

KALLELSE

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde

Dag Måndagen den 11 december 2017
Tid **Kl.15 OBS TIDEN**
Plats Nacka stadshus, Nackasalen
Ordförande Lars Stenholm
Sekreterare Liselotte Lexén

Kl. 15.00 Sammanträdet inleds med besvarande av interpellationer
Kl. 16.00 Behandling av beslutsärenden börjar
Kl. 19.00 Tillgänglighetsrådet delar ut Tillgänglighetsutmärkelse
Miljömålskommittén utser vinnare av Nacka miljöpris

Därefter fortsätter sammanträdet.

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Sammanträdet öppnande	
2.	Närvaro	
3.	Val av justerande	
4.	Eventuella enkla frågor	
	Interpellationer	
5.	Interpellation – Samrådsmöten i sydöstra Boo <i>Interpellation den 11 september 2017 av Mikael Carlsson (NL)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
6.	Interpellation – Naturresevat i Skuruparken <i>Interpellation den 11 september 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	

Nr	Ärende	Noteringar
7.	Interpellation - Tryggt boende för nyblivna 18-åriga asylsökande <i>Interpellation den 16 oktober 2017 av Louise Ollivier (MP)</i> Bordlagt 13/11-17	
8.	Utredning om lokalisering av simhall <i>Interpellation den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)</i>	
9.	Upprop	
	Valärenden	
10.	Val av ny nämndeman (S) för tiden intill utgången av 2019 Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
11.	Val av ledamöter och ersättare till nämnder (inkl. presidier) Obs omedelbar justering av val till socialnämnden och arbets- och företagsnämnden	
	Beslutsärenden	
12.	Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön	
13.	Detaljplan för Södra Nacka Strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön	
14.	Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo	
15.	Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön	
16.	Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön	
17.	Markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB i Nya gatan, område 1 och 2	
18.	Markgenomförandeavtal samt Fastighetsöverlåtelseavtal med Botrygg Nacka 2 AB i Nya gatan område 3 och 4	
19.	Markanvisningsavtal, Markgenomförandeavtal samt Fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB i Nya gatan, område 7	
20.	Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön	

Nr	Ärende	Noteringar
21.	Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal	
22.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100, kyrka och förskola på Almvägen i Älta	
23.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 73:118, Skurustugan, Gamla landsvägen 40	
24.	Hemställan från Käppalaförbundet om utökad låneram och anslutning av Vaxholm och Österåker	
25.	Trygghetsboende <i>Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff m fl (S)</i> Bordlagt 11/9-17, 16/10-17, 13/11-17	
26.	Strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs <i>Motion den 2 februari 2017 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt 11/9-17, 16/10-17, 13/11-17	
27.	Naturresevat i Trolldalen <i>Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg m fl (SD)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
28.	Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten <i>Motion den 17 oktober 2016 av Eric Myrin och David Bergqvist (SD)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
29.	Kollektivboende i Nacka <i>Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
30.	Ältavägen som kommunal väg <i>Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
31.	Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum <i>Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)</i> Bordlagt 16/10-17, 13/11-17	
32.	Bibliotek för prioriterade grupper <i>Motion den 14 november 2016 av Rolf Wasteson m fl (V)</i> Bordlagt 13/11-17	
33.	Intern bytessite <i>Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt 13/11-17	

Nr	Ärende	Noteringar
34.	Regler för omreglering av tomträttsavgälder och försäljning av tomträtter <i>Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)</i> Bordlagt 13/11-17	
35.	Riktlinjer för tomträttsavgäld <i>Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)</i> Bordlagt 13/11-17	
36.	Studieplan för kulturskolan <i>Motion den 6 mars 2017 av M Qvarsell m fl (S)</i>	
37.	Utredning kring behandling av trädgårdsavfall till biokol <i>Motion den 24 april 2017 av Roger Bydler (MP)</i>	
38.	Rättssäkra rutiner i valet 2018 <i>Motion den 29 maj 2017 av Christina Ståldal m fl (NL)</i>	
39.	Miljövänliga konstgräsplaner <i>Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)</i>	
40.	Anmälan – Uppföljning av beslut 2017	
41.	Anmälningar, meddelanden och tillkännagivanden	
42.	Anmälningar från revisorerna	
43.	Inkomna motioner, interpellationer och enkla frågor	

2017-09-29

INTERPELLATIONSSVAR
KFKS 2017/782

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Mikael Carlsson (NL) angående samrådsmöten i sydöstra Boo

Interpellanten ställer frågor om att ett samrådsförslag har förändrats mycket efter samrådsmötet.

Mitt svar är följande:

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ännu inte tagit del av alla synpunkter som inkommit under samrådet och inte heller till den förändring som interpellanten hänvisar till. Hela samrådsredogörelsen och ett omarbetat förslag kommer att presenteras inför nämndens granskningsbeslut i slutet av året. Trots att det alltså inte finns något formellt förslag att kommentera besvarar jag allmänt frågorna nedan.

Kan kommuninvånarna lita på information på samrådsmöten i södra Boo?

Att åsikter går isär om detaljplaneförslagen för Mjölkudden-Gustavsviks gård och Dalvägen-Gustavsviksvägen är ganska naturligt. I förnyelseområden finns oftast motsättningar mellan fastighetsägare som vill att området och den egna fastigheten ska utvecklas, medan andra vill ha så lite förändring som möjligt. Att processen framstår som otydlig och svårbegriplig beklagar jag däremot.

Om varför förslaget har förändrats

Först och främst: Det viktigaste syftet med samråd är att ge alla berörda möjligheten att ta del av och ge synpunkter på planförslaget. Då kan det vidareutvecklas och bli så bra som möjligt. Att förslaget kan ändras och sedan presenteras för granskning är således en fundamental del av den demokratiska processen.

Samrådsredogörelser kommer att bifogas granskningshandlingarna. Där redovisar och besvarar kommunen synpunkterna som kommit in under samrådstiden och beskriver vilka ändringar som de gett upphov till. Där framgår det också tydligt att det finns många olika åsikter och önskemål bland fastighetsägarna, exempelvis om graden av exploatering i området.

Om varför antalet möjliga byggrätter ökat

I samrådsförslaget redovisades bland annat generella planbestämmelser för byggrätterna på ett övergripande sätt: det fanns cirka 100 nya villor och 110 nya lägenheter i radhus och flerbostadshus. Totalt innehöll samrådsförslaget alltså 210 nya bostadslägenheter.

Men planbestämmelserna i samrådsförslaget gör det också möjligt att bygga parhus på befintliga tomter, något som inte fanns med i skisserna vid den tidpunkten.

De nya skisserna omfattar därför totalt 390 nya bostadslägenheter, inklusive parhusen.

Där framgår det också tydligt att det finns många olika åsikter och önskemål bland fastighetsägarna, exempelvis om graden av exploatering i området. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ännu inte tagit ställning i frågan.

Kommunen måste också ta hänsyn till inlämnade synpunkter efter samrådstidens slut, ända fram till granskningstidens slutdatum. Så säger Plan- och bygglagen. Efter samrådet har synpunkter och önskemål inkommit, och kommunen har prövat lämpligheten och genomförbarheten i dem, vilket vi är skyldiga att göra.

Vad händer härnäst?

- Granskning (utställning) av det utvecklade planförslaget är planerad till senhösten 2017, efter att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om att detta ska ske. Alla fastighetsägare får då möjlighet att komma in med synpunkter.
- Inga beslut om utbyggnad och exploateringsgrad kommer att fattas innan dess.
- Efter granskningstiden ska förslaget behandlas av flera politiska instanser inom kommunen: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktiges beslut väntas kunna tas sommaren 2018. När beslutet vunnit laga kraft kan utbyggnaden av gator samt vatten- och avloppsnät påbörjas.

Med detta anser jag att interpellationen är besvarad.

Cathrin Bergensträhle

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande

Interpellation till ordförande för MSN, Cathrin Bergenstråhle

Kan kommuninvånarna lita på information på samrådsmöten i södra Boo?

Hösten 2016 ställdes planen för sydöstra Boo, Gustavsviks fastighetsägareförenings område, ut för samråd efter vederbörligt godkännande. Många invånare tog del av detta som berörde dem i hög grad och utgick ifrån den lägesbeskrivning som fanns på kartor och muntligt från tjänstemän. Många invånare svarade utifrån denna lägesbild och gav positiv och negativ kritik på förslagen.

