

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nackasalen, tisdagen den 11 februari 2025, kl. 09:00-10:09

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M), Ordförande
Gunilla Grudevall-Steen (L), 1:e vice
ordförande
Johanna Kvist (S), 2:e vice
ordförande
Agnes Palinski (M)
Johan Krogh (C)
Mikael Carlsson (NL)
Tomas Ottosson (V)
Desha Svenneborg (MP)

ERSÄTTARE

Filip Wiljander (M)
Peter Zethraeus (M)
Emma Eide (C)
Monica Brohede Tellström (L)
Karin Teljstedt (KD)
Henrik Unosson (S)
Alva Dahn (S)
Lina Olsson (NL)

Insynsplats Lars Alexandersson (SD)

Övriga deltagare Victor Kilén, Sara Lauri, Helené Hill, Mathias Forsberg, Amanda Stange, Poa Hellqvist, Emelie Sunnliden, Annika Rainer, Eva Rehnström §§ 17, Emma Bynke Lindström §§ 18, Susanne Werlinder §§ 19, Jessica Hjerpe §§ 20, Sandra Tiidus §§ 21-22, Rebecca Lord §§ 23, Markus Ekbom §§ 24, Renée Klarberg §§ 24, Ann-Christin Rudström §§ 24, Anna Ellare §§ 24, Tove Jägerhök §§ 24, Anna-Carin Mattson §§ 24, Mohammad Manouchehr, Anna Guteland, Ines Baum Husberg

Utses att justera Johanna Kvist (S)

Paragrafer §§ 15–24
Justeringsdatum 2025-02-13

Underskrifter Sekreterare

.....
Ines Baum Husberg

Ordförande

.....
Mats Gerdau (M)

Justerare

.....
Johanna Kvist (S)

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	11 februari 2025
Anslaget sätts upp	14 februari 2025
Anslaget tas ned	10 mars 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Ines Baum Husberg, Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 15.....	4
Val av justerare.....	4
§ 16.....	5
Anmälningar	5
§ 17 KFKS-2025-00070	6
Årsbokslut 2024 stadsutveckling.....	6
§ 18 KFKS-2025-00071	9
Årsbokslut 2024 fastighetsenheten.....	9
§ 19 KFKS-2017-01016	11
Reviderad budget för stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget på fastigheten Sicklaön 83:46 med flera i Sickla.....	11
§ 20 KFKS-2025-00012	14
Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Trafikbrygga i Nacka Strand	14
§ 21 KFKS-2015-00713	17
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, fastigheterna Orminge 45:I och 60:I, Boo	17
§ 22 KFKS-2023-00442	19
Tilläggsavtal till principöverenskommelse för Kommendörsvägen, Saltsjöbaden....	19
§ 23 KFKS-2025-00215	20
Uppsägning av arrendeavtal för omförhandling med Rösunda bryggförening	20
§ 24	21
Övriga frågor	21

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 15

Val av justerare

Beslut

Johanna Kvist (S) valdes till justeringsperson.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 16

Anmälningar

Inga anmälningar vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Årsbokslut 2024 stadsutveckling

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2024 avseende stadsutvecklingsprocessen under kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Stadsutvecklingsprocessens totala resultat är ett underskott om 4,3 miljoner kronor mot budget (33,1 miljoner kronor mot budgeterade 28,8 miljoner kronor). Den ordinarie driftsverksamhetens resultat är ett överskott om 1,3 miljoner kronor medan de projektrelaterade kostnaderna utgör ett underskott om 5,6 miljoner kronor.

Nettoutfall för stadsutvecklingsprojekten under 2024 uppgår till -351,6 miljoner kronor (463,3 miljoner kronor i inkomster och intäkter och 814,6 miljoner kronor i utgifter och kostnader). Årsbudgeten var +159,3 miljoner kronor och avvikelsen beror i huvudsak av försenade markförsäljningar liksom projekt som inte kommit igång som planerat.

Årets byggstartar uppgår till 1100 stycken och 840 bostäder har färdigställts.

