

Från: [Öberg Ulf](#)
Till: [Swahn Heidi](#); [Nässén Tobias](#); [Westerback Malin](#)
Kopia: [Hellströmer Martin](#); [Fritidsnämndens sändlista](#); [Registrator](#)
Ärende: Re: handlingar till Fritidsnämnden 25 sept, obs nytt datum för beredning 17 september – Anmälan om Politikerinitiativ
Datum: den 16 september 2014 01:34:44
Bilagor: [MEMO_OEBERGS Orminge C exe.pdf](#)

Tobias, Malin och Heidi,

Hur tänker ni er egentligen att vi i oppositionen ska hinna anmäla några politikerinitiativ enligt vår arbetsordning inom 10 dagar från våra nämndsammanträden, när ni skickar ut underlaget till beredningen kl. 22.20 exakt 10 dagar innan mötet?

Jag vore mot denna bakgrund tacksam för att få ta del av det tjänstemannaunderlag – inklusive eventuella inkomna och upprättade handlingar i ärendet vid ev. kontakter mellan kommunens tjänstemän och förtroendevalda i deras kontakter med ev. privata intressenter – som förelegat i samband med Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts yttrande över förslaget till detaljplaneprogram av den 10 juni 2014 § 135. Jag är i synnerhet intresserad av det underlag som har förelegat och som har föranlett Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts ledamöter att dra slutsatsen att "det bör prövas om mark som skulle kunna användas bättre för bostäder och verksamheter ska reserveras för en simhall".

För övriga ledamöters förkovran i ärendet bifogas den korrespondens som jag tidigare har haft i ärendet med Johan Berggren, projektledare för Orminge centrum. Jag noterar att kommunen återigen in sin stadsplanering "inte [har] tagit höjd för ytterligare sporthallar och bollplaner i projektet".

Till nämndens sammanträde den 25 september 2014 anmäler vi socialdemokrater därför följande tre tillkommande politikerinitiativ:

1. Vi hemställer om att Johan Berggren, projektledare för Orminge centrum, inför nämndens sammanträde den 25 september 2014 redogör för hur tillkommande bollplaner och idrottshallar avses detaljplaneras och finansieras vid den framtida exploateringen av Orminge Centrum? Med andra ord, var är det tänkt att våra nya grannar ska spela boll och idrotta när Nacka bygger stad?
2. Vi hemställer om att stadsdirektören, kommunjuristen och/eller nämnddirektören inför nämndens sammanträde den 25 september 2014 redogör för hur Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts arbetsordning, och i synnerhet dess beslut den 10 juni 2014 § 135, förhåller sig till kommunallagens 3 kap. 4 §. I synnerhet önskar vi en redogörelse för hur detta yttrande den 10 juni 2014 § 135 förhåller sig till Kommunfullmäktiges uppdrag i mål & budget den 11 november 2013, § 249, om särskilt direktiv till fritidsnämnden att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar och genomföra förstudie om ny simhall i Boo. Med andra ord, hur kommer det sig att Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sitter och beslutar i frågan över huvudet på Fritidsnämndens ledamöter?
3. Vi hemställer slutligen om att kommunjuristen inför nämndens sammanträde den 25 september 2014 redogör för hur hon ser på frågan om hur planerade markanvisningar, samt ev. ingångna ramavtal för exploateringen av Orminge Centrum, förhåller sig till kommunallagen, EU:s statsstödsregler samt lagen om offentlig upphandling, i synnerhet i de delar

som det berör det framtida byggandet av badhus och/eller andra gemensamhetsanläggningar i Örminge Centrum såsom en infartsparkering? Vi hemställer i synnerhet om att frågan utreds i ljuset av den nuvarande borgerliga majoritetens tidigare planer att låta uppföra simhallen i Boo med stöd av offentlig privat finansiering (OPS).

Med vänlig hälsning,

För socialdemokraterna,

Ulf Öberg
Ledamot i Fritidsnämnden (S)

15 sep 2014 kl. 22:36 skrev Hellströmer Martin <martin.hellstromer@nacka.se>:

Mötet är tydligen flyttat till 25 sep som du kan se.

/Martin

Från: Swahn Heidi

Skickat: den 15 september 2014 22:20

Till: Bengtegård Aron; Bisander Jonas; Fall Pascal; Granath Louise; Hellströmer Martin; Kjellman Johan; Minati Nello; Nässén Tobias; Wallgren Mia; Westerback Malin

Ämne: handlingar till Fritidsnämnden 25 sept, obs nytt datum för beredning 17 september

Hej

I länken nedan finner du fritidsnämndens handlingar till sammanträdet 25 september.

Ärendet Mål och budget kommer imorgon tisdag

https://portwise.nacka.se/namndutskick/Fritidsnamnden/2014/FRN_20140925_utskick_1.pdf

OBS 17 september, 16:30 -17:45, Kisumu, plan 0, östra flygeln

MVH

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Tekniska nämnden och Fritidsnämnden
Nacka kommun, Teknik & Stadsbyggnadsstaben

TEL 08 718 80 00

BESÖK Nacka stadshus, Granitvägen 12

POST 131 81 Nacka

FAKTURA Nacka kommun Ansvar xxxx, box 50546, 202050 malmö,

E-POST heidi.swahn@nacka.se<<mailto:heidi.swahn@nacka.se>>
WEBB www.nacka.se<<http://www.nacka.se>>
www.facebook.com/Nackakommun<<http://www.facebook.com/Nackakommun>>

Vidarebefordrat brev:

Från: Berggren Johan <joan.berggren@nacka.se>
Ämne: **SV: begäran om handlingar Orminge C**
Datum: 4 september 2014 16:44:21 CEST
Till: Öberg Ulf <ulf.1.oberg@nacka.se>
Kopia: Meier Helena <helena.meier@nacka.se>

Hej Ulf,

Jag befinner mig på en konferens men jag ska försöka besvara dina frågor så gott det går här och nu.

Ja, ett badhus kan påverka sin omgivnings fastighetsvärden. Däremot ser jag inte någon risk för statsstöd av den anledningen om vi stödjer en markanvisning med oberoende värderingar. Om en oberoende värdering visar att en markanvisning ger kommunen högre ersättning än vad marken värderas till vid samma tidpunkt som ett avtal ingås så ska vi som kommun inte kunna anses bryta mot statsstödsreglerna. Kommunalekonomiskt så vore det dock önskvärt att kommunen bestämde sig i badhusfrågan innan en markanvisning i Orminge sker. Ju mer kommunen kan lova/besluta om att det kommer att hända/byggas i och omkring Orminge desto högre kommer marken att värderas.

Vad gäller marken som kontrolleras av Lindén & Lovén (Ormingehus) så finns det idag ingen överenskommelse mellan dem och kommunen om att kommunen ska få tillgodogöra sig mark som behövs för badhuset. Vi räknar med att hitta en lösning på det i samband med framtagande av ny detaljplan för Ormingehus och Sarvträsktomterna.

Vi har inte tagit höjd för ytterligare sporthallar och bollplaner i projektet. Däremot så finns det planer på ett aktivitetsområde i det strandskyddade området närmast Sarvträsk.

Hälsningar

Johan

Från: Öberg Ulf
Skickat: den 2 september 2014 23:48
Till: Berggren Johan
Kopia: Meier Helena
Ämne: Re: begäran om handlingar Orminge C

Johan,

Tack för ditt svar. Jag är inte säker på att jag förstår om och hur ramavtalet med Magnolia Bostad AB påverkar den tomt som har diskuterats i nämnden i fråga om ev. lokalisering av ett badhus i Orminge C (Sarvträsktomten)?

Det jag däremot är tämligen säker på, är att vårt kommande beslut om lokalisering (eller inte) av ett badhus i Orminge C kommer att få en direkt påverkan på värdet av de byggrätter som omfattas av detta ramavtal, och andra ev. marköverlåtelse som kan vara aktuella i samband med projektet Orminge C. Hur denna fråga därför ska kunna hanteras helt separat från projektet Orminge C begriper jag därför inte, eftersom det finns en uppenbar risk för att olagligt statsstöd/gynnande av enskild näringsidkare kan komma att aktualiseras om kommunen inte tar höjd för detta i sina pågående förhandlingar, som jag har (viss) förståelse måste omfattas av (viss) sekretess för att få ihop pusslet.

Eftersom detta råkar vara ett område som jag kan tämligen väl, kommer jag för egen del som ledamot i Fritidsnämnden inte att medverka till att fatta några olagliga beslut i denna fråga. Jag utgår därför från att Anders Ahlén får det juridiska stöd han behöver i sin utredning, så att vi "klarar märket" med råge i detta avseende om och när beslut väl ska fattas i badhusfrågan.

I synnerhet om en privat finansieringslösning av badhuset – som uppenbarligen övervägs av majoriteten – någonsin ska kunna övervägas, är det nämligen en förutsättning för oss i oppositionen att det sker efter en ordentlig ekonomisk konsekvensutredning och på formellt oklanderliga grunder såväl i förhållande till kommunallagen, EU:s statsstödsregler och upphandlingsreglerna. Som bekant är detta inte helt okomplicerad materia. Det finns som sagt nämligen en uppenbar risk för att badhuset samt de idrottsanläggningar andra gemensamhetsanläggningar som är aktuella i samband med Orminge C-projektet skulle kunna anses utgöra förtäckta byggkoncessioner/byggentreprenader m.m. som måste upphandlas.

De obesvarade frågor jag har (och som rör Fritidsnämndens ansvarsområde) rör kommunens ev. förvärv av Sarvträsktomten, 2 G från Ormingehus, och vad Ormingehus i förekommande fall har erbjudits som ersättning för att frivilligt avstå från sin tomtersättning för den tomten? En annan fråga – mot bakgrund av det ärende vi just haft uppe i Fritidsnämnden fråga om Nacka Strand – är om och hur annan fritidsinfrastruktur än just badhuset är inplanerad i projektet, och hur dessa anläggningar i förekommande fall ska finansieras? Har ni i något avseende tagit höjd för behovet av tillkommande sporthallar och fotbollsplaner i projektet? Ingår några av våra tjänstemän från Fritidsförvaltningen i projektet och bevakar dessa frågor?

Vänligen,

Ulf Öberg
Ledamot i Fritidsnämnden (S)

1 sep 2014 kl. 10:32 skrev Berggren Johan <johan.berggren@nacka.se>:

Hej Ulf,

Jag är tillbaka på jobbet ett ha varit hemma med sjuka barn förra veckan, därav mitt sena svar. Som jag förstår det så efterfrågar du en PM kring juridiska konsekvenser av ett eventuellt ramavtal med Magnolia Bostad AB. Den finns bifogad till detta mail.

Är det några fler frågor som du har ställt rörande projekt Orminge Centrum som är obesvarade?

Hälsningar

Johan Berggren

Projektledare / Exploateringsingenjör
Nacka kommun, Mark- och exploateringsenheten

TEL DIR 08-718 78 71

SMS 070-431 78 71

POST Nacka kommun, 131 81 Nacka

E-POST <mailto:johan.berggren@nacka.se>

WEBB www.nacka.se

Från: Öberg Ulf

Skickat: den 27 augusti 2014 14:47

Till: Swahn Heidi

Kopia: Registrator; Meier Helena; Westerback Malin; Nässén Tobias; Hellströmer Martin

Ämne: Re:

Heidi och Johan,

Tack för svaret!

Det jag är intresserad av vad gäller Orminge C är samtliga de ev. programavtal, markanvisningsavtal och ev. avtal och överenskommelser om exploateringsbidrag m.m. som har skrivits och som ligger till grund för det programförslag som var uppe vid det förra nämndsammanträdet:

http://infobank.nacka.se/handlingar/fritidsnamnden//2014/20140617/01_D_p_ogramsamråd_orminge_centrum_bilaga_2.pdf

http://infobank.nacka.se/handlingar/fritidsnamnden//2014/20140617/01_F_pr_ogramsamråd_orminge_centrum_Planprogram_Genomförandestrategi.pdf

I Structors genomförandestrategi av förslag till planprogram framgår bl.a. följande:

”En annan fråga som påverkar exploateringen av detta område är om man inom kommunen avser att bygga ett badhus här eller ej.

