar, sopkärlsplatser samt övergångsställen, projektering, bygg- och projektledning, administration med mera. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 9,57 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 9,57 miljoner kronor utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för fördelningsområdet Fågelstigen.

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
Befintlig fastighet, permanentus	0,6
Befintlig fastighet, fritidshus stort	0,7
Befintlig fastighet, fritidshus litet	0,8
Ny avstyckning	2,0
Radhusbebyggelse	10
Befintlig fastighet bebyggd med permanentus som redan betalat gatukostnadsersättning	0,0

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

De andelstal som åsatts varje fastighet inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen ska gälla. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 0,6 uppgår preliminärt till 103 459 kronor.

Ärende

Samråd om gatukostnadsutredning för Fågelstigen pågick 20 februari - 5 april 2019 och granskning av densamma pågick 4 mars - 15 april 2020, parallellt med granskning av förslag till detaljplan Fågelstigen. Efter samrådet reviderades gatukostnadsutredningen avseende fördelningsområdet, kostnadsunderlaget och till följd av justeringar av förslaget till detaljplan. Efter granskningen har inga förändringar gjorts.

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 som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 9,57 miljoner kronor i 2019 års kostnadsläge.

Beloppet 9,57 miljoner kronor utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning för Fågelstigen. 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 Fågelstigen. Kostnaderna fördelas efter andelstal per fastighetstyp. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 0,6 (permanenthus) uppgår preliminärt till 103 459 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka, daterad den 26 oktober 2020

Bilaga 1 Gatukostnadsutredning för Fågelstigen, antagandehandling (september 2020).

Bilaga 2 Mer om gatukostnader, bilaga 2 till gatukostnadsutredningen

Bilaga 3 Fastighetslista, bilaga 3 till gatukostnadsutredningen

Bilaga 4 Samrådsredogörelse, bilaga 4 till gatukostnadsutredningen

Bilaga 5 Granskningsutlåtande, bilaga 5 till gatukostnadsutredningen

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldahl (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

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

Reservationer

Christina Ståldahl (NL) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

”Att finansiera Nackas behov av att genomföra nybyggnadsplaner i förnyelseområden i Nacka med hjälp av gatukostnader är något som Nackalistan är kritisk till. I de flesta kommuner i landet så görs detta inte utan förbättringar av vägar bekostas över allmän skatt. Mot bakgrund av finansieringsförslaget yrkade Nackalistan avslag och reservation på båda ärenden 4, och 5 som vi i övrigt inte hade några invändningar emot även om karaktären i området sannolikt kommer att förändras med den stora förtätning som planen innebär.”

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 201

KFKS 2019/43, KFKS 2018/683

Detaljplan för Fågelstigen Boo

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Fågelstigen.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Fågelstigen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan för Fågelstigen i Boo syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för vägar, natur-, och parkmark inom området. Detaljplanen som omfattar 34 bostadsfastigheter möjliggör även permanent boende samt en möjlig förtätning med cirka 20 nya bostäder i form av villor eller radhus. Planförslaget har utformats i enlighet med kommunens mål för stadsutvecklingen samt de översiktliga planerna.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling, daterad den 2 november 2020

Bilaga 1 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 23 september 2020 § 214

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, KFKS 2018/683

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Bilaga 4 Plankarta

Bilaga 5 Planbeskrivning

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

Christina Ståldal (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

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

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

”Att finansiera Nackas behov av att genomföra nybyggnadsplaner i förnyelseområden i Nacka med hjälp av gatukostnader är något som Nackalistan är kritisk till. I de flesta kommuner i landet så görs detta inte utan förbättringar av vägar bekostas över allmän skatt. Mot bakgrund av finansieringsförslaget yrkade Nackalistan avslag och reservation på båda ärenden 4, och 5 som vi i övrigt inte hade några invändningar emot även om karaktären i området sannolikt kommer att förändras med den stora förtätning som planen innebär.”

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Jag tycker det är lite märkligt att detaljplanen tillåter komplementbyggnader på 40–65 kvm för bostadsändamål som får placeras 1 meter från tomtgräns till närmsta granne. Detta med tanke på att tomterna är relativt små och att det med Attefallsreglerna utöver detaljplanens byggrätt, även går att bygga en fristående komplementbostad på 30 kvm och en Friggebod på 15 kvm.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 202

KFKS 2011/293-251

Exploateringsavtal för Morningside Marina (9535)

Fastigheten Erstavik 25:38 mfl

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB.

Ärende

Duvnäs Fastighets AB är exploatör och ägare till fastigheten Erstavik 25:38 inom detaljplanområdet Morningside Marina Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden, KFKS 2010/502-214. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fem bostadshus med totalt cirka 40 lägenheter vid Duvnäs vikens södra strand. I husens bottenvåningar möjliggörs för verksamhetslokaler för bland annat den marina verksamheten som kan bli kvar på platsen.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och exploatören inom exploateringsområdet. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet reglerar bland annat upprustning av del av Saltsjöbadsvägen med gångbana och andra trafiksäkerhetsåtgärder. Strandlinjen ska öppnas upp för allmänheten genom byggnation av en kajpromenad. Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken.

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en marköverlåtelse. Kommunen erhåller även servitutsrättighet för allmän gångtrafik över exploatörens fastighet.

Exploatören ska utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen samt kommunens interna administrativa arbete. För exploatörens åtaganden ställs säkerhet i form av moderbolagsborgen. Kostnader för planläggning och förstudie hanteras i tidigare överenskommelse med exploatören, Ramavtal KFKS 2013/19-050.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar kommer att tecknas

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB, genomförandeavtalet utgör bilaga till exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka, daterad den 6 oktober 2020

Bilagor Förslag till exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor

Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), att förslaget skulle avslås.

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

Beslutsgång

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

Votering begärdes och stadsutvecklingsutskottet godkände följande beslutsgång:

Ja för Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande.

Nej för Gunilla Grudevall-Steens avslagsyrkande.

Voteringsresultat:

För Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande röstade Helena Westerling (S), Cathrin Bergensträhle (M), Johan Krogh (C), Karin Teljstedt (KD) och Mats Gerdau (M).

För Gunilla Grudevall-Steens avslagsyrkande röstade Gunilla Grudevall-Steen (L), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP).

Med 5 JA-röster mot 3 NEJ-röster beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

”Det kan inte bli annat än ett avslagsyrkande och reservation på denna plan från Nackalistan. Svårigheterna i planen talar sitt tydliga språk och vad gäller kommande bullerproblem så kommer de inte att åtgärdas vid källan vilket borde ha skett. Att bara kunna öppna ett enda fönster i söderläge är inte en god ljudmiljö utan snarare en lyxslum. Andra viktiga faktorer är byggnadernas höjd och arkitektur, dess höga höjd över vattnet, det massiva intrycket i en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

känslig kustmiljö, läget i höjddled nära vattnet, placeringen i förhållande till trafik, en icke-barnvänlig miljö med små gårdar och närhet till farlig trafik. Listan kan göras lång över faktorer som gör att denna plan inte borde förverkligas. Tyvärr gick planen igenom med enbart en rösts övervikt."

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

"Miljöpartiet tycker att förslaget om exploatering av området vid Morningside Marina är synnerligen dåligt vilket vi har framfört många gånger tidigare. Vi har bland annat svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden. Att tillåta byggande under Länsstyrelsens lägsta grundläggningsnivå för byggnader anpassat till höjda havsnivåer på grund av klimatförändringarna är inte heller särskilt ansvarstagande."