Under året har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomiska balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden, en historiskt hög kostnadsutveckling och en minskad befolkningsprognos för hela regionen. Detta påverkar hela kommunens ekonomi och kassaflöde på grund av lägre och förskjutna intäkter samt högre kostnader de närmaste åren.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025

Bilaga 1. Årsbokslut 2024 stadsutveckling

Bilaga 1.1 Budgetram totalt beviljat och kvarvarande 2024-2026

Bilaga 2. Årsbokslut 2024 stadsutveckling investering

Bilaga 3. Internkontrollplan 2024 stadsutveckling

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckning

Johanna Kvist lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

2024 var ett turbulent år i Nacka med flera stadsutvecklingsprojekt som dragit i väg i kostnader och stora projekt som pausats eller stoppats. För att bryta kostnadsökningen i projekten behövs ökad kontroll i stadsbyggnadsprocessen. Förutsättningarna med en förändrad befolkningsstruktur, ett högre kostnadsläge för att bygga och att vi måste anpassa oss till klimatförändringarna innebär att vi måste tänka om, agera och göra annorlunda. Det är viktigt att fortsatt följa läget kring kostnadsutvecklingen i våra olika projekt och att stadsutvecklingsutskottet får löpande återkoppling.

I tjänsteskrivelsen tas det upp att det första spadtaget i den kommande utbyggnaden inom Sydöstra Boo tagits under året. Viktigt att notera är att för två detaljplaneområden så finns ett föreläggande om att kommunalt vatten och avlopp skulle vara utbyggt och färdigt under 2024. Många boende har väntat på kommunalt vatten och avlopp länge och vi socialdemokrater har verkat för att det ska komma på plats.

Mikael Carlsson och Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan vill framföra en rad synpunkter gällande årsredovisningen för stadsutvecklingsprocessen 2024.

Det är tydligt att den ekonomiska situationen för kommunens stadsutveckling är ansträngd, och vi ser med oro på att flera av kommunens största projekt har behövt pausas eller avbrytas, särskilt höjningen av Saltsjöbanan och Mötesplats Nacka. Detta är en direkt följd av ökade kostnader och förändrade marknadsförutsättningar, vilket visar på behovet av en mer ansvarsfull ekonomisk planering. Att markförsäljningar inte gått i den takt som budgeterats har inneburit betydande negativa avvikelser, något som kräver en mer realistisk planeringshorisont framåt. Vi anser att det är viktigt att stadsutvecklingen framöver sker med en ekonomiskt hållbar strategi som tar höjd för osäkerheter i omvärlden. Det behövs en tydligare plan för hur kommunen ska hantera den förändrade befolkningsprognosen och vilka prioriteringar som måste göras i investeringsbesluten.

Vidare ser vi positivt på initiativet kring digitalisering och ”smart stad”-utveckling. Att använda digitala verktyg och innovation för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen är något vi stödjer. Vi vill dock se en tydligare strategi för hur Nacka kan använda digitalisering och AI för att skapa en mer kostnadseffektiv och hållbar stadsutveckling. Slutligen noterar vi att framtidsfonderna används för kompetenslyft inom stadsutvecklingsorganisationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Vi ser detta som en viktig satsning men betonar att de medel som används för strategisk stadsutvecklingskommunikation och framtidsinriktade projekt måste ge konkreta resultat och mervärde för Nackaborna.

Nackalistan kommer noggrant att följa utvecklingen av kommunens stadsbyggnadsprojekt och arbeta för att stadsutvecklingen ska präglas av långsiktig hållbarhet, ekonomiskt ansvarstagande och invånarnytta.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Årsbokslut 2024 fastighetsenheten

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar att bilaga 1, Årsbokslut 2024 fastighetsenheten, kommer att förändras med mindre redaktionella ändringar inför beredning i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2024 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende avser årsbokslut 2024 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. År 2024 kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med god måluppfyllelse och starka förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Det ekonomiska resultatet för året är ett utfall på 19,4 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse på 8,9 miljoner kronor jämfört med budget.