Ett halvår senare så gällde denna plan inte längre på så sätt att bebyggelsen hade ökats på så att det var ca 4 gånger så mycket nybebyggelse än vad medborgarna hade svarat och reagerat på i planen. Att många fastighetsägare blev arga och bestörta säger sig själv. Många invånare lever ju i tron på att kommunen är vi och en instans som man kan lita på. Förakt för demokrati och politik blir ett svar på detta och kommunledningens fartblindhet som låter ändamålen helga medlen visar sig ännu en gång.

Nackalistan frågor blir

Kommer det att bli en nystart för sydöstra Boo med samråd och med en korrekt bebyggelseplanering att förhålla sig till för de berörda fastighetsägarna?

Hur ser du på den demokratiska aspekten på att invånarna har svarat och tagit ställning till en plan som inte finns?

Hur kommer du att reparera det brustna förtroendet för den bebyggelseplanering som du är ansvarig för gentemot medborgarna/fastighetsägarna?

Varför har man lagt till ca fyra gånger så många bostäder som i det utställda förslaget?

Nackalistan 2017-09-01

Mikael Carlsson

2017-10-12

INTERPELLATIONSSVAR
KFKS 2017/781

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Christina Ståldal m fl (NL) angående naturreservat i Skuruparken

Regeringen har beslutat upphäva kommunens beslut om att inrätta naturreservat Skuruparken. Reservatet har upphävts två gånger på grund av formaliafel då det gäller delgivning till sakägarna. Följande frågor ställs:

- Vad lärde sig kommunen vad gäller kommunikation av den första informationsmissen och hur förankrades den kunskapen?
- Vilket förhållande och kontakter har kommunen med JM under tiden JM har opponerat mot den demokratiska viljan att inrätta ett naturreservat i Skuruparken?
- Hur ser tidplanen ut för att en ny hantering för att inrätta detta naturreservat?
- Vad har hanteringen sedan 2005 hittills kostat Nacka kommuns skattebetalare då reservatarbetet började?
- Kommer kommunstyrelsen sätta igång en oberoende granskning för att klarlägga vad som gått fel och undvika framtida liknande fel?

Mitt svar är följande:

Vid upphävandet på formella grunder hänvisade regeringen till att kommunen inte låtit markägaren yttra sig över vad andra parter yttrat vid samrådet. Nämnden börjar nu om den en process där sakägare och andra kan yttra sig över eventuellt något reviderat förslag innan kommunfullmäktige kan fatta nytt beslut om naturreservatet. Det är oerhört viktigt att vara noggrann med det formella och se till att sakägare också får möjlighet att lämna synpunkter på vad andra har yttrat vid samrådet. Detta kommer emellertid innebära att processen kommer att ta relativt lång tid.

Erfarenheter från de två upphävandena har dels varit att bevaka att utställningsmaterialet alltid finns tillgängligt på anvisad plats dels att sakägare ska ges möjlighet att yttra sig över vad andra parter har yttrat vid samråd.

Nacka kommun har haft de kontakter med JM som sakägare i processen som ärendet krävt. Dessutom har det varit resultatlösa diskussioner om att kommunen skulle kunna förvärva markområdet i ett tidigt skede i processen.



Natur och trafiknämnden har ärendet uppe vid sammanträdet den 24 oktober för att säkerställa att ärendet fortgår med eventuell marginell översyn och nytt samråd. Kosstaden för hela hanteringen av ärendet har inte varit möjligt att klarlägga då det hanterats på olika sätt över tid och inte drivits som ett enskilt projekt. Kommunstyrelsen har i dagsläget ingen fråga om att tillsätta en oberoende granskning av ärendet.

Gunilla Grudevall-Steen
Natur- och trafiknämndens ordförande

Interpellation till natur- och trafiknämndens ordförande Gunilla Grudevall-Steen

Ännu en miss gällande Skuruparken, hur kunde det ske?

Ett av kommunens mest långdragna ärende har ännu inte kommit till ett tillfredsställande avslut. Torsdagen före midsommarafton beslutade regeringen att upphäva naturreservatet Skuruparken. Reservatet har upphävts två gånger på grund av formaliafel då det gäller delgivningen till sakägarna, bl a JM. JM överklagar detta och får då den senaste gången rätt i regeringen. Motiveringen var att Nacka kommun gjort ändringar i reservatsföreskrifterna A 2 och A 7 utan att kommunicera detta till sakägarna, bl a JM.

I Skuruparksreservatets föreskrifter anges 11 föreskrifter om vad som är förbjudet för markägare och andra sakägare. Enligt A 7 är det förbjudet att "uppföra staket, stängsel eller andra hägnader / samt att plantera hindrande vegetation som motverkar reservatets syfte/. Texten inom snedstrecken tog länsstyrelsen bort i sitt beslut 16-05-09. Därmed gjorde även kommunen det i sin slutliga beslutstext **utan att kommunicera det till sakägarna**. Kommunen förklarade denna åtgärd i sitt yttrande till regeringen (sept 2016): Innebörden i förbudet finns ändå med i A 9, där det förbjuds att "plantera ut för trakten främmande växter eller djurarter i mark och vatten."

Det är andra gången som naturreservatet Skuruparken upphävs. Att kommunen beslöt att inte överklaga ärendet är en huvudanledning till att det även denna gång gick snett. År 2013 var det länsstyrelsen som gjorde det med motiveringen att kommunen slarvat med delgivningen till sakägarna. Nu upphävs reservatet igen på grund av dessa ödesdigra formalia- och beslutsfel.

Regeringen skriver att ärendet lämnas tillbaka till kommunen för ny behandling och kommunen måste snabbt komma igång med ett nytt reservatsarbete. Kommunstyrelsen bör sätta igång en snabb och oberoende granskning av hur ärendet har hanterats och klargöra orsaker och ansvar till haveriet.

Nackalistan vill ha svar på

Vad lärde sig kommunen vad gäller kommunikation av den första informationsmissen och hur förankrades den kunskapen?

Vilket förhållande och kontakter har kommunen till JM under den tiden som JM har opponerat mot kommunens demokratiska vilja att inrätta ett naturreservat i Skuruparken?

Hur ser tidsplanen nu ut för en ny hantering av ärendet med att inrätta detta naturreservat?

Vad har hanteringen sedan år 2005 hittills kostat Nacka kommuns skattebetalare då reservatsarbetet började?

Kommer ärendet att via beslut i kommunstyrelsen sätta igång en oberoende granskning av hanteringen för att klarlägga vad som har gått fel och för undvikande av framtida liknande fel?

Nackalistan 2017-08-07

Christina Ståldal

Micke Carlsson

Bosse Ståldal

Efson Goitom

2017-11-07

INTERPELLATIONSSVAR
KFKS 2017/928

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Louise Ollivier (MP) angående tryggt boende för nyblivna 18-åriga asylsökande

Nacka har under de senaste åren tagit emot ensamkommande barn som söker skydd i Sverige. Många av de ungdomar som kom hösten 2015 har ännu inte fått beslut om asyl från Migrationsverket. Under tiden som barn och ungdomar under 18 år söker asyl så ansvarar kommunen för boende och stöd av olika slag. Samma dag som ungdomen fyller 18 år så förflyttas ansvaret från kommunen till Migrationsverket. I juni i år aviserade regeringen bidrag till kommunerna för att möjliggöra för de som fyllt 18 år att få stanna kvar i den kommun de bor i under hela asylprövningstiden. Denna interpellation innehåller ett antal frågor angående på vilket sätt Nacka kommun tänker ge asylsökande Nackabor möjlighet att bo kvar i kommunen efter sin 18:e födelsedag.

Mitt svar är följande:

På vilket sätt möjliggör Nacka kommun för nyblivna 18 åriga asylsökande att få bo kvar i kommunen?

I dagsläget finns inga planer på en förändrad hantering av dessa ärenden än nuvarande. Då vuxna asylsökande primärt är Migrationsverkets ansvar krävs ett politiskt beslut om avsteg från befintliga rutiner ska göras.

Hur många nyblivna 18-åringar har tvingats att flytta till Migrationsverkets boenden runt om i landet?