Exploateringskostnader

Stadsbyggnadsprojektet belastas av stora investeringskostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av hela Orminges omland. Dessa anläggningar utgörs bland annat av parkeringshus för infartsparkering och bussterminal samt inlösen av mark för den senare anläggningen.

Inom planprogrammet finns mark reserverad för ett badhus, vars genomförande och finansiering inte avses hanteras inom stadsbyggnadsprojektet. Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

(...)

I avtal med Ormingehus avtalas om att de avstår sin tomtersättning

(...)

Planavtalsdiskussioner påbörjas med ägarna till Ormingehus. Kontakt tas också med intressenter av att utveckla kommunal mark i etappen 2. I samband med avtalsdiskussionerna med ägarna till Ormingehus om deras planavtal så avtalas om förvärv av del av denne markägares markinnehav inom den s.k. Sarvträsktomten. "

För att hjälpa er att ytterligare lokalisera ev. handlingar av relevans, önskar jag även ta del av de allmänna handlingar inklusive e-postkorrespondens som omfattar frågan av kommunens ev. förvärv av Sarvträsktomten, 2 G från Ormingehus, och vad Ormingehus ev. erbjudits som ersättning för att frivilligt avstå från sin tomtersättning, samt de beräkningar och utredningar som kan finnas till grund för följande mening i planprogrammet:

Stadsbyggnadsprojektets kostnader täcks delvis av intäkter från framtida markanvisningar av bostäder och exploateringsbidrag från kommande planläggning av privat mark i Orminge centrum.

Jag är som sagt även intresserad av att få ta del av ev. fakturor från Structor och White arkitekter för framtagande av Planprogrammet och Genomförandestrategin, alternativt ett klargörande om vem det som har stått för kostnaden för detta arbete. Är det samma upplägg som Nacka Strand, d.v.s. att den tilltänkta exploitören av Orminge C som har stått för kostnaderna för programarbetet?

Jag skulle även vilja veta om det finns några rättsutredningar till grund för detta programarbete, eftersom värdet på fastigheterna i Orminge C rimligen kommer att skilja sig åt beroende på om kommunen beslutar att bygga ett badhus eller ej. För att ge Helena en ledtråd till vad det är för typ av utredningar jag är ute efter, bifogas länk som beskriver problematiken med exploateringsbidrag ganska väl:<http://www.mannheimerswartling.se/Publikationer/Lagstiftningen%20bör%20ses%20över.PDF>. Statsstödsproblematiken i sammanhanget finns tämligen väl beskriven i SOU 2012:91.

Vänligen,

Ulf Öberg
Ledamot i Fritidsnämnden (S)

27 aug 2014 kl. 13:12 skrev Swahn Heidi <heidi.swahn@nacka.se>:

Hej Ulf

Johan Berggren, projektledare för Orminge centrum har svarat följande

Svar från projekt Orminge C,

Vad gäller badhus i Orminge centrum så arbetar vi i stadsbyggnadsprojektet med att ta fram ett förslag på placering av ett badhus.

Vi har inte träffat några avtal med någon intressent gällande badhus i Orminge. Det finns ett utredningsuppdrag för badhus hos Anders Ahlén, uppdraget utförs separerat ifrån projekt Orminge C.

Mvh

Johan Berggren

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Tekniska nämnden och Fritidsnämnden
Nacka kommun, Teknik & Stadsbyggnadsstaben

TEL 08 718 80 00

BESÖK Nacka stadshus, Granitvägen 12

POST 131 81 Nacka

FAKTURA Nacka kommun Ansvar xxxx, box 50546, 202050 malmö,

E-POST heidi.swahn@nacka.se

WEBB www.nacka.se

www.facebook.com/Nackakommun