Verksamhetsmässigt visar enheten på goda resultat och återigen en ökning i Nöjd Kund Index, NKI, för lokalförvaltning. Utemiljölyftet på kommunägda skolor och förskolor har haft god framdrift, bostadsbeståndet har anpassats och Multihallen i Fisksätra har färdigställts. Det positiva ekonomiska resultatet förklaras till största del av intäkter från nya tomträttsavtal.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025

Bilaga 1. Årsbokslut 2024 fastighetsenheten

Bilaga 2. Uppföljning internkontrollplan 2024 fastighetsenheten

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget med ändringen att bilaga 1, Årsbokslut 2024 fastighetsenheten, kommer att förändras med mindre redaktionella ändringar inför beredning i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus (M) yrkande och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckning

Johanna Kvist lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Den reviderade befolkningsprognosen visar på ett minskat antal barn i förskola och skola, något som årsbokslutet lyfter fram. När vi befinner oss i ett läge där vi inte lyckas fylla förskole- och skolplatser är det minst sagt en utmaning att Moderaterna sedan tidigare har sålt välfärdsfastigheter och låst in kommunen i långa och dyra hyreskontrakt.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 19

KFKS-2017-01016

Reviderad budget för stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget på fastigheten Sicklaön 83:46 med flera i Sickla

Beslut om tilldelning av utökad budget för detaljplanskedet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget med -1,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ett antal förutsättningar för stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget har haft större påverkan än förväntat vilket har förlängt tidplanen. Störst påverkan har områdets geotekniska förutsättningar och närheten till Trafikverkets tunnlar för Södra länken samt Trafikförvaltningens anläggning för tvärbanan haft. Den förlängda tid stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget pågått och de extra utredningar som krävts har fördyrat detaljplaneskedet.

För att slutföra detaljplaneprocessen med målet att nå genomförandebeslut under kvartal 4 2025 behöver stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget tilldelas utökad budget. Kommunens utgifter för arbetet med detaljplanen bekostas av byggaktörerna enligt de planavtal som tecknats. Arbetet med detaljplanen bedöms generera ett netto på 0 kronor för kommunen.

Det negativa nettot på totalt -4,2 miljoner kronor utgörs av genomförandesamordningskostnader som belastar stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget under detaljplanefasen men som tas ut av exploatörerna efter att detaljplanen vunnit laga kraft som en del av den övergripande exploateringsersättningen för Sickla.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Johan Kroghs (C) yrkande och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckning

Peter Zethraeus Moderaterna, Johan Krogh Centerpartiet och Henrik Unosson Socialdemokraterna, lät anteckna följande till protokollet:

Vi ser positivt på att utveckla norra Nobelberget. Det är ett attraktivt och kollektivtrafikhärligt område där exploateringen är tänkt att ske på mark som i huvudsak redan är ianspråktagen. För att göra området än mer attraktivt och trevligt för de boende bör trafikverkets grönytor söder om planområdet utvecklas till en grön stadspark. Tyvärr har intresset från Trafikverket hittills varit svalt men vi ser ett fortsatt behov av att driva frågan gentemot Trafikverket. Det är inte rimligt att Trafikverket sitter och håller på attraktiv parkmark i ett så pass centralt och viktigt bostadsområde. Skulle Trafikverket i senare skede behöva ytan vid en utbyggnad av t ex Östlig förbindelse, så är en parkanläggning en reversibel åtgärd. Det är fullt rimligt att ytan kan komma Nackabor och andra till glädje i väntan på detta.

Mikael Carlsson och Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Projektets utveckling har kantats av förseningar och ökade kostnader, vilket återigen belyser behovet av en mer robust och realistisk planeringsprocess i kommunens stadsutvecklingsprojekt. Geotekniska utmaningar, närheten till kritisk infrastruktur såsom Trafikverkets tunnlar och tvärbanan samt sena ändringar i projektets utformning har medfört omfattande omtag och fördröjningar.