Vilket tidsperspektiv efterfrågas? Alla ensamkommande som under pågående asylprocess fyllt 18 år eller blivit åldersuppskrivna sedan 2014? Under 2018 fyller 90 individer 18 år. Inför en kommande myndighetsdag kallar Migrationsverket till ett 18-årsamtal där de får information om vad som händer när de blir myndiga.

På vilket sätt kommer Nacka kommun att använda de medel som betalas ut vid årsskiftet i syfte att låta unga tryggt få bo kvar i Nacka kommun?

Regeringens förslag om ett tillfälligt kommunbidrag skulle enligt uppgift ge Nacka kommun 2,6 Mkr under 2017 och 1,3 Mkr under 2018. Inget politiskt beslut har tagits om särskild fördelning av dessa eventuella bidrag. Kostnaden för relativt självgående ungdomar är ca



1000 kr per dygn, vilket motsvarar ca 2,7 Mkr per månad och 32,4 Mkr på årsbasis.
Utredning huruvida civilsamhället kan involveras för att sänka kostnaden pågår.

Jan-Eric Jansson
Arbets- och företagsnämndens ordförande



Interpellation till Arbets- och företagsnämndens ordförande Jan-Erik Jansson

Kommunfullmäktige 2017-10-16

Nacka har under de senaste åren tagit emot ensamkommande barn som söker skydd i Sverige. Ett ensamkommande barn är ett barn under 18 år som kommer till Sverige utan båda sina föräldrar eller någon annan vuxen person som har trätt i föräldrarnas ställe.

Vid AFNs möte i september visades siffror att Nacka kommun ansvarar för 293 ensamkommande barn varav 27 är flickor. Totalt är 177 asylsökande av dessa. Av de barn som Nacka ansvarar för så bor 142 i Nacka och 151 i andra kommuner.

De flesta av dessa ungdomar kom under hösten 2015 och var då i åldersspannet 15-17 år.

Migrationsverket har under åren från 2015 fram till nu haft högt tryck på sig och många av de ungdomar som kom hösten 2015 har ännu inte fått sitt första beslut från Migrationsverket. Under tiden som barn söker asyl så ansvarar kommunen för boende och stöd av olika slag. Samma dag som ungdomen fyller 18 år så förflyttas ansvaret från kommunen till Migrationsverket. Detta gör att födelsedagsbarnet på sin 18 års dag ska infinna sig på Migrationsverket (oftast i Hallonbergen) med packade väskor för att samma dag få en ny bosättning i anläggningsboenden någonstans i Sverige. Har ungdomen tur så har hen ett nätverk i Nacka som gör att de får bo gratis hemma hos någon och kan fullfölja sina studier och delta i den sociala samvaron.

Regering har blivit uppmärksam på problematiken och det omänskliga i att tvinga ungdomar från trygga miljöer som de rotat sig i Nacka under nästan två års tid (på grund av Migrationsverkets extremt långa handläggningstider). I juni i år aviserade regeringen bidrag till kommunerna för att möjliggöra för de som fyllt 18 år att få stanna kvar i den kommun de bor i under hela asylprövningstiden. Regeringen har anslagit medel, som ett tillfälligt kommunbidrag, att möjliggöra för unga som fyller 18 år mellan den 1 juli 2017-30 juni 2018 att bo kvar i kommunen och fullfölja studier i trygghet.

Det tillfälliga kommunbidraget är 390 miljoner kronor under 2017 och på 195 miljoner under 2018.

Utslaget per ungdom blir bidraget på cirka 50 000 kronor under 2017 och 25 000 kronor under 2018 och baserar sig på antalet barn som var boende i kommunen den 30 juni 2017. Bidraget betalas ut som klump och varje kommun bestämmer själv hur bidraget på bästa sätt stödjer ungdomarna att kunna bo kvar. Läs gärna mer här: <http://www.regeringen.se/artiklar/2017/07/fragor-och-svar-ensamkommande-som-fyller-18-ar/>. Flera kommuner runt om i Sverige har snabbt tagit fram nya möjliga boenden till de unga för att möta upp behoven. Ett sådant exempel är att man i [Grästorps kommun](#) ger en ideell verksamhet bidrag till att driva ett boende i en större villa. Andra kommuner med olika politiska majoriteter (bl a Uppsala, Stockholm, Gislaved, Lund, Västerås, Norrtälje) väljer att snabbt ställa om HVB boenden till lokaler lämpade för gruppen och då till en mycket låg kostnad.

Vid AFNs möte i september ställde jag frågan på vilket sätt Nacka kommun ger unga asylsökande Nackabor möjlighet att bo kvar från sin 18 födelsedag. Jag fick inget tydligt svar då.

Mina frågor till Arbets- och företagsnämndens ordförande är:

- På vilket sätt möjliggör Nacka kommun för nyblivna 18 åriga asylsökande att få bo kvar i kommunen?
- Hur många nyblivna 18-åringar har tvingats att flytta till Migrationsverkets boenden runt om i landet?
- På vilket sätt kommer Nacka kommun att använda de medel som betalas ut vid årsskiftet i syfte att låta unga tryggt få bo kvar i Nacka kommun?

.....
Louise Ollivier

Miljöpartiet de Gröna i Nacka



Interpellation till kommunstyrelsens ordförande

Uppdrag utredning

En utredning gjordes i samband med lokalisering av simhallen med alternativen Fisksätra och Saltsjöbaden. Utredningen kändes inte till av ansvarig politiker Mats Gerdau enligt vad han själv meddelade i debatten om denna. Eftersom beslutet stod och vägde och det var känt sedan återremissen undrar Nackalistan

- Varifrån, vilken nivå, kom uppdraget ifrån och varför gjordes utredningen om simhallen?

Nackalistan 171110

Bosse Ståldal

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 301

Dnr KFKS 2017/900

Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande.

"Exploateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"

- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,




avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Ärende

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 4 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är juridiskt och tekniskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och området är byggt så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras.

"Exploateringsbolagen" avser att bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom detaljplanen. "Fastighetsbolagen" avstår mark till kommunen, som blir allmän plats, utan ersättning.

Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och samordnar transporter, tidplan med mera. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår till cirka 85 miljoner kronor och avser allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom främst kommande detaljplan 7. Avsikten är att exploatör inom detaljplan 7 ska bära dessa kostnader. Kommunens inkomster av markförsäljning inom kommande detaljplan 7 beräknas överstiga kommunens kostnader för allmänna anläggningar. Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 218

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 oktober 2017

Exploateringsavtal

Bilagor 1-14

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 218

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande

"Exploateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"




- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,

avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”För stor exploatering av området Nacka strand södra med negativa konsekvenser för naturen, miljön och med för små utrymmen för lek och idrott. Nackalistan yrkade avslag på ärendena i denna form.”

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.




Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.

På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gångata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkering. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS KFKS 2017/900
Projekt 9239

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med följande

"Exploateringsbolag"

- Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843 och
- Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892

"Fastighetsbolag"