Gunilla Grudevall-Steen (L) reserverade sig mot beslutet

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

"Vänsterpartiet har, ända sedan projektet initierades, varit emot att detaljplanen färdigställes och bygget genomförs. Vårt främsta argument emot projektet har varit att det ytterligare ökar bilberoendet eftersom närmaste kollektivtrafik ligger för långt från det tilltänkta bostadsområdet. Det är ett typiskt projekt av karaktären "lyxbostäder" som Nacka inte behöver. Trots typen av bostäder så har området ett flertal inneboende problem. Det främsta är att området är synnerligen bullerutsatt då Saltsjöbanan går alldeles i anslutning till de tänkta byggnaderna. Någon bullerdämpning av banan är inte tänkt att utföras utan problemen löses främst genom ljudisolerade fönster. Det innebär dock att utemiljön är synnerligen bullerutsatt. Vår grundinställning är att buller ska dämpas vid källan, inte genom isolerade fönster. Risken finns dessutom att SL kan komma att tvingas utföra bullerdämpande åtgärder istället för exploatören. Området är också dåligt utifrån ett barnperspektiv, bullret i utemiljön är ett skäl till det. Gamla Saltjöbadsvägen är ett viktigt cykelstråk. Den ökade biltrafiken som området kommer att medföra, i kombination med att inga särskilda anordningar för cykeltrafiken görs, innebär olycksrisker. Regionen har också i samband med granskningen framfört synpunkter på att den tilltänkta ändringen av vägen i anslutning till området kommer att innebära att busstrafik på vägen omöjliggörs. Under perioder när Saltsjöbanan inte kan trafikeras går ersättningsbussar den aktuella vägen och det kan alltså komma att förhindras i en framtid. Kommunen har menat att så inter kommer att bli fallet men detta har inte avspeglats i uttalanden från regionen. Begränsas förutsättningen för ersättningsbussar medför det allvarliga konsekvenser för Fisksätra och övriga bostadsområden längre ut i Saltsjöbaden. Ett annat perspektiv på exploateringsavtal och detaljplan är byggnationen i relation till havsytan,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

kommunen arbetar med en klimatanpassningsplan för att undvika skador i framtiden på grund av klimatförändringar, tex, höjt vattenstånd i havet. Samtidigt föreslår man bebyggelse en meter under nu idag gällande riktlinje för hur högt över vattnet det är lämpligt att bygga. De är att förvänta sig att den nya klimatanpassningsplanen kommer höja det i dag rekommenderade tre meter över havsytan idag för bebyggelse till ett högre värde. Sammanfattningsvis anser Vänsterpartiet att projektet Morningside marina inte bör genomföras.”

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Projektet Morning side har stötts och blötts under lång tid. Vi Socialdemokrater har under resans gång ställt tydliga krav på att buller och en rad andra problem ska vara lösta. Samtidigt så kan projektet, rätt utformat, förbättra kvaliteten i området och förbättra tillgängligheten och säkerheten på vägen. I det förslag som nu läggs fram finns flera avväganden att göra och vi håller fortfarande på att se över hur väl förslaget möter våra krav.”

- - - - -

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 203

KFKS 2010/502-214

Detaljplan för Morningside Marina, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Morningside Marina.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Morningside Marina är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen planeras att uppföras längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA. Saltsjöbadsvägen rustas upp fram till planområdet och därmed förbättras trafiksäkerheten.

Det bedöms att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i översiktliga planer och strategiska dokument har tillgodosetts. Förslaget är att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Morningside Marina.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling, daterad den 10 november 2020

Bilaga 1 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 21 oktober 2020 § 235

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, KFKS 2010/502-214

Bilaga 3 Granskningsutlåtande 2

Bilaga 4 Plankarta

Bilaga 5 Planbeskrivning

Bilaga 6 Gestaltungsprogram

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), att förslaget skulle avslås.

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

Beslutsgång

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

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

”Miljöpartiet tycker att förslaget om exploatering av området vid Morningside Marina är synnerligen dåligt vilket vi har framfört många gånger tidigare. Vi har bland annat svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden. Att tillåta byggande under Länsstyrelsens lägsta grundläggningsnivå för byggnader anpassat till höjda havsnivåer på grund av klimatförändringarna är inte heller särskilt ansvarstagande.”

Gunilla Grudevall-Steen (L) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande till protokollet för Liberalerna:

”Liberalernas bedömning av detaljplanen för Morningside Marina var från början och är fortfarande att platsen är olämplig för fem flerbostadshus med cirka 40 lägenheter. Bostäderna kommer att ligga inklämda mellan kajer, väg och järnväg. Utemiljön blir farlig åt alla håll och allt annat än barnvänlig. Gårdsutrymmen för utelek blir ytterst små och cykelvägen till skolan farlig. Utrymme att bredda Saltsjöbadsvägen finns inte. Cyklar måste färdas på körbanan, trots att tung trafik förekommer. Om Saltsjöbanans ersättningsbussar kan använda Saltsjöbadsvägen är en öppen fråga. Avståndet till närmaste kollektivtrafik - Saltsjö-Duvnäs station - är 800 meter, vilket är dubbelt så långt som rekommenderat vid ny bebyggelse. Avståndet till Ektorps centrums butiker är drygt 2 km. Dessutom behöver stora

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

ansträngningar göras för att klara åtminstone de bullergränser, som brukar gälla för mer tätbebyggda områden. Inte minst är närheten till Saltsjöbanan ett problem. Ansvar för att bullergränserna hålls har lagts på fastighetsägaren. Fem flerbostadshus passar inte på platsen. Därför reserverar sig Liberalerna mot beslutet.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Det kan inte bli annat än ett avslagsyrkande och reservation på denna plan från Nackalistan. Svårigheterna i planen talar sitt tydliga språk och vad gäller kommande bullerproblem så kommer de inte att åtgärdas vid källan vilket borde ha skett. Att bara kunna öppna ett enda fönster i söderläge är inte en god ljudmiljö utan snarare en lyxslum. Andra viktiga faktorer är byggnadernas höjd och arkitektur, dess höga höjd över vattnet, det massiva intrycket i en känslig kustmiljö, läget i höjddled nära vattnet, placeringen i förhållande till trafik, en icke-barnvänlig miljö med små gårdar och närhet till farlig trafik. Listan kan göras lång över faktorer som gör att denna plan inte borde förverkligas. Tyvärr gick planen igenom med enbart en rösts övervikt.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet har, ända sedan projektet initierades, varit emot att detaljplanen färdigställes och bygget genomförs. Vårt främsta argument emot projektet har varit att det ytterligare ökar bilberoendet eftersom närmaste kollektivtrafik ligger för långt från det tilltänkta bostadsområdet. Det är ett typiskt projekt av karaktären ”lyxbostäder” som Nacka inte behöver. Trots typen av bostäder så har området ett flertal inneboende problem. Det främsta är att området är synnerligen bullerutsatt då Saltsjöbanan går alldeles i anslutning till de tänkta byggnaderna. Någon bullerdämpning av banan är inte tänkt att utföras utan problemen löses främst genom ljudisolerade fönster. Det innebär dock att utemiljön är synnerligen bullerutsatt. Vår grundinställning är att buller ska dämpas vid källan, inte genom isolerade fönster. Risken finns dessutom att SL kan komma att tvingas utföra bullerdämpande åtgärder istället för exploatören. Området är också dåligt utifrån ett barnperspektiv, bullret i utemiljön är ett skäl till det. Gamla Saltjöbadsvägen är ett viktigt cykelstråk. Den ökade biltrafiken som området kommer att medföra, i kombination med att inga särskilda anordningar för cykeltrafiken görs, innebär olycksrisker. Regionen har också i samband med granskningen framfört synpunkter på att den tilltänkta ändringen av vägen i anslutning till området kommer att innebära att busstrafik på vägen omöjliggörs. Under perioder när Saltsjöbanan inte kan trafikeras går ersättningsbussar den aktuella vägen och det kan alltså komma att förhindras i en framtid. Kommunen har menat att så inter kommer att bli fallet men detta har inte avspeglats i uttalanden från regionen. Begränsas förutsättningen för ersättningsbussar medför det allvarliga konsekvenser för Fisksätra och övriga bostadsområden längre ut i Saltsjöbaden. Ett annat perspektiv på exploateringsavtal och detaljplan är byggnationen i relation till havsytan, kommunen arbetar med en klimatanpassningsplan för att undvika skador i framtiden på grund av klimatförändringar, tex, höjt vattenstånd i havet. Samtidigt föreslår man bebyggelse en meter under nu idag gällande riktlinje för hur högt över vattnet det är lämpligt att bygga. De är att förvänta sig att den nya klimatanpassningsplanen kommer höja det i dag rekommenderade tre meter över havsytan idag för bebyggelse till ett högre värde. Sammanfattningsvis anser Vänsterpartiet att projektet Morningside marina inte bör genomföras.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Projektet Morning side har stötts och blötts under lång tid. Vi Socialdemokrater har under resans gång ställt tydliga krav på att buller och en rad andra problem ska vara lösta. Samtidigt så kan projektet, rätt utformat, förbättra kvaliteten i området och förbättra tillgängligheten och säkerheten på vägen. I det förslag som nu läggs fram finns flera avväganden att göra och vi håller fortfarande på att se över hur väl förslaget möter våra krav.”