Vi ser med oro på att projektets detaljplaneskede har dragit ut på tiden och att ett genomförandebeslut nu skjuts fram till kvartal 4 2025, vilket ytterligare försenar produktionsstarten. Dessa förseningar innebär inte bara ökade kostnader utan riskerar även att fördröja viktiga samhällsfunktioner, såsom den planerade förskolan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Samtidigt konstaterar vi att projektet bedöms ge ett positivt netto till kommunen på cirka 58 miljoner kronor vid färdigställande, vilket understryker vikten av att få projektet i mål. Vi anser dock att det krävs en tydligare strategi för att undvika framtida förseningar i liknande projekt och att kommunens riskhantering i stadsutvecklingsprocessen behöver stärkas.

Vi betonar även vikten av att exploatörerna tar ett större ansvar för de ökade kostnaderna och att kommunen säkerställer att intäkterna från exploateringsersättningen används på ett effektivt sätt för att minimera ekonomiska risker.

Vi tycker det är bra om man kan utöka förskolegården som planeras, vi tycker också det är viktigt att försöka få till en så optimal användning av det område som är reserat för eventuell östlig förbindelse.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 20

KFKS-2025-00012

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Trafikbrygga i Nacka Strand

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda upphandling av Trafikbrygga i Nacka Strand i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 16 januari 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 4.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun har, i samråd med Trafikförvaltningen, utrett ett förslag på en ny trafikbrygga i Nacka Strand.

Upphandlingen föreslås omfatta en entreprenör som agerar som totalentreprenör för att planera, tillverka, leverera och montera en komplett flytbrygga längs Augustendalsvägen i Nacka Strand. Uppdraget föreslås inkludera konstruktionen av en flytbrygga med tillhörande ponton, förankring, landgång och landfäste som ska anslutas till det befintliga gångstråket.

Avtalet föreslås löpa från juni 2025 till september 2026.

Krav på entreprenören föreslås omfatta bland annat, teknisk och yrkesmässig kompetens, samt miljö- och kvalitetsledningssystem.

Utvärderingsmodellen som föreslås är en mervärdesmodell av det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet, där ett fiktivt jämförelsepris tas fram (baserat på anbudsgivarens offererade priser med fiktiva mängder) för att användas i utvärderingen.

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 32 miljoner under avtalets hela löptid och entreprenaden innefattas i genomförandebeslut för DP3.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 16 januari 2025

Bilaga 1. Rambeskrivning Nacka Strand – Trafikbrygga

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

I yrkandet instämde Desha Svenneborg (MP) och Mikael Carlsson (NL).

Johanna Kvist (S) yrkade på tillägg till det utsända förslaget enligt följande:

”att ärendet kompletteras med ett villkor om kollektivavtal eller avtal i nivå med centrala kollektivavtal.”

I yrkandet instämde Desha Svenneborg (MP), Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och ett tilläggsyrkande från Johanna Kvist (S).

Ordföranden frågade om stadsutvecklingsutskottet kunde bifalla det utsända förslaget och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Ordföranden ställde därefter Johanna Kvist (S) tilläggsyrkande mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att avslå Johanna Kvist (S) tilläggsyrkande.

Protokollsanteckning

Peter Zethraeus, Moderaterna och Johan Krogh Centerpartiet, lät anteckna följande till protokollet:

Det är glädjande att den nya brygganläggningen i Nacka Strand kommer ytterligare ett steg närmare. Båttrafiken längs Nackas Norra kust har utvecklats positivt under senare tid och andelen pendlare som väljer denna väg ökar ständigt. Nacka Strand är en central målpunkt och det är viktigt att vi får en fungerande och kapacitetsstark anläggning för att kunna utveckla trafiken ytterligare. Vi inom alliansstyret i Nacka står upp för en fortsatt utveckling av båttrafiken, det här är ett viktigt steg för att skapa gynnsamma förutsättningar.