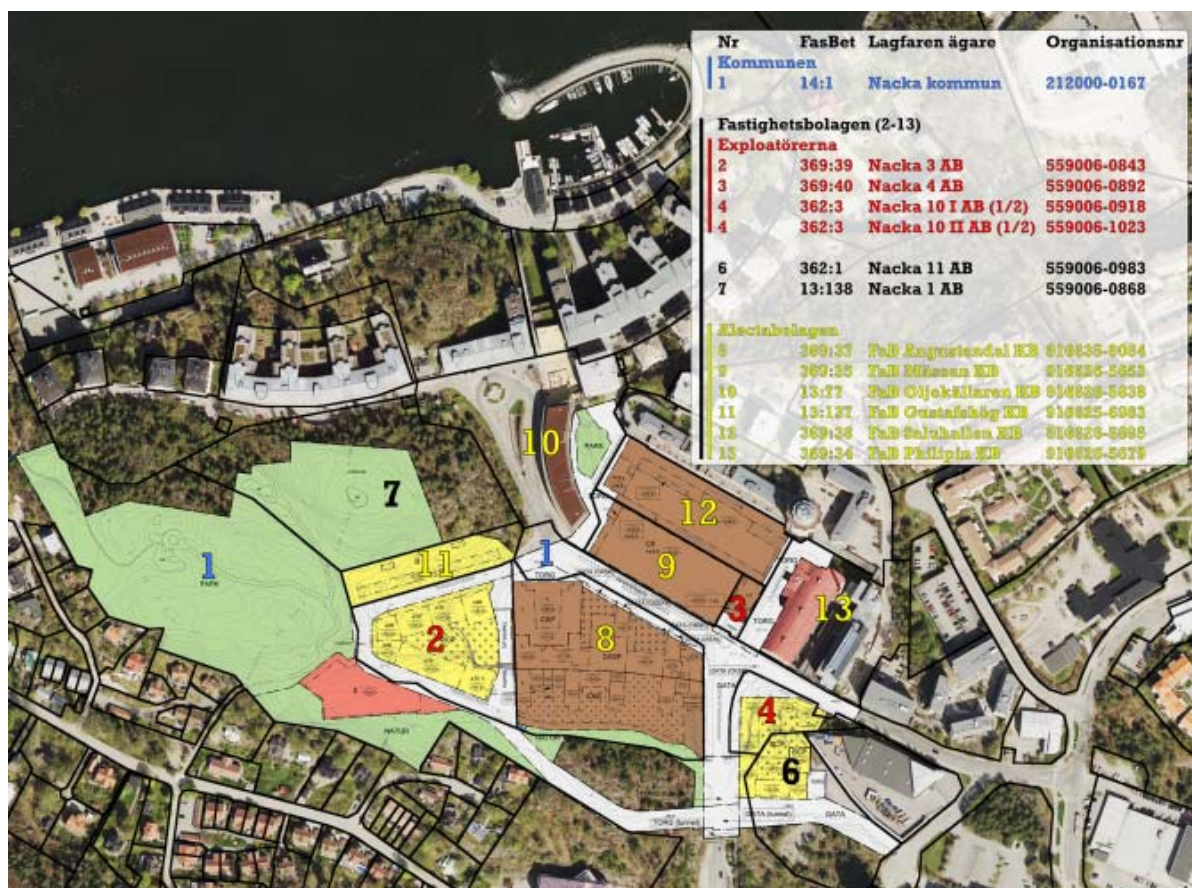
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679,
- Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695,
- Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,

avseende detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.

Sammanfattning

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 4 reglerar en omfattande ombyggnad av allmän plats inför ett kommunalt övertagande av gator, parker, ledningar med mera som idag är enskilt ägda. Ett antal sakfrågor behandlas i avtalet såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalet är juridiskt och tekniskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och området är

byggt så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras.



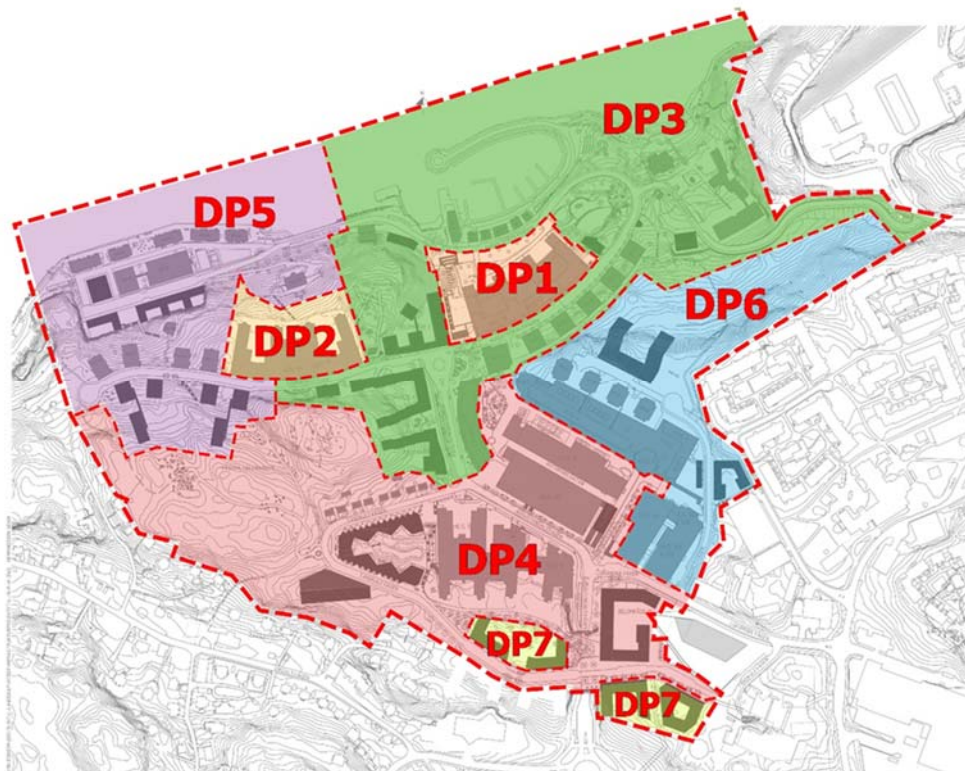
Illustrationen visar hur fastighetsgränser och ägande ser ut vid exploateringsavtalets ingående. För närmare beskrivning av tilltänkta fastighetsregleringar hänvisas till Bilaga 5 till exploateringsavtalet.

”Exploateringsbolagen” avser att bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom detaljplanen. ”Fastighetsbolagen” avstår mark till kommunen, som blir allmän plats, utan ersättning.

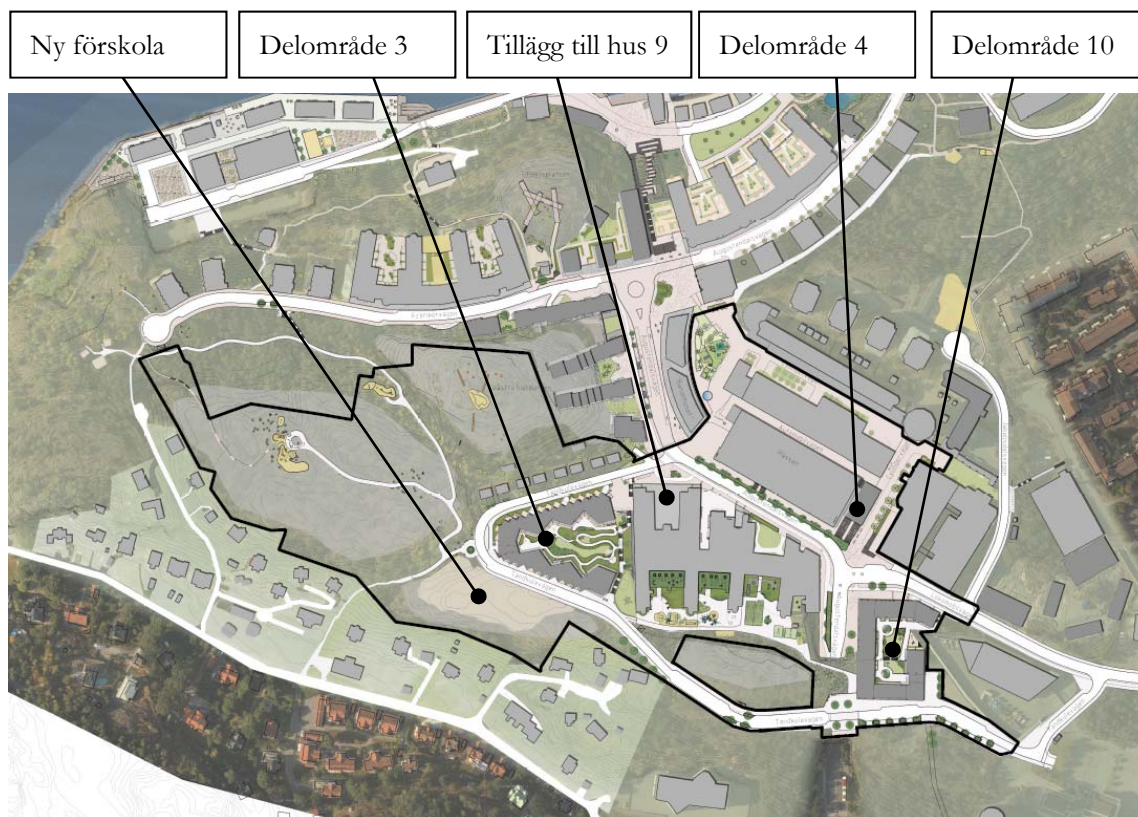
Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och samordnar transporter, tidplan med mera. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploaterarna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår till cirka 85 miljoner kronor och avser allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom främst kommande detaljplan 7. Avsikten är att exploatör inom detaljplan 7 ska bära dessa kostnader. Kommunens inkomster av markförsäljning inom kommande detaljplan 7 beräknas överstiga kommunens kostnader för allmänna anläggningar. Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott.