- - - - -

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 204

KFKS 2015/399-214,

KFKS 2015/305–268

Exploateringsavtal för Nya gatan Elverkshuset

Fastigheten Sicklaön 134:26

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Elverkshuset (org.nr 769630-5171) avseende detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26, stadsbyggnadsprojekt Nya gatan.

Ärende

Föreslaget exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av förslag till detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, fastigheten Sicklaön 134:26. Detaljplanen medger två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar, vilket bedöms resultera i cirka 550–600 bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter för verksamheter.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för det ena kvarteret inom planområdet, Kvarter Brytaren. Exploatör för Kvarter Brytaren är Bostadsrättsföreningen Elverkshuset som indirekt kontrolleras av SSM Bygg och Fastighets AB. Exploatören har för avsikt att överlåta fastigheten och därmed exploateringen till en extern part i samband med att exploateringen ska påbörjas. Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan.

Exploateringsavtalet innebär att mark regleras mellan exploatören och kommunen, att kommunen åtar sig att projektera och bygga ut allmänna anläggningar samt ansöka om fastighetsbildning för mindre fastighetsregleringar. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs.

Exploatören erlägger exploateringsersättning för allmänna anläggningar om preliminärt 33 950 000 kronor och medfinansiering för utbyggnad av tunnelbana om preliminärt 10 370 000 kronor samt erlägger anslutningsavgift för vatten och avlopp till Nacka Vatten och Avfall AB. Exploatören ska även bidra med finansiering till konstnärlig utsmyckning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad, daterad den 9 november 2020

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bilaga Förslag till exploateringsavtal med Bostadsrättsföreningen Elverkshuset inklusive bilagor

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L), Johan Krogh (C) och Karin Teljstedt (KD), bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka stad.

Sidney Holm yrkade på följande ändring: Kommunen inte ska tillämpa någon parkeringsnorm, utan istället tillämpa ett helt flexibelt parkeringstal där marknaden själv får avgöra hur många parkeringsplatser för bilar som behöver anordnas.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten Nacka stad mot Sidney Holms yrkande, och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka stad.

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Markanvisningen som ligger till grund för exploateringsavtalet är baserad på den kostnadsdrivande iden om att den exploatör som betalar mest för anvisningen vinner rätten att bygga. Effekten av det är att bostäderna kommer att bli dyra att äga eller hyra beroende på upplåtelseform. Att eftersträva högsta pris från kommunen kommer utestänga många nackabor från bostadsmarknaden i Nacka, vilket kommer skapa sociala problem och motverka kommunens mål om socialhållbarhet.

Att kommunen kan erbjuda boendelösningar för alla inkomstgrupper är självklarheter för Vänsterpartiet. Ett klokare sätt som vänsterpartiet förordar är att till ett fast pris på marken utse vinnaren i markanvisningen genom den exploatör som kan erbjuda de boende den lägsta inflyttningshyran eller pris på bostadsrätten.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”I centrala Nacka kommer byggnation av projektet Nya gatan att förverkligas. Det kommer att innebära en stor mängd nya bostäder för kommande Nackabor. Nackalistan har bifallit planen men önskat att den hade genomförts på ett luftigare sätt med ljusa barnvänliga gårdar, något mindre omfång och med en stor del miljöanpassningar i utförandet som solceller på taken och i träutförande.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Elverkshuset kommer att få ett väldigt centralt läge vilket gör att det blir lätt för de boende att klara sig helt utan egen bil. För att nå upp till kommunens klimat & miljömål måste också

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

allt fler välja bort den egna bilen. För att driva på och uppmuntra till detta vill vi i Miljöpartiet att kommunen ska sluta tvinga byggherrar att bygga fler parkeringsplatser än de själva anser nödvändigt. Kommunen ska inte via parkeringsnormen smygsubventionera ett ökat bilinnehav, tvärtemot alla klimat & miljömål. Vi vill avskaffa parkeringsnormen och istället införa ett helt flexibelt parkeringstal där marknaden själv får avgöra hur många parkeringsplatser för bilar som behövs i ett område. Det är alltid svårt att ta bort parkeringsplatser som redan finns men när vi bygger nytt, kan vi bygga för mer hållbara sätt att transportera sig. De som väljer att flytta till ett nytt område med få parkeringsplatser vet redan från början vad som gäller och kan aktivt välja bort bilen till förmån för andra viktigare kvalitéer.”

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 205

KFKS 2015/399-214,

KFKS 2015/305-268

Markgenomförandeavtal för Nya gatan Elverkshuset

Fastigheten Sicklaön 134:1 mfl

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Nacka KV Brytaren mindre AB (org.nr 559124-7357) inom del av fastigheterna Sicklaön 134:1, Sicklaön 134:26, Sicklaön 40:11 och Sicklaön 134:19 inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan.

Ärende

Kommunen anordnade under sommaren 2016 en markanvisningstävling för hyresrätter för ett av kvarteren inom detaljplanen Nya gatan, Elverkshuset, så kallat Kvarter Brytaren mindre. Kvarteret är beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Nacka stadshus. Kungsmontage Entreprenad AB vann denna tävling.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Nacka KV Brytaren mindre AB och efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med detta bolag. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsmontage Entreprenad AB (efter namnbyte nuvarande Kungsvåningen AB) och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Bolaget ska erlägga en årlig tomträttsavgäld om 407 kronor/ljus bruttoarea bostad och 91 kr kronor/ljus bruttoarea lokal under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt. Den faktiska avgälden beräknas på storleken av ljus bruttoarea i bygglov, och fastställs i tomträttsavtalet.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektet Nya gatan kommer att generera ett överskott till kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad, daterad den 9 november 2020

Bilagor Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L), Karin Teljstedt (KD) och Sidney Holm (MP), bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka stad.

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:

”I centrala Nacka kommer byggnation av projektet Nya gatan att förverkligas. Det kommer att innebära en stor mängd nya bostäder för kommande Nackabor. Nackalistan har bifallit planen men önskat att den hade genomförts på ett luftigare sätt med ljusa barnvänliga gårdar, något mindre omfång och med en stor del miljöanpassningar i utförandet som solceller på taken och i träutförande.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet tycker det är bra att kommunen vid markanvisningen här tydligt markerade, både att det är hyreslägenheter som ska byggas här, och att stor omsorg ska läggas på själva gestaltningen av byggnaden. Gestaltning är extra viktig i det här läget eftersom centrala Nacka blir som ett ”vardagsrum” för alla Nackabor, även för alla de som inte kommer att bo just här. Det är också viktigt att vi tar ett större politiskt ansvar för att skapa hyresbostäder och inte bygger lika segregerat som tidigare. Hyresbostäder, förturslägenheter och andra alternativboenden i alla kommundelar är viktigt för att bryta upp den segregation vi ser i dagens samhälle.

Miljöpartiet vill dock att mer kommunal mark än idag reserveras för hyreslägenheter än den styrande Alliansen. Att upplåta mer mark för hyreslägenheter istället för bostadsrätter kostar inte mer för kommunen. På lång sikt är det t.o.m. mer lönsamt för kommunen. De mer kortsiktiga ekonomiska skillnaderna går också att ta bort med de olika finansiella instrument marknaden erbjuder. Balansen mellan utbudet av hyresrätter/bostadsrätter handlar helt om politisk ideologi, inte om ekonomi. Miljöpartiet vill att hälften av all kommunal mark som anvisas till bostäder ska anvisas till hyresbostäder.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 206

KFKS 2015/399-214

Detaljplan för Nya gatan, Elverkshuset, på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, Elverkshuset är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget omfattar två kvarter med tät stadsbebyggelse i 5–10 våningar som ersätter det befintliga Elverkshuset och en mindre verkstadsbyggnad. Totalt bedöms området inrymma cirka 550-600 bostäder och cirka 2000 kvadratmeter för verksamheter. Planförslaget skapar förutsättningar för att befintlig parkering söder om Elverkshuset kan omvandlas till ett södervänt torg.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nya gatan, Elverkshuset.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling, daterad den 9 november 2020
Bilaga 1 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 21 oktober 2020 § 233
Bilaga 2 Tjänsteskrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, KFKS 2015/399-214
Bilaga 3 Granskningsutlåtande 2
Bilaga 4 Plankarta
Bilaga 5 Planbeskrivning

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L), Karin Teljstedt (KD), bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

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

Johan Krogh (C) lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:

”Vi ser fram emot att det tilltänka torget blir verklighet. Det är ett bra söderläge och kan bli en ljus och fin plats med liv och rörelse. Uteserveringar, torghandel, planteringar och bänkar kan skapa en trevlig stadsmiljö tillsammans med de nya bostadshusen.”

Gunilla Grudevall-Steen (L), Mats Gerdau (M) och Karin Teljstedt (KD) instämde i ovanstående protokollsanteckning från Centerpartiet

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”I planbeskrivningen framgår att byggnaderna ska uppfylla miljöcertifiering Miljöbyggnad silver, Vänsterpartiet ser det som positivt att målområde för hållbart byggande används och att faktorn Energieffektivitet och sunt byggande är vald. Att bygga energisnålt och med små utsläpp av koldioxid är ytterst viktigt. Det hade varit positivt i beslutsprocessen och i planbeskrivningen få uppskattning av ökade kostnader och minskade utsläpp av växthusgas vid val av miljöbyggnad guld.

Den södra ytan framför detaljplaneområdet som blir ett torg men inte ingår i den här planen är intressant ur trafiksynpunkt, det skrivs att det bara ska få förekomma nödvändiga transporter till fastigheterna och det är med viss oro vi återigen ser att barns skolväg, barns områden för spontanlek, övriga gående till och från centrum och kollektivtrafik riskerar att blandas med tungtrafik, taxi och andra nödvändiga transporter. Det är att bygga in konflikter i hur ytan används och barns behov av säkerhet i sin närmiljö riskeras. Vänsterpartiet ser behovet av att trafiken och barnen hålls separerade på det tydligaste sättet. Risken för att barn blir överkörda på väg till skolan eller vid spontan lek behöver planeras bort i det här skedet.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”I centrala Nacka kommer byggnation av projektet Nya gatan att förverkligas. Det kommer att innebära en stor mängd nya bostäder för kommande Nackabor. Nackalistan har bifallit planen men önskat att den hade genomförts på ett luftigare sätt med ljusa barnvänliga gårdar, något mindre omfång och med en stor del miljöanpassningar i utförandet som solceller på taken och i träutförande.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”I denna detaljplan styrs ej gestaltningen och det finns inga riktlinjer vad gäller t.ex. färgsättning eller materialval, något jag tycker är synd. När det talas om hur omgivande områden ser ut så nämns inte Järla sjö, trots att det är både ett omtyckt och uppmärksammat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

område gestaltningsmässigt som bara ligger ett stenkast bort. Eftersom det är en centralt belägen detaljplan hade jag gärna sett något kring gestaltningen. Vad gäller de målområden för hållbart byggande som valts så upplever jag ofta att de är de 'enklaste' områdena som väljs, sådana som nästan uppfylls av sig själv i planen. I denna plan saknar jag särskilt området om 'dagvatten som renas och infiltreras' samt 'gröna tjänster'. Även målområdet 'anpassning till framtida klimat', som har bäring på de två ovan nämnda är ett sådant målområde som måste finnas med i varje plan, eftersom det är viktigt att det vi bygger idag, är hållbart och fungerar även för kommande generationer.

När vi planerar centrala Nacka i flera mindre detaljplaner så finns det vissa områden som kräver mer planering och samverkan. Avfall är ett sådant där vi just nu inte ser ut att planera för en stationär sopsug någonstans. Stationär sopsug är en sådan lösning som med fördel kan ses i ett större sammanhang. Enligt kommunens avfallsplan som nu är ute på remiss så ska stationär sopsug prövas och möjliggöras i alla större stadsbyggnadsprojekt. Genom stationär sopsug kan insamlingen av avfall effektiviseras och behovet av tunga transporter och buller i bostadsområden minska. Stationär sopsug bedöms vara ekonomiskt motiverat när antalet lägenheter är minst cirka 500. Bostäderna behöver inte finnas inom samma kvarter eller detaljplan utan systemet kan med fördel samordnas mellan flera byggherrar och projekt. Som jag ser det planerar vi nu för omoderna avfallslösningar genom att vi inte lyfter blicken. Vi borde om inte annat titta på huruvida mark behöver reserveras eller hur en möjlig tredimensionell fastighetsbildning kan se ut för att få på plats en framtida stationär sopsugslösning.”

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 207

KFKS 2018/397

Exploateringsavtal för Sickla stationshus

Fastigheten Sickalön 83:42

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om att ingå föreslaget exploateringsavtal mellan Atrium Ljungberg Sickla station AB och Nacka kommun.

Ärende

Kommunen och Atrium Ljungberg Sickla station AB har kommit överens om ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Sickla stationshus.

Stadsbyggnadsprojektet ligger vid Sicklas framtida västra tunnelbaneuppgång. Ett förslag till detaljplan har tagits fram som ger planstöd för ett hus om 23 våningar med möjlighet till hotell, kontor, handel och funktioner för tunnelbaneändamål.

Då flera stadsbyggnadsprojekt pågår i området finns reglerar exploateringsavtal hur samordning ska ske gällande bland annat byggtrafik, etableringar och framkomlighet.

Avtalsförslaget reglerar att exploatören ska erlagga 23 067 660 kronor i exploateringsersättning och 2 246 850 kronor i medfinansiering till tunnelbanan. Exploatören åtar sig också att bidra till kosten att skapa stad. Projektet kommer att bidra med ett positivt kalkylnetto till kommunen.

Avtalsförslaget reglerar också frågor som samordning med närliggande stadsbyggnadsprojekt under byggtid, dagvattenfrågor, parkeringsfrågor och gestaltungsprinciper.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad 6 november 2020, reviderad den 23 november 2020

Bilaga 1 Exploateringsavtal inklusive bilagor

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka stad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Sidney Holm yrkade på följande ändring: Kommunen inte ska tillämpa någon parkeringsnorm, utan istället tillämpa ett helt flexibelt parkeringstal där marknaden själv får avgöra hur många parkeringsplatser för bilar som behöver anordnas.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten Nacka Stad mot Sidney Holms yrkande, och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka Stad.

Anders Tiger (KD) deltog inte i behandlingen av detta ärende på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Sickla stationshus kommer att få ett väldigt centralt läge precis intill den nya tunnelbanan vilket gör att det blir lätt för de boende att klara sig helt utan egen bil. För att nå upp till kommunens klimat & miljömål måste också allt fler välja bort den egna bilen. För att driva på och uppmuntra till detta vill vi i Miljöpartiet att kommunen ska sluta tvinga byggherrar att bygga fler parkeringsplatser än de själva anser nödvändigt. Kommunen ska inte via parkeringsnormen smygsubventionera ett ökat bilinnehav, tvärtom alla klimat & miljömål. Vi vill skaffa parkeringsnormen och istället införa ett helt flexibelt parkeringstal där marknaden själv får avgöra hur många parkeringsplatser för bilar som behövs i ett område. Det är alltid svårt att ta bort parkeringsplatser som redan finns men när vi bygger nytt, kan vi bygga för mer hållbara sätt att transportera sig. De som väljer att flytta till ett nytt område med få parkeringsplatser vet redan från början vad som gäller och kan aktivt välja bort bilen till förmån för andra viktigare kvalitéer.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 208

KFKS 2017/891

Detaljplan för Sickla stationshus, på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Sickla stationshus.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Sickla stationshus är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget syftar till en utökad byggrätt för en hög och väl gestaltad stationsbyggnad som även kan inrymma kontor, handel och hotell. Byggrätten omfattar en yta om cirka 1700 kvadratmeter. Planförslagets genomförande innebär i sin helhet ett tillskott om cirka 550 nya arbetsplatser i området. Byggnaden ska inrymma den västra tunnelbaneentrén till station Sickla.

Det bedöms att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Sickla stationshus.

Efter tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har en mindre ändring skett i plankartan och planbeskrivningen som möjliggör 3D-fastighetsbildning istället för genom avtal. Dessa ändringar har tillfogats ärendet efter det att handlingar sänts ut till stadsutvecklingsutskottet den 17 november 2020: I plankartan och i planbeskrivningen (sid 33) har även en ändring gjorts av bestämmelse avseende skydd mot störningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 10 november 2020 reviderad den 20 november 2020

Bilaga 1 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020 § 234

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Bilaga 3 Granskningsutlåtande

Bilaga 4 Plankarta, reviderad den 20 november 2020

Bilaga 5 Planbeskrivning, reviderad den 20 november 2020

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Bilaga 6 Gestaltungsprogram

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L) och Karin Teljstedt (KD), bifall till förslaget från enheten för strategisk stadsutveckling.

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.

Anders Tiger (KD) deltog inte i behandlingen av detta ärende på grund av jäv.

Protokollsanteckningar**Johan Krogh (C) lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:**

”Sickla stationshus blir symbolen för en av Nackas absolut viktigaste platser. Sickla station blir en knutpunkt där tunnelbanan, Saltsjöbanan, Tvärbanan och bussar möts. Tusentals människor

kommer dagligen att passera och byta mellan olika kollektivtrafikslag. Detaljplanen för Sickla stationshus möjliggör att platsen blir mer än bara en bytespunkt. Här skapas möjligheter för hotell, service och 550 nya arbetsplatser.

I och med att huset byggs på en liten yta med tunnelbanan precis under är det inte möjligt att tillskapa några parkeringsplatser inom planområdet – varken för bil eller cykel. Det är därför av yttersta vikt att dylika tillskapas i närområdet. Många kommer att pendla med framförallt cykel för att sedan byta till kollektivtrafiken. Vi förutsätter att behovet av parkeringsplatser löser sig i kommande omkringliggande detaljplaner samt i befintliga parkeringsgarage.

Det nya stationshuset blir en hög byggnad på hela 23 våningar. En byggnad av den höjden påverkar lokalklimatet på flera sätt genom vindar och skuggning. Påverkan kan vara både positiv och negativ. Planförslaget har utformats för att minimera den negativa påverkan på lokalklimatet som kan ske. Det är viktigt att i bygglovsskedet följa upp så att den anpassade utformningen för positivt lokalklimat följs.”

Gunilla Grudevall-Steen (L), Mats Gerdau (M) och Karin Teljstedt (KD) instämde i ovanstående protokollsanteckning från Centerpartiet**Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:**

”Hållbarhetsmålet: Energieffektivitet och sunt byggande är valt som målområde för hållbart byggande, det är vi vänsterpartiet mycket nöjda med då vi ser klimathotet som det största

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

problem Sverige och Nacka har att lösa och förhålla sig till. Utmärkt då att kommunen prioriterar detta mål. Fastighetsägarens målsättning är att byggnaden ska uppfylla kraven enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM. Det är inte så förpliktigande att skriva och ett förtydligande vore bra. KTH och Emma Nathorst-Westfelt skriver i sin avhandling- ”En BREEAM-certifiering intygar att en byggnad håller en bra nivå miljömässigt, visar att företaget är på väg åt rätt håll och hjälper till att strukturera upp miljöarbetet under ett byggprojekt. Miljöpåverkan i sig minskar egentligen inte tack vare en BREEAM-certifiering utan effekterna antas vara mer affärsmässiga. En internationell jämförbar certifiering kan även vara avgörande vid fastighetstransaktion”.

Det finns även olika grader i certifieringen från bra till excellent och det är kan vara viktigt att veta hur satsningen på miljömässigt bra byggnad ser ut från fastighetsägaren.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet välkomnar att det kommer ställas krav på utförande av växtbäddar etc. för dagvattenhanteringen och att grönytefaktor lyfts in. Till ytan är det en liten plan som består av redan hårdgjord mark, men det är bra att vi gör något bättre på platsen för att möta utmaningarna med dagvattenhantering och gröna spridningssamband. Miljöpartiet lyfte tidigare i hanteringen av denna detaljplan, frågan om hur buller kan påverka omgivningen till följd av utformningen av byggnaden, men saknar ett resonemang om detta i planbeskrivningen. Om buller konstateras endast att ”planförslaget i sig innehåller ingen verksamhet som bedöms kunna medföra bullerstörningar för omgivningen”. Dock ser vi att det vi bygger kan ge upphov till buller som studsar, t.ex. för omkringliggande bebyggelse. På så vis kan det vara viktigt att arbeta t.ex. med fasadmateriell och växtbäddar för att minska buller. Vi vill också att kommunen tar kontakt med SL för att diskutera val av ”tystare” mer vibrationsdämpande räls på den del av Saltsjöbanan som passerar fastigheten och genom centrala Nacka.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

XXX

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 209

KFKS 2017/746

Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun

Yttrande över överklagan i mål nr P 4508-20 i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt gällande överklagan av beslut om antagande av detaljplan för Fisksätra entré enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad 2020-11-11.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar kommunjurist Sylvia Ryel och Christopher Arontaus eller den de i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om detaljplan för Fisksätra entré

Ärende

Kommunfullmäktiges beslut den 18 maj 2020, § 133, att anta detaljplanen för Fisksätra entré har överklagats till mark- och miljödomstolen (mål nr P 4508-20). Detaljplanen syftar till att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig särskilt i fråga om vad klagande har anfört om att hyresgästerna inte har kunnat eller vetat om att delta i detaljplaneringen. Överklagan berör framförallt att klagande motsatt sig processen för hur detaljplanen tagits fram och vem som har representerade de boende i hyresrätt. Utöver detta har klagande framfört synpunkter på hur detaljplanen är utformad beträffande exploateringsgrad, höjd på föreslagen ny bebyggelse, storleken på förskolegården samt vikten av att behålla de grönskande gårdarna.

I yttrandet framkommer i huvudsak att Nacka kommun höll ett samrådsmöte den 15 mars 2018 och ett granskningsmöte den 29 augusti 2019. Inför mötena har information satts upp i trapphusen till flerfamiljshusen i Fisksätra. Utöver det har information om såväl samråd som granskning funnits på affisch och i planhandlingarna som funnits tillgängliga på Fisksätra bibliotek, biblioteket i Nacka Forum, Nacka stadshus samt på Nacka kommuns hemsida. Nacka kommun har tillsammans med Stena Fastigheter gjort sitt yttersta för att informera om planprocessen och samordnat kommunikation i syfte att nå de boende i området.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunen yrkar att mark- och miljödomstolen i första hand avvisar överklagan och i andra hand avslår överklagan och fastställer kommunen beslut att anta detaljplanen. Kommunen anser att den klagande inte har rätt att överklaga beslutet för att planförslaget tagits fram på korrekt sätt. Vidare anser kommunen att detaljplanen inte strider mot gällande tillämplig lagstiftning. De aktuella allmänna och enskilda intressen har beaktats och avvägts på ett korrekt sätt i detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från planenheten, daterad den 11 november 2020

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Föreläggande från mark- och miljödomstolen samt skrivelser från fastighetsägare

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till förslaget från planenheten.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Vi Socialdemokrater röstade avslag på detaljplanen för Fisksätra entré i stort sett på många av de argument som förts fram av överklaganden när det gäller utformningen. Vi anser att volymerna är alldeles för stora, det borde planeras för mer verksamhet, fritid, kultur och arbetsplatser och färre bostäder. Äldreboendet skulle placeras annorlunda och närmare centrum, och förskolans utformning med plats för utelek hade behövts ses över. Oavsett detta så har arbetet med att ta fram detaljplanen och beslut om den gjorts korrekt, även om det inte var en plan utformad så som vi önskat.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 210

KFKS 2015/670–052

Inriktningsbeslut och svar på återremiss för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania i Sickla

Ärendet utgår.

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 211

KFKS 2010/533-050,
KFKS 2010/533-050,
KFKS 2012/377-050,
KFKS 2015/370-050

Tilläggsavtal till Exploateringsavtal Kvarnholmen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslagna tilläggsavtal med Kvarnholmen Utveckling AB.

Ärende

Kommunen och exploatörerna Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB Holmenkvarnen 6 AB, Holmenkvarnen 7 AB och Holmenkvarnen 8 AB har ingått exploateringsavtal för Kvarnholmen, etapp 2, 3, 4 och 5. Avtalen har överlåtit på Kvarnholmen Utveckling AB. Enligt avtalen har kommunen åtagit sig att ersätta exploatörerna, numera Kvarnholmen Utveckling AB, för den mervärdesskatt som kan kopplas till utbyggnad av allmänna gatu- och parkanläggningarna inom detaljplaneområden som kommunen ska ta över.

Föreslagna tilläggsavtal avser att ersätta skrivelse om moms i exploateringsavtalen för etapp 2, 3, 4 och 5 på Kvarnholmen och klargöra praktiska tillvägagångssätt för momshanteringen som överensstämmer med Skatteverkets beslutsprocess.

Genom föreslagna tilläggsavtal bedöms risken för kommunen att få oförutsedda kostnader ha minimerats.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad, daterad den 13 november 2020

Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal Kvarnholmen Etapp 2 - Centrala Kvarnområdet

Bilaga 2 Förslag till tilläggsavtal Kvarnholmen Etapp 3 - Östra Kvarnområdet

Bilaga 3 Förslag till tilläggsavtal Kvarnholmen Etapp 4 - Södra Kvarnholmen

Bilaga 4 Förslag till tilläggsavtal Kvarnholmen Etapp 5 – Kvarnholmsplatån

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
----------------------	----------------------	--------------------

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 212

KFKS 2020/908

Försäljning av kommunägda fastigheter i Boo

Inriktningsbeslut för fastigheterna Nacka Mensättra 1:166 och Nacka Mensättra 1:167

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar följande.

Planenheten får i uppdrag att ta fram en detaljplan för området för att säkerställa de kulturhistoriska värdena och bekräfta de befintliga byggnader som redan finns på fastigheterna. Därefter kan ställning tas till försäljning av fastigheterna.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Mensättra 1:166 och Nacka Mensättra 1:167 i Boo. Fastigheterna är belägna vid Boo kyrkväg. Eftersom kommunen inte har något eget behov av marken eller byggnaderna bedömer enheten för fastighetsförvaltning att det är lämpligt att sälja desamma. Mot bakgrund av detta föreslås kommunstyrelsen att ge i uppdrag åt enheten för fastighetsförvaltning att ta fram försäljningsunderlag för de kommunägda fastigheterna Nacka Mensättra 1:166 samt Nacka Mensättra 1:167 och återkomma med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Enheten för fastighetsförvaltning föreslår att försäljningen görs i befintligt skick och utan en detaljplaneändring.

Ärendet bordlades vid ett tidigare sammanträde med stadsutvecklingsutskottet, den 20 oktober 2020 (§ 191).

Vid sitt sammanträde den 24 november 2020 beslutar stadsutvecklingsutskottet att frågorna gällande de kulturhistoriska värdena behöver ses över. Stadsutvecklingsutskott beslutar därför att planenheten får i uppdrag att ta fram en detaljplan för området för att säkerställa de kulturhistoriska värdena och bekräfta de befintliga byggnader som redan finns på fastigheterna.

Ärendet om försäljning av de aktuella fastigheterna är därför färdigbehandlat, eftersom frågan om detaljplan behöver utredas innan ett nytt ärende om försäljning av fastigheter initieras.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning, daterad den 13 oktober 2020

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på följande förslag till beslut:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar följande.

Planenheten får i uppdrag att ta fram en detaljplan för området för att säkerställa de kulturhistoriska värdena och bekräfta de befintliga byggnader som redan finns på fastigheterna. Därefter kan ställning tas till försäljning av fastigheterna.”

I ovanstående yrkande instämde Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L), Karin Teljstedt (KD), Sidney Holm (MP), Helena Westerling (S) och Christina Ståldal (NL).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – yrkandet från Mats Gerdau m.fl. – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Beslutet som fattades är en positivtutveckling av frågan om att sälja fastigheterna Nacka Mensättra 1:166 och Nacka Mensättra 1:167 (Planenheten får i uppdrag att ta fram en detaljplan för området för att säkerställa de kulturhistoriska värdena och bekräfta de befintliga byggnader som redan finns på fastigheterna. Därefter kan ställning tas till försäljning av fastigheterna). Kommer frågan upp om att sälja fastigheterna efter detaljplanarbetet är Vänsterpartiet emot av kända skäl.

1 Att sälja alla fastigheter som kommunen idag inte har direkt användning av är inte vad Vänsterpartiet tycker är en politik som är hållbar. Det blir en vinst som används i någon budget och försvinner. Det blir annorlunda om kommunen fortsätter att äga fastigheter, bostäder och mark för kommande behov.

2 Vänsterpartiet anser att kommunen borde starta ett bostadsbolag för ägande, förvaltning och uthyrning av bostäder. Dessa lägenheter som finns på dessa två fastigheter skulle få ingå i ett sådant bostadsbolag. I brist på det kan kommunen fortsätta att hyra ut den fastighet som är uthyrd och uppenbarligen bedömd som i skick att bo i. Sedan borde det inte vara några större problem att ställa grann fastigheten i ordning i uthyrbart skick. Att tillföra bostadsmarknaden 7 små lägenheter till en kostnad som kan efterfrågas av unga eller personer som behöver starta på nytt i sitt boende är högst väsentligt.”

Karin Teljstedt lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna:

”Att göra en detaljplan för området är en bra idé. Men innan vi kristdemokrater sedan går med på att sälja fastigheten vill vi att alternativet att arrendera ut dessa två fastigheter utreds i botten.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan bifaller innehållet i yrkandet om en mer grundlig analys och inventering av de historiska och arkitektoniska värden som fastigheterna kan innehålla. Det borde ha skett och funnits med som väsentlig faktabakgrund redan innan man gick ut med förslag om försäljning. Beroende på resultatet av denna undersökning för detta ärende så kommer Nackalistan att ta ställning i ett senare skede.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Fastigheterna är en del av den viktiga kulturmiljön vid Boos kyrkoområde och äldre tiders sockencentrum kring Sågtorpsskolan. Det är därför bra om försäljningen av fastigheterna skrinläggs, och att det tas fram en detaljplan som säkerställer att de kulturhistoriska värdena som finns idag inte går förlorade.

När det gäller den mindre fastigheten 9B så anser vi att det vore cyniskt om kommunen skulle välja att lägga ut denna till försäljning på bostadsmarknaden framöver. Dagens hyresgäst flyttade in så sent som i augusti i år, helt ovetande om eventuella försäljningsplaner, och avsåg sig då

med kommunens goda minne hyresrätten till en fantastisk lägenhet i ett unikt 1700-talshus med egen trädgård på Södermalm.

Fastigheterna ligger också direkt granne med ett stort skol- och idrottsområde som i och med den stora inflyttningen till Nacka kan behöva ta hand om fler barn än idag. Alla turer kring hur närboende kan störas av ”buller” från lekande barn, borde också i sig vara ett tillräckligt skäl att inte sälja fastigheterna.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 213

KFKS 2019/714

Försäljning av fastighet i Saltsjöbaden

Fastigheten Nacka Rösunda 8:8, för detta Ringgårdens förskola

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Nacka Rösunda 8:8 enligt bilaga 1.

Ärende

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Rösunda 8:8 med gatuadress Stockholmsvägen 48A och 48B i Saltsjöbaden. Den 23 september 2019 beslutade kommunstyrelsen att ge enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att ta fram försäljningsunderlag för fastigheten. Enheten för fastighetsförvaltning inhämtade två oberoende värderingar vilka båda indikerade ett marknadsvärde om 16 miljoner kronor. Mäklare har anlitats och fastigheten har lagts ut för försäljning på den öppna marknaden. De föreslagna köparna har lagt det högsta budet om 18,5 miljoner kronor. Ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal har tagits fram.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning, daterad den 3 november 2020

Bilaga 1 Förslag på fastighetsöverlåtelseavtal

Bilaga 2 Kartutdrag

Beslutsgång

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

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Att sälja alla fastigheter som kommunen idag inte har direkt användning av är inte vad vänsterpartiet tycker är en politik som är hållbar. Det blir en vinst som används i någon budget och försvinner. Det blir annorlunda om kommunen fortsätter att äga fastigheter,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

bostäder och mark för kommande behov. Vänsterpartiet anser att kommunen borde starta ett bostadsbolag för ägande, förvaltning och uthyrning av bostäder.”

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 214

KFKS 2020/264

Tilldelningsbeslut upphandling byggentreprenad nya Stavsborgsskolan

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i upphandlingen av Byggentreprenad Nya Stavsborgsskolan.

Ärende

kommunens annonserade upphandling av Byggentreprenad Nya Stavsborgsskolan har ett flertal anbud inkommit. Genomgång av samtliga anbud och utvärdering pågår alltjämt. Förslag till tilldelningsbeslut är planerat att läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 30 november 2020 och kommer då att innehålla en redogörelse av upphandlingens utvärdering. De ekonomiska konsekvenserna av upphandlingen är i nuläget inte helt klarlagda utan beräknas kunna presenteras i samband med kommunstyrelsens sammanträde.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning och inköpsenheten, daterad den 17 november 2020

Beslutsgång

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

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 215

KFKS 2020/198

Motion - Förvalta Danvikens hospital och utred möjligheten att skapa ett kulturcentrum

Motion den 2 mars 2020 av Carl-Magnus Grenninge och Mattias Qvarsell (S)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige noterar att kommunen vidtagit de åtgärder som är möjliga för att tillse att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras med beaktande av att fastigheten ägs av extern aktör.
2. Kommunfullmäktige avslår förslaget att utreda möjligheterna att köpa hospitalbyggnaden
3. Kommunfullmäktige avslår förslaget att utreda möjligheterna till ett kulturcentrum i Danvikens hospital.

Ärende

byggnadens kulturhistoriska värde bevaras, utreder möjligheterna att köpa hospitalbyggnaden samt utreder möjligheterna till ett kulturcentrum i Danvikens hospital. Ärendet har beretts tillsammans med kultur- och fritidsenheten och har behandlats i kulturnämnden den 20 oktober 2020.

Danvikens hospital ägs sedan 2018 av Aspect Hospitality 2016:1 AB. Byggnaden är klassad som byggnadsminne sedan 2016 och är i stort behov av renovering. Ett flertal förelägganden gällande bristande underhållsåtgärder har utfärdats av såväl länsstyrelsen som Nacka kommun. Tidigare fastighetsägare försattes i konkurs våren och vid en auktion i september 2020 köptes fastigheten av företaget Gullringsbo Egendomar. Den nya ägaren har uttalat att restaurering, planering, uthyrning och förvaltning av fastigheten kommer att genomföras. Föreläggandena kommer att flyttas över till nya ägare. Beaktande av byggnadens kulturhistoriska värde sker därmed. Investeringstakten i kommunala välfärdsfastigheter såsom till exempel skola och förskola förväntas vara fortsatt hög samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna är begränsade. Enskilda satsningar som inte inrymmer kommunala verksamheter är därmed inte möjligt. Det är heller inte kommunens uppgift att investera i fastigheter som inte ska inrymma kommunala verksamheter. Med anledning av ovanstående bör inte fortsätta utreda möjligheten till ett köp av hospitalbyggnaden. Ytterligare nyetableringar av kulturcentra i kommunen och i Sicklaområdet bedöms inte kunna prioriteras då nya projekt, som bedöms kunna svara upp mot behovet av nya kulturcentrum i kommunen, redan är planerade.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning, den 13 oktober 2020

Bilaga 1 Motion från Carl-Magnus Grenninger och Mattias Qvarsell (S)

Bilaga 2 Protokollsutdrag från kulturnämnden den 20 oktober 2020 § 53

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkande, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från enheten för fastighetsförvaltning mot Helena Westerlings förslag, och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

Reservationer

Helena Westerling (S) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Det glädjande med engagemanget kring Danvikens hospital är att det tyder på en linje av intresse för att rusta upp miljön och byggnaden, att satsa på kultur och konst och kanske också café och mötesplats. Detta verkar kunna bli så oavsett om ägaren är ett privat bolag/privatperson eller om det är kommunen. Bakgrunden till Nackalistan bifall både till motionen och medborgarförslaget är att det har runnit mycket vatten under ån och att tidigare planer för miljön och byggnaden inte har förverkligats. Det är en för värdefull miljö för att inte tas tillvara och att kommunen är den yttersta garanten för att göra ett konst och kulturcentrum av detta mitt ibland all nybyggnation skulle värdesättas av Nackabor, Stockholmare och turister.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet stöder intentionerna bakom Socialdemokraternas motion, dessa diskussioner har förts även inom vårt parti. Det anrika gamla huset har med de styrande politikernas goda minne fått stå och förfalla ända sedan Nacka kommun bildades. Det är nu hög tid att dagens styrande politiker tar sitt ansvar och ser till att förfallet inte tillåts fortsätta. Eftersom det sedan i år är en ny ägare till hospitalet anser vi dock att den nya ägaren först ska få en ärlig chans att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

renovera och ställa iordning lokalerna innan kommunen överväger andra åtgärder för att bevara byggnaden. Om så inte sker anser vi att det nu inte längre går att vänta på att ännu en ny extern ägare ska få ansvara för byggnadens fortlevnad, då måste kommunen ta över ansvaret för att denna historiskt viktiga byggnad bevaras för eftervärlden.”

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

”Vi ska vara rädda om de fina gamla byggnader som finns i Nacka, de är en del av vårt historiska arv och ska bevaras för kommande generationer. Danvikens hospital har stort kulturhistoriskt värde och är skyddad som byggnadsminne. Huset får alltså inte rivras eller förvanskas. Fastighetsägaren har en skyldighet att hålla det i godtagbart skick.

Den nya ägaren har uttryckt stora ambitioner att både renovera huset och har nämnt museum, konstutställningar och restaurang som möjliga användningsområden. Trots detta vill vänsteroppositionen (S, Nackalistan, MP och V) att kommunen ska köpa fastigheten. Vi ser inget skäl till det, vi tror att privata näringslivet har bäst förutsättningar att utveckla fastigheten för olika publika ändamål. Dessutom – varifrån ska vänsteroppositionen få pengar för att köpa huset? Huset såldes i september 2020 för 70 miljoner kronor och det kostar åtskilliga miljoner att renovera. Förra måndagen behandlade vi budgeten för kommande år, men inget av vänsterpartierna föreslog då att några pengar skulle avsättas för detta. Det handlar trots allt om investering på uppåt 100 miljoner som de nu, en vecka senare, vill göra helt utan finansiering. Maken till ekonomiskt oansvar får man leta efter, den som gör anspråk på att leda en kommun måste förstå att allt man vill också måste betalas.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”V anser att då Finnboda och Kvarnholmen blivit ämne för en så omfattande nybyggnad under det senaste årtiondet, så är det oaktat hur man hanterar Danvikens hospital befogat att man utreder behovet av nyetablering av kulturcentrum i området. Det skulle kunna bidra till ökad tillgänglighet för boende i de nämnda områdena samt på Henriksdalsberget. Även om de alla flygvägen har nära till Sickla är förbindelserna inte alltid de bästa och det är inte självklart att det inte finns ett värde i att öppna upp mer närbelägna verksamheter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 216

KFKS 2020/712

Medborgarförslag om Danvikens hospital

Inkom den 11 augusti 2020

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen avslår medborgarförslaget att köpa eller tvångsinlösa Danvikens hospital. Medborgarförslaget är därmed färdigbehandlat.

Ärende

Danvikens hospital ägs sedan 2018 av Aspect Hospitality 2016:1 AB. Byggnaden är klassad som byggnadsminne sedan 2016 och är i stort behov av renovering. Ett flertal förelägganden gällande bristande underhållsåtgärder har utfärdats av såväl länsstyrelsen som Nacka kommun. Tidigare fastighetsägare försattes i konkurs våren 2020 och en auktion av fastigheten genomfördes i slutet av september 2020. Ny ägare till fastigheten från och med den 22 oktober 2020 av företaget Gullringsbo Egendomar. Den nya ägaren har uttalat att restaurering, planering, uthyrning och förvaltning av fastigheten kommer att bli ett samarbete mellan flertalet systerbolag i koncernen. Föreläggandena kommer att flyttas över till nya ägare. Investeringstakten i kommunala välfärdsfastigheter såsom till exempel skola och förskola förväntas vara fortsatt hög samtidigt som de ekonomiska förutsättningarna är begränsade. Enskilda satsningar som inte inrymmer kommunala verksamheter är därmed inte möjligt. Det är heller inte kommunens uppgift att investera i fastigheter som inte ska inrymma kommunala verksamheter. Kommunen bör därmed inte köpa hospitalbyggnaden. Medborgarförslaget föreslås därmed att avslås.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret och enheten för fastighetsförvaltning, daterad den 13 oktober 2020

Bilaga Medborgarförslaget

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkande, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), bifall till medborgarförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från stadsledningskontoret och enheten för fastighetsförvaltning mot Helena Westerlings förslag, och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med förslaget från stadsledningskontoret och enheten för fastighetsförvaltning.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Det glädjande med engagemanget kring Danvikens hospital är att det tyder på en linje av intresse för att rusta upp miljön och byggnaden, att satsa på kultur och konst och kanske också café och mötesplats. Detta verkar kunna bli så oavsett om ägaren är ett privat bolag/privatperson eller om det är kommunen. Bakgrunden till Nackalistan bifall både till motionen och medborgarförslaget är att det har runnit mycket vatten under ån och att tidigare planer för miljön och byggnaden inte har förverkligats. Det är en för värdefull miljö för att inte tas tillvara och att kommunen är den yttersta garanten för att göra ett konst och kulturcentrum av detta mitt ibland all nybyggnation skulle värdesättas av Nackabor, Stockholmare och turister.”

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

”Vi ska vara rädda om de fina gamla byggnader som finns i Nacka, de är en del av vårt historiska arv och ska bevaras för kommande generationer. Danvikens hospital har stort kulturhistoriskt värde och är skyddad som byggnadsminne. Huset får alltså inte rivas eller förvanskas. Fastighetsägaren har en skyldighet att hålla det i godtagbart skick.

Den nya ägaren har uttryckt stora ambitioner att både renovera huset och har nämnt museum, konstutställningar och restaurang som möjliga användningsområden. Trots detta vill vänsteroppositionen (S, Nackalistan, MP och V) att kommunen ska köpa fastigheten. Vi ser inget skäl till det, vi tror att privata näringslivet har bäst förutsättningar att utveckla fastigheten för olika publika ändamål. Dessutom – varifrån ska vänsteroppositionen få pengar för att köpa huset? Huset såldes i september 2020 för 70 miljoner kronor och det kostar åtskilliga miljoner att renovera. Förra måndagen behandlade vi budgeten för kommande år, men inget av vänsterpartierna föreslog då att några pengar skulle avsättas för detta. Det handlar trots allt om investering på uppåt 100 miljoner som de nu, en vecka senare, vill göra helt utan finansiering. Maken till ekonomiskt oansvar får man leta efter, den som gör anspråk på att leda en kommun måste förstå att allt man vill också måste betalas.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 217

Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor vid sammanträdet.

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