Mikael Carlsson och Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan är positiva till upphandlingen av en ny trafikbrygga i Nacka Strand. Projektet är nödvändigt för att förbättra kollektivtrafikens framkomlighet och säkerställa en långsiktigt hållbar lösning för sjötrafiken. Den föreslagna upphandlingsmodellen, som balanserar pris och kvalitet, är ett steg i rätt riktning för att säkerställa både ekonomisk effektivitet och god genomförandekvalitet. Vi ser också positivt på att miljökrav inkluderas i upphandlingen och att kommunen arbetar för en hållbar och säker lösning. Vi skulle också gärna se att kommunen kravställer kring kollektivavtalsliknande villkor i upphandlingen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 21

KFKS-2015-00713

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, fastigheterna Orminge 45:I och 60:I, Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret.

Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 99943500 Nybackakvarteret startade i mars 2016 med mål om att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter samt via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Inom projektet har det uppförts 163 bostadsrätter, 217 hyresrätter, en förskola för cirka 100 barn samt en mindre butikslokal. Vidare har det anlagts ett nytt skyddsrum för 360 personer, 265 tillfälliga platser för infartsparkering samt en ny hundrastgård.

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad budget om 56,9 miljoner kronor i utgifter och 225,6 miljoner kronor i inkomster. Projektets utfall blev 62,1 miljoner kronor i utgifter och 261 miljoner kronor i inkomster, vilket har genererat ett nettoöverskott på cirka 199 miljoner kronor till kommunen. Därutöver har en kommunal fastighet upplåtits med tomträtt inom projektet. Tomträttsavgälden är för närvarande cirka 3,8 miljoner kronor per år, vilket medför ett nuvärde om cirka 85 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 januari 2025

Bilaga 1. Slutrapport

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson och Lina Olsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan noterar att stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret nu avslutas och att det ekonomiska utfallet har varit positivt. Samtidigt vill vi påminna om att vi tidigare har framfört kritik mot delar av projektets genomförande, framför allt avseende hanteringen av planprocessen och exploateringsstrategin.

Projektet tog längre tid än planerat, och vi har vid upprepade tillfällen påpekat att tidiga markanvisningar måste ske på mer realistiska grunder. Att detaljplanen försenades med nästan ett år är ytterligare ett exempel på hur kommunens tidsplaner ofta är för optimistiska. Dessutom har vi varit kritiska till att en mer genomtänkt sammansättning av bostadsformer inte fullt ut förverkligades.

Ekonomiskt sett har projektet genererat ett betydande överskott, vilket naturligtvis är positivt. Samtidigt så vi kan konstatera att trots att man här byggt strax under 400 bostäder så har inga större satsningar på idrottsytor eller kulturytor gjorts. Nackalistan hade önskat att man placerat en simhall på denna tomt, vi tror att det i kombination med bostäder hade gjort centrumområdet både tryggare och trivsammare. Vi är glada att det nu byggs en simhall till Boo men med en placering i detta område hade simhallen redan varit igång och med en bättre placering än i Myrsjö.

Vidare saknar vi en helhetslösning kring trafiksituationen i Boo. Fler och fler flyttar in samtidigt som man inte satsar några större summor på ökad framkomlighet. Vi tycker att det är viktigt att en del av det överskott som nu gjorts återinvesteras i Boo där bl.a ökade kulturytor och fungerande infrastruktur efterfrågas.

Vi tycker att det är viktigt att kommunen lär av dessa erfarenheter och säkerställer att framtida stadsutvecklingsprojekt genomförs med mer realistiska tidsplaner, tydligare strategier för upplåtelseformer och en bättre långsiktig planering av infrastruktur och samhällsservice.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 22

KFKS-2023-00442

Tilläggsavtal till principöverenskommelse för Kommendörsvägen, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till principöverenskommelse för stadsbyggnadsprojektet Kommendörsvägen med befintliga fastighetsägare till Rösunda 38:13, nya fastighetsägare till Rösunda 38:18 och Nacka vatten och avfall AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 16 januari 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkt 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelse inom stadsbyggnadsprojektet Kommendörsvägen har tagits fram. Tilläggsavtalet reglerar överlåtelse av principöverenskommelsen från de befintliga fastighetsägarna till de nya fastighetsägarna. Tilläggsavtalet förväntas inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen. Principöverenskommelsen ska i övrigt gälla liksom tidigare.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 16 januari 2025