Ärendet

Föreslagen detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4



Kartan ovan redovisar de detaljplaner som kommer att styra utbyggnaden av Nacka Strand. Detaljplan 1 (DP 1) och detaljplan 2 (DP 2) har redan vunnit laga kraft. Detaljplan 3 (DP 3) är på väg till Kommunfullmäktige för antagande. Detta ärende avser exploateringsavtalet för det rosamarkerade området, den föreslagna detaljplan 4 (DP 4). Förslaget till detaljplan 4 Södra Nacka strand redovisas i separat ärende.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bebyggelse för bostäder och verksamheter samt ny förskola och tillägg till hus 9 (verksamheter) angivna.

Den föreslagna detaljplanen för Södra Nacka Strand ger underlag för ett kommunalt övertagande av gator, park och naturmark eftersom sådana anläggningar idag är enskilt ägda och ligger på kvartermark. Detaljplanen lyfter fram grönsambandet och avsätter naturmark för rekreation. Planen ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten jämfört med dagens situation. Hantering av dagvatten sker genom en dagvattenanläggning som renar dagvattnet och lokalt omhändertagande på kvartermark via gröna tak. Området kommer att bli betydligt mera barnvänligt vilket beskrivs i tjänsteskrivelsen om DP4 (se separat tjänsteskrivelse).

En komplex exploatering

Kommunen ingick den 9 juni 2014 ett ramavtal för Nacka strand med Nacka Strand Fastighets AB (org. nr 556793-1273) (Carlyle Group) som då var indirekt ägare, genom helägda dotterbolag, till största delen av programområdet. Under arbetet med exploateringsavtalet har Carlyle sålt eller ingått avtal om framtida försäljning av hela detaljplaneområdet. Detta har inneburit nya parter och viljor i arbetet med planerandet av detaljplanen och ändrade förutsättningar vad gäller genomförandet av exploateringen.

Genomförandet är komplext och mycket tekniskt komplicerat. Huvudanledningen till detta är att när Nacka Strands gator och byggnader uppfördes var det en privat exploatering, varför det ansågs acceptabelt att gator och gångvägar vilar på byggnader m.m.

Exploateringen ska genomföras i ett område där människor bor och arbetar, där verksamheter bedrivs vilket innebär komplexa hänsynstaganden.

Exploateringen är också juridiskt komplicerad, eftersom de fastigheter och bolag som deltar i eller påverkas av exploateringen behöver knytas upp i genomförandet med avtal som följer exploateringsavtalet. Huvudprincipen måste vara att alla nuvarande och framtida exploatörer inom området träffas av exploateringsavtalet i relevanta delar.

Viktiga delar i avtalsstrukturen

Skydd vid ändrande ägarförhållanden

För att exploateringsavtalet ska bli bindande även mot eventuella framtida ägare till fastigheter inom detaljplaneområdet har ett så kallat hängavtal kopplats till exploateringsavtalet. Detta innebär att även framtida fastighetsägare inom detaljplaneområdet har att förhålla sig till regleringar som framgår av exploateringsavtalet om denne önskar utveckla sin fastighet i framtiden.

För att säkerställa att de nuvarande fastighetsägarna fullgör förpliktelsen att tillse att framtida fastighetsägare ingår hängavtalet med kommunen har ett omfattande vite kopplats till denna bestämmelse.

Säkerheter bakom avtalen

För att säkerställa att exploateringsbolaget och fastighetsbolagen har ekonomisk möjlighet att fullgöra exploateringsavtalet och fastighetsutvecklingsavtalet, uppställer kommunen i avtalet krav på att säkerhet utställs för avtalsförpliktelseernas fullgörande.

Vad gäller erläggande av tunnelbaneersättning kommer ett belopp om cirka 24 miljoner kronor att erläggas i samband med undertecknandet av exploateringsavtalet. Kommunen är skyldig att återbetala detta belopp om DP4 inte skulle vinna laga kraft. Tunnelbaneersättningen är preliminär och justeras när ansökan om bygglov har godkänts.

Gällande säkerhet för övriga förpliktelser i exploateringsavtalet har en bolagsgaranti utställts av CEREP Sweden D AB. Denna innebär att bolaget så som för egen skuld – upp till ett belopp om 100 miljoner kronor – garanterar att exploatörerna kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Säkerheten är framförallt tänkt att säkerställa att allmänna anläggningar kan byggas ut som planerats.

Beslut om ändringar och tillägg till Exploateringsavtalet

Med tanke på att den komplexitet som föreligger vad gäller exploateringen enligt DP4 kan det förutsättas att frågor kommer uppstå under exploateringens gång som behöver hanteras på ett effektivt sätt för att inte tappa tid och försena exploateringen. I syfte att säkerställa att exploateringen ska kunna genomföras på ett effektivt sätt innehåller exploateringsavtalet en

generell bestämmelse som innebär att Nacka kommuns exploateringschef för enheten Nacka stad har möjlighet att fatta beslut om ändringar och tillägg till exploateringsavtalet som inte är av principiell betydelse eller av större vikt. I den mån som frågor av principiell betydelse och större vikt skulle uppstå, krävs dock att kommunens kommunstyrelse fattar beslut i frågan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ska bekostas enligt framtagna fördelningsnyckel, se Bilaga 4 till Exploateringsavtalet. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar fördelas här i procentuellt mellan exploatörerna och Nacka kommun. Kommunens andel av kostnaderna uppgår enligt kalkyl i systemhandlingen till cirka 85 miljoner kronor.

Utbyggnad av allmänna anläggningar för kommande byggrätter inom detaljplan 7 i Nacka strand kommer att utföras och bekostas i detaljplan 4 samt allmänna anläggningar som rör fastigheten Sicklaön 393:4 tillhörande programmet Centrala Nacka. Kommunens andel av kostnaderna i exploateringsområdet rör utbyggnad av allmänna anläggningar för dessa kommande byggrätter med undantag för en ny förskola inom detaljplan 4.

Kommunens inkomster av markförsäljning i detaljplan 7 och i kommande detaljplan i Centrala Nacka beräknas överstiga utgifterna för allmänna anläggningar. I detaljplan 7 planeras att byggas cirka 190 lägenheter och 1500 kvm bruttoarea för verksamheter. Varav Oscar Properties äger 100 av dessa lägenheter och kommunen resterande. I Centrala Nacka äger Castellum AB fastigheten Sicklaön 393:4 och där planeras 60 lägenheter och 500 kvm bruttoarea för verksamheter.

Kommunen kommer uppföra en förskola om åtta avdelningar inom detaljplan 4 på kommunens mark. Om denna fastighet kommer att säljas externt eller inte är ännu ej beslutat och ligger utanför stadsbyggnadsprojektet.

Kommunen kommer också att bekosta en medborgardialog kring utformning av Västra Hällmarksparken.

Inkomster i projektet är försäljning av 303 kvm kommunal mark för 16 miljoner kronor. Detta är ett något lägre belopp än det som värderingsman tillskrivit marken i de värderingar som genomförts. Sedan värderingarna genomfördes har dock vissa förändringar kommit att ske vad gäller bland annat den byggrätt som medges på marken. Sammantaget med övriga förpliktelser som exploatörerna påtar sig i exploateringsavtalet, så görs därför bedömningen att 16 miljoner kronor motsvarar marknadspris för den aktuella marken.

Projektbudgeten för detaljplan 4 sett tillsammans med kommande detaljplan 7 inom Nacka strand bedöms ge ett överskott. Detta kommer att beräknas i detaljplan 7.



Övrigt i exploateringsavtalet

Konsekvenser för barn

Området blir mer barnvänligt genom detaljplanens bestämmelser om markanvändning. Det är i första hand detaljplanen som medför konsekvenser för barn vilket beskrivs i annan tjänsteskrivelse. Exploateringsavtalet reglerar t ex samordning av transporter och etableringsytor vilket förbättrar trafiksäkerheten under utbyggnadstiden. Upprustning av Västra Hällmarksparken regleras i avtalet.

Parkering

En parkeringsutredning är framtagen för hela Nacka strand. Nyttillkomna bostäder löser sitt parkeringsbehov inom fastigheterna.

Spridnings samband

Gröna tak, dagvattenhanteringen och andra åtgärder fungerar som stöd för biologiska spridningsvägar och ökad artvariation. Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak ha gröna tak. Hälften av den gröna takytan ska vara vegetationstak och biotoptak. Avtalsbrott föranleder viten.

Dagvatten

Detaljplanen lägger stor vikt vid omhändertagande av dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt enligt LOD. I avtalet regleras dagvattenlösningarna i delområde 3 och 10 där gröna tak och magasin fördröjer, begränsar och renar dagvattnet. Avtalsbrott föranleder viten.

Vatten och avfall

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Kommunen och Nacka Vatten och Avfall AB ska träffa avtal om genomförande. Utbyggnaden av VA kommer att ske genom en med kommunen samordnad entreprenad. Nacka Vatten och Avfall AB kommer att debitera exploatörerna i enlighet med gällande VA-taxa

Konsten att skapa stad

Utformningen av Västra Hällmarksparken kommer att ske i samråd med de som ska använda den genom medborgardialog och medskapandeprocess. Kommunen bekostar medborgardialogen och exploatören utförandet av parken.

Markföroreningar

Respektive markägare tar ansvar för marksanering av den mark som ska säljas.

Kommunala driftskostnader

Kommunen övertar utan kostnad stora markområden som blir allmän plats, såsom gator och parker. Driftansvaret överförs därmed på kommunen. Kommunens framtida drift- och underhållskostnader har beaktats vid upprättande av systemhandlingen.



Kommunal samordning

Kommunen kommer att samordna utbyggnaden av Nacka Strand för att minimera störningar för boende, arbetande, studerande och verksamheter i området. Transporter och upplagsmöjligheter kommer att styras. En tidplan och utbyggnadsordning bifogas exploateringsavtalet och kommer att ajourhållas.

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Anna Dolk
Projektledare

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR SÖDRA NACKA STRAND, DETALJPLAN 4 – I NACKA KOMMUN

nedan benämnt ”Exploateringsavtal” eller ”detta avtal”.

Detta Exploateringsavtal har ingåtts mellan följande parter

- 1) Nacka kommun, org. nr 212000-0167 ”**Kommunen**”,
- 2) Nacka 3 AB, org. nr 559006-0843,
- 3) Nacka 4 AB, org. nr 559006-0892,
- 4) Nacka 10 I AB, org. nr 559006-0918,
- 5) Nacka 10 II AB, org. nr 559006-1023,
- 6) Nacka 11 AB, org. nr 559006-0983,
- 7) Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- 8) Fastighetsbolaget Augustendal KB, org. nr 916635-9084,
- 9) Fastighetsbolaget Mässan KB, org. nr 916626-5653,
- 10) Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- 11) Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- 12) Fastighetsbolaget Saluhallen KB, org. nr 916626-5695, och
- 13) Fastighetsbolaget Philipin KB, org. nr 916626-5679.

Part 1) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**part**” och gemensamt för ”**parterna**”.

Part 2) – 5) benämns i detta avtal enskilt för ”**Exploatör(en)**” och gemensamt för ”**Exploatörerna**”.

Part 8) – 13) benämns i detta avtal gemensamt för ”**Alectabolagen**”.

Part 2) – 13) benämns i detta avtal enskilt för ”**Fastighetsbolag(et)**” och gemensamt för ”**Fastighetsbolagen**”.

1 DETALJPLAN, FASTIGHETSÄGANDE OCH BAKGRUND

1.1 Bakgrund

Detta Exploateringsavtal reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan 4, Södra Nacka Strand, benämnd ”**Detaljplanen**”, Bilaga 1. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Under Detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Under arbetet med Detaljplanen och detta avtal har Carlyle Group – som genom dotterbolag ägt merparten av fastigheterna i området – sålt vissa av Fastighetsbolagen till Oscar Properties- respektive Alecta-koncernerna.

Det geografiska område som Detaljplanen omfattar benämns i detta avtal ”**Planområdet**”.

Fastigheter inom Planområdet och Kommunens respektive Fastighetsbolagens ägande av desamma vid Exploateringsavtalets ingående framgår av Bilaga 3. I nämnd bilaga och i Bilaga 5 redovisas även pågående och planerade fastighetsbildningar relaterade till fastigheterna, vilket efter genomförande innebär förändrade fastighetsindelningar.

1.1.1 Fastighetsbolag som enbart belastas genom marköverföring och servitut

Följande fastigheter kommer, genom detta avtal och Detaljplanen, att belastas enligt följande:

- Fastigheten Sicklaön 369:37, ägare Fastighetsbolaget Augustendal KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:35, ägare Fastighetsbolaget Mässan KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 13:77, ägare Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 369:36, ägare Fastighetsbolaget Saluhallen KB, *marköverföring och servitut*.
- Fastigheten Sicklaön 369:34, ägare Fastighetsbolaget Philipin KB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 13:138, ägare Nacka 1 AB, *marköverföring*.
- Fastigheten Sicklaön 362:1, ägare Nacka 11 AB, *marköverföring*.

Det noteras att ovanstående bolag, trots att de kommer att avstå mark och vissa av fastigheterna belastas av servitut, liksom Fastighetsbolaget Gustafshög KB, har nytta av såväl aktuellt planprogram som Detaljplanen.

Vad gäller Nacka 11 AB antecknas att detta bolag i och med undertecknandet av Exploateringsavtalet enbart åtar sig (i) ett ansvar i förhållande till Kommunen enligt punkten 7.3.2 nedan, (ii) att verka för att de förrättningar som regleras i Bilaga 5 kommer till stånd, samt (iii) att inte, utan sakliga skäl, motsätta sig att exploatering enligt Exploateringsavtalet genomförs. Utöver dessa tre åtaganden har Nacka 11 AB således inga ytterligare förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

1.1.2 Delområdena

De tillkommande byggrätterna för bl.a. bostadsändamål och hotelländamål inom Planområdet är uppdelade i tre områden, ”**Delområde 3**”, ”**Delområde 4**”, ”**Delområde 10**”, se inringade områden i rött på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Delområdena kallas nedan var för sig för ”**Delområde**” och gemensamt för ”**Delområdena**”.

1.1.3 Förutsättningar för Detaljplanens genomförande

För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet är ett av flera avtal som tillsammans beskriver och reglerar de åtaganden som respektive part åläggs under Detaljplanens genomförandefas. Fastighetsbolagen är överens om nyttan av Detaljplanen och att de åtgärder som Exploateringsavtalet reglerar är nödvändiga för Detaljplanens genomförande.

Samtliga parter är också överens om att kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6, och

exploatörers medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbana till Nacka Centrum, ska belasta Exploatörerna på de villkor som följer av detta avtal. Vidare ansvarar vissa Fastighetsbolag för bland annat, om tillämpligt, sanering av mark, vilket även framgår av detta avtal.

Vad gäller utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande arbeten preciseras dessa i systemhandlingen, Bilaga 6.

Utgångspunkten för Detaljplanen, Exploateringsavtalet, tillhörande utredningar samt bilagor har varit att vissa av Fastighetsbolagen, dvs. Exploatörerna (Nacka 3 AB, Nacka 4 AB, Nacka 10 I AB respektive Nacka 10 II AB), efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningar enligt Bilaga 3 och Bilaga 5 har genomförts, avser bygga totalt cirka 365 bostäder och cirka 5 300 kvm verksamhetslokaler inom Delområde 3, Delområde 4 och Delområde 10.

1.1.4 Säkerställande av bestämmelserna i detta avtal

Genomförandet av Detaljplanen kommer att pågå under lång tid. Efter att Detaljplanen och tillhörande avtal antagits och under genomförandet av utbyggnad och exploatering kommer ägarförhållanden för fastigheter och bolag som omfattas av Planområdet och Exploateringsavtalet att förändras. Parterna är överens om att en övergripande princip är att Detaljplanen kan genomföras i enlighet med parternas intention och bestämmelserna i detta avtal även under nya och ändrade förhållanden. I syfte att säkerställa detta avtals bestämmelser i förhållande till nuvarande och framtida fastighetsägare och exploatörer åligger det Fastighetsbolag som överlåter fastighet eller del av fastighet inom Planområdet som omfattas av Exploateringsavtalet att tillse att den nya ägaren ingår hängavtalet ("Hängavtalet"), Bilaga 14. Därigenom blir nya ägare skyldiga att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har.

Exploateringsavtalet innehåller vidare bestämmelser om säkerhet till förmån för Kommunen vilka syftar till att säkerställa att Kommunen erhåller betalning för respektive Exploatörs ekonomiska åtaganden enligt avtalet. Merparten av de viten som återfinns i Exploateringsavtalet syftar till att säkerställa att Detaljplanen genomförs på det sätt som varit Kommunens och Exploatörernas avsikt med exploateringen.

2 AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor.

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Exploateringsavtalet)
- Bilaga 2 Karta över Delområdena
- Bilaga 3 Fastighetskarta och ägande
- Bilaga 4 Fördelning av kostnader
- Bilaga 5 Överenskommelse om fastighetsreglering

<u>Bilaga 6</u>	Systemhandling allmän plats med tillståndsbedömningar
<u>Bilaga 7</u>	Genomförande av detaljplan, organisation, projektering och produktion av allmänna anläggningar och kvartersmark
<u>Bilaga 8</u>	Teknisk handbok, daterad 2017-06-28 (bifogas digitalt)
<u>Bilaga 9</u>	Ersättningsfördelning från exploatörer i dp 1 och 2
<u>Bilaga 10</u>	PM Dagvattenutredning för detaljplan 4 Nacka strand med tillhörande bilagor
<u>Bilaga 11</u>	Skydd av vegetation
<u>Bilaga 12</u>	Inventering stompunkter
<u>Bilaga 13</u>	Bolagsgaranti
<u>Bilaga 14</u>	Hängavtal

3 HANDLINGARS TURORDNING

Förekommer i Exploateringsavtalet och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilaga 7
3. Bilaga 6
4. Övriga bilagor

4 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Exploateringsavtalet börjar löpa från och med dagen för parternas undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera part om inte Detaljplanen antas av kommunfullmäktige senast den 31 maj 2018 och slutligt vinner laga kraft.

Fastighetsbolagen är medvetna om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Fastighetsbolagen är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

Exploateringsavtalet gäller, om parterna inte överenskommer om annat, fram till dess att samtliga åtgärder som ska utföras enligt Exploateringsavtalet är utförda samt att ingen av parterna inte heller i övrigt har kvarvarande åtagande enligt avtalet.

5 RAMAVTAL

Kommunen och Nacka Strand Fastighets AB, org. nr 556793-1273, tecknade den 9 juni 2014 ett ramavtal. Ramavtalet reglerar ramarna för detaljplaner och exploateringsavtal inom programområdet för Nacka strand. Efter tecknandet av ramavtalet har ett antal fastighetsbildningar, bolags- och fastighetsöverlåtelse samt ägarförändringar ägt rum.

Exploateringsavtalet ersätter ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen, dvs. Planområdet. Ramavtalet upphör därmed att gälla i nämnda delar.

6 FASTIGHETSBOLAGENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar respektive Fastighetsbolag och Exploatör att:

- a) Fastighetsbolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Exploateringsavtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Fastighetsbolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Fastighetsbolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Fastighetsbolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Fastighetsbolagets bolagsordning eller något annat för Fastighetsbolaget grundläggande dokument,
- c) Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt Exploateringsavtalet, och
- d) Fastighetsbolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Fastighetsbolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt Exploateringsavtalet mot Kommunen.

7 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.1 MARKÖVERFÖRING OCH SERVITUT

Fastighetsbolagens överlåtelse av mark till Kommunen, liksom Kommunens överlåtelse av mark till Fastighetsbolag, och reglering av nya servitut regleras i Bilaga 5. Lantmäteriförrättning genomförs efter det att Detaljplanen har vinner laga kraft.

7.2 GATUKOSTNADER

Fullgör Fastighetsbolag sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller dock inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

7.3 ANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR

7.3.1 MARKFÖRORENINGAR I FASTIGHETSBOLAGENS MARK

De av Fastighetsbolagen som äger fastighet inom Delområde som nyexploateras med stöd av Detaljplanen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Delområde i den omfattning som krävs enligt gällande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

7.3.2 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERLÅTS TILL KOMMUNEN I SAMBAND MED EXPLOATERINGEN

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Kommunen utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Det Fastighetsbolag som överfört marken bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Fastighetsbolaget, som varit ägare av marken innan Kommunens övertagande av densamma, dock enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Kommunen inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Kommunen har därutöver att löpande fakturera Fastighetsbolaget för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena. Det antecknas att berör(t/da) Fastighetsbolag, efter det att saneringsarbetena enligt ovan har avslutats, inte längre har något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Fastighetsbolag till Kommunen, ska Kommunen utan oskälig tidsutdräkt kontakta aktuellt Fastighetsbolag och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Fastighetsbolag inte skyldigt att bekosta sanering enligt ovan för det fall att aktuellt Fastighetsbolag inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Kommunen kring dessa.

7.3.3 MARKFÖRORENINGAR I MARK SOM ÖVERFÖRS FRÅN KOMMUNEN TILL FASTIGHETSBOLAG M.M.

Markområdena som överförs från Kommunens fastighet enligt Bilaga 5, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolag, som övertar mark från Kommunen, utför nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Kommunen bekostar utredningar och saneringsarbeten enligt ovan i denna punkt.

Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Fastighetsbolag. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således den nya ägaren till marken stå för den överskjutande

saneringskostnaden. Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som Fastighetsbolaget inte har möjlighet att avsätta eller erhålla betalning för. Fastighetsbolaget har, med de begränsningar som följer ovan, härvid att löpande fakturera Kommunen för verifierad självkostnad för utförande av saneringsarbetena.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Fastighetsbolag, ska Fastighetsbolaget utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta sanering enligt ovan för det fall att Kommunen inte i förväg har underrättats om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och givits möjlighet att samråda med Fastighetsbolaget kring dessa.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Fastighetsbolag för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående (detta gäller bl.a. Västra hållmarksparken) som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals undertecknande. Kommunen svarar för och bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill.

8 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING INOM PLANOMRÅDET

8.1 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen har i samförstånd med Fastighetsbolagen tagit fram en systemhandling, Bilaga 6. Systemhandlingen ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m., framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och anbudsutvärdering avseende allmänna anläggningar och andra däri angivna åtgärder inom Planområdet, jämte vid genomförande av de samma. Beslut om avvikelser från systemhandlingen, som inte är av ringa betydelse och kostnad, ska fattas av Kommunen i samförstånd med Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Beslutet ska dokumenteras skriftligen. Ändring eller tillägg till systemhandlingen ska som utgångspunkt således endast ske först efter skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom det eller de andra Fastighetsbolag, eller andra parter, som frågan berör. Tillägg med andra anläggningar eller åtgärder än vad som framgår av systemhandlingen kräver dock alltid skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatörerna liksom andra berörda Fastighetsbolag.

En förutsättning vid detaljprojektering, i enlighet med systemhandlingen, är att åtgärder som anges i systemhandlingen kommer att behöva utvecklas och specificeras i detalj. Parterna är överens om att detaljprojektering inte är att betrakta som ett tillägg eller ändring av systemhandlingen, så länge som detaljprojekteringen inte går emot eller förändrar en förutsättning som framgår av systemhandlingen.

Systemhandlingen inleds med en förteckning över åtgärder som ska utföras men som måste utredas närmare vid kommande detaljplanering. Parterna är överens om att sådana åtgärder som måste utredas vidare till sitt utförande inte kan låsas fast i systemhandlingen.

8.1.1 Ansvar för utförande m.m.

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder inom Planområdet som beskrivs i systemhandlingen, Bilaga 6, undantaget de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och utföra i enlighet med nämnd systemhandling. Exploatörerna ska bekosta Kommunens arbete i enlighet med punkt 8.3.1 nedan. Genomförandet av de allmänna anläggningarna ska ske i enlighet med Bilaga 7.

8.1.2 Kostnadsuppskattning och budget för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Planområdet

En preliminär kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 har tagits fram inför undertecknandet av Exploateringsavtalet. Kommunens bedömning är dock att denna kostnadsuppskattning inte är realistisk. Kommunen har därför för avsikt att inför upphandling av de åtgärder som specificeras i systemhandlingen, upprätta en uppdaterad kostnadsuppskattning som innefattar samtliga de åtgärder som innefattas i systemhandlingen. Kommunen ska samråda med Exploatörerna i samband med upprättandet av den reviderade kostnadsuppskattningen och vara lyhörd för Exploatörernas synpunkter.

Den uppdaterade kostnadsuppskattningen ska i möjligaste mån innefatta samtliga förutsägbara kostnader relaterade till Kommunens utförande av allmänna anläggningar inom Planområdet, innefattande kostnader för bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning, inklusive administration samt eventuellt övrigt arbete enligt Exploateringsavtalet. Vid utförande av detaljprojekteringen för samtliga åtgärder enligt systemhandlingen, är Kommunen och Exploatörerna härvid överens om att utgångspunkten ska vara att åtgärderna i möjligaste mån ska kunna utföras inom ramen för en sådan uppdaterad kostnadsuppskattning. Parterna är dock medvetna om att den faktiska kostnaden för att genomföra åtgärder enligt systemhandlingen kan komma att avvika från den uppdaterade kostnadsuppskattningen, eftersom kostnaden för att utföra åtgärderna bland annat är beroende av när i tiden som åtgärden upphandlas, rådande konjunktur och antalet anbud som inkommer.

I den mån som de anbud som inkommer till Kommunen väsentligt skulle avvika från den kalkylerade kostnaden enligt den uppdaterade kostnadsuppskattningen, ska Kommunen överväga om kostnaden för att genomföra åtgärden kan komma att bli väsentligt lägre om upphandlingen avbryts och görs om på nytt. Om så bedöms vara fallet ska upphandlingen avbrytas och göras om.

Efter det att upphandling av åtgärd/åtgärder i systemhandlingen inom Planområdet har genomförts, ska Kommunen upprätta en budget för genomförandet av åtgärden/åtgärderna som baseras på det anbud som antagits. Kommunen ska samråda med Exploatörerna i samband med upprättandet av budget och vara lyhörd för Exploatörernas synpunkter. Kommunen och Exploatörerna ska gemensamt löpande följa upp budgeten och därmed sammanhängande kostnader/åtgärder i syfte att säkerställa att fastställd budget i möjligaste mån kan hållas. Det ska således vara Kommunens och Exploatörernas intention att fastställd budget inte ska överskridas, vad gäller såväl däri angiven totalkostnad som däri angivna

delkostnadsposter, och Kommunens och Exploatörerna ska gemensamt och var för sig vidta rimliga åtgärder för att uppfylla sådan intention.

8.1.3 Samordnad tidplan

För att undvika säkerhetsrisker och logistiska problem ska en samordnad tidplan över kritiska samordningspunkter upprättas och fastställas mellan Kommunen och Exploatörerna. Den samordnade tidsplanen ska vara ett levande dokument som regelbundet stäms av i samband med samordningsmöten; ”övergripande samordningsmöten genomförande”. Vid nämnda samordningsmöten ska även skriftligen fastställas hur passering genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde ska ske inom den närmaste framtiden. Underlåtenhet att följa sådan skriftligen överenskommen tidplan vad gäller transporter via checkpointsystemet leder till vite för Exploatören enligt detta avtal.

8.1.4 Övertagandetidpunkt

Fram till dess att allmän anläggning som Exploatör ska utföra enligt Bilaga 7 överlämnats till Kommunen efter godkänd övertagandebesiktning enligt punkten 5.5 i Bilaga 7, är Exploatören, som utför anläggningen, ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av sådan anläggning.

8.2 ABT 06 OCH AB 04

I den mån inte annat framgår av Exploateringsavtalet gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

8.3 ERSÄTTNING

8.3.1 ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet ska fördelas mellan Kommunen, Exploatörerna liksom exploatörer inom Detaljplan 7 i överensstämmelse med vad som följer av Bilaga 4. I enlighet med vad som anges i fördelningsnyckeln i Bilaga 4 ska respektive Exploatör således bära viss procentandel av de faktiska och upplupna kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet, medan Kommunen och exploatörer inom Detaljplan 7 ska bära resterande delar av sådana kostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att Exploatör inte åtar sig solidariskt kostnadsansvar med annan och att Exploatörs kostnadsansvar i varje fall är begränsat till i Bilaga 4 angiven procentandel av totalkostnaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt Bilaga 6 inom Planområdet.

Exploatörernas kostnadsansvar för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet innefattar bl.a. upphandling, undersökning, projektering, byggledning, samordning, Kommunens projektledning och administrativa kostnader, utbyggnad samt besiktning i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna inom Planområdet enligt systemhandlingen, Bilaga 6. Kostnadsansvaret innefattar även de anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolagen enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra. Vad gäller utbyggnaden av VA-anläggningar så är dessa undantagna från reglering ovan i denna punkt 8.3.1, eftersom utbyggnaden av VA-anläggningar istället ersätts enligt punkt 8.3.1.3 nedan.

Kommunen ska genom effektiv kostnadsstyrning tillse att kostnader hålls på en låg nivå. Detta innebär bl.a. att Kommunen löpande aktivt ska tillse att erforderlig kontroll och styrning sker och att respektive Exploatör ska ges insyn och möjlighet till granskning m.m. i kommande och planerade åtgärder/kostnader på sätt som närmare preciseras i Bilaga 7. Kommunen ska löpande tillställa respektive Exploatör erforderlig ekonomisk rapportering.

I de fall som Kommunens åtgärder enligt detta avtal både omfattar Planområdet och område utanför Planområdet, så ska Exploatör endast svara för skälig andel av kostnaden för sådana åtgärder. Detta innefattar men begränsas inte till kostnader vad gäller Kommunens samordningsarbete enligt § 2 i Bilaga 7 och checkpointlösning enligt § 3.2 i Bilaga 7. Till undvikande av missförstånd antecknas att detta inte innebär att Exploatör ska betala för exploatering utanför Planområdet.

8.3.1.1 Medfinansiering från exploatörer i Detaljplan 1 och 2, Norra Branten, Nacka strand

Exploatörer i delplan 1 och delplan 2 ska enligt till dessa delplaner hörande exploateringsavtal erlägga 800 kr/ljus BTA inom delplan 1 respektive delplan 2 till Kommunen som delbidrag till allmänna anläggningar som utförs av Kommunen inom delplan 3 och 4, Nacka strand. Ersättningen fördelas i enlighet med Bilaga 9. Exploateringsbidrag för kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Detaljplanen fördelas mellan exploatörer i delplan 1 och delplan 2 enligt fördelningsnyckel, Bilaga 9. Av Bilaga 9 framgår även hur det exploateringsbidrag som exploatörerna i delplan 1 och delplan 2 erlägger förhåller sig till det kostnadsansvar som respektive av Exploatörerna har enligt punkt 8.3.1 ovan.

8.3.1.2 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar enligt Exploateringsavtalet krävs utredningar som föreskrivs i författning, till exempel av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar. Kommunen ska inför upphandling av sådan utredning informera Exploatörerna om det uppkomna behovet av utredning samt efter det att utredningen har genomförts samråda med Exploatörerna om vilka åtgärder som behöver vidtas till följd av den genomförda utredningen. Exploatörerna ska i enlighet med den kostnadsfördelning som följer av Bilaga 4 svara för viss andel av kostnader som uppstår i samband med sådana utredningar och åtgärder. Vad gäller utredningar av miljörelaterad art regleras dessa särskilt i punkt 7.3 ovan.

8.3.1.3 VA-anläggningsavgift

Nacka Vatten och Avfall AB, org. nr 559066-7589, ("VA-bolaget") kommer att debitera respektive Exploatör i