Bilaga 1. Tilläggsavtal till principöverenskommelse

Bilaga 2. Principöverenskommelse

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-02-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 23

KFKS-2025-00215

Uppsägning av arrendeavtal för omförhandling med Rösunda bryggförening

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska säga upp arrendeavtal A201511 med Rösunda bryggförening till upphörande för omförhandling vid avtalstidens utgång den 30 augusti 2025, i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 7 februari 2025.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.30 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Rösunda bryggförening arrenderar ett vattenområde på cirka 1 400 kvadratmeter inom den kommunägda fastigheten Rösunda 2:2 för småbåtsbrygga. Nacka kommun har möjlighet att säga upp avtalet för omförhandling vid avtalstidens utgång den 30 augusti 2025. Skäl till uppsägningen är att ändra arrendetiden och arrendeavgiften enligt kommunens beslutade riktlinjer för arrendeavtal med båtklubbar i Nacka samt för att uppdatera övriga avtalsvillkor

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 februari 2025

Bilaga 1. Uppsägningshandling

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 24

Övriga frågor

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Markus Ekbom, gruppchef på enheten för byggprojektledning, redovisade information om fastighetsenhetens pågående projekt avseende ekonomi, tid och kvalitet.

Anna Ellare, uppdragschef för bytespunkten, informerade om framtida alternativ för ny bytespunkt mellan buss och tunnelbana i Nacka kommun.

Anna-Carin Mattsson, enhetschef exploateringsenheten, informerade om statusen för ärendet som gäller genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Jarlaberg. Ärendet återremitterades vid kommunstyrelsens sammanträde den 16 december 2024 och kommer att läggas fram på nytt för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 mars 2025.

Ann-Christin Rudström, enhetschef och Tove Jägerhök översiktsplanerare på enheten för strategisk stadsutveckling, informerade om den kommande Grön- och blåstrukturplanen för Nacka kommun. Syftet med planen är att vägleda och ge kunskap vid hantering av kommunens viktigaste grön- och blåstrukturer.

Protokollsanteckning

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Angående informationen på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott om ny bytespunkt för buss till tunnelbana i centrala Nacka ser Vänsterpartiet det som viktigt att framföra:

- Det är viktigt med en demokratisk process i den fortsatta beredningen av vilket alternativ till placering av bytespunkten som Nacka kommun kommer förespråka i förhandlingar med Trafikförvaltningen och Trafikverket. Vilket eller vilka två alternativ av de nuvarande fyra alternativen som finns att utreda behöver fattas politiskt beslut om av kommunstyrelsen anser Vänsterpartiet. Frågan om hur den fortsatta beredningen av ärendet kommer ske ställdes och det var en positiv respons till att ärendet återkommer till KSSU när fler omständigheter är utredda så att det går bättre att bedöma vilket eller vilka alternativ som motsvarar kollektivtrafikresenärernas behov bäst.
- De fyra förslagen till placering är bara kostnadsberäknade till vad anläggandet kostar, för ett beslut behövs mer ekonomisk analys och övriga konsekvenser för att det fortsatta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

stadsbyggandet på Järlahöjden. Flytt av idrottsytor, uteblivna markförsäljningar och andra kända effekter bör kunna uppskattas med en rimlig träffsäkerhet.

- Vänsterpartiet ser att det behöver finnas en bytespunkt som är tidseffektiv för de som reser kollektivt, dessutom tryggt och säkert. Det betyder för oss en möjlighet att vänta på buss inomhus med tillgång till kiosk och toalett, att det är lätt att byta mellan olika bussar, vilket förutsätter att hållplatserna ligger nära varandra och i anslutning till tunnelbanans utgång.

- Att körtiderna för bussen med passagerare hålls kortast möjligt, det talar för att bussarna inte åker Skvaltans väg till tunnelbanan utan på Värmdöleden och använder den befintliga avfarten som motorvägsbussarna använder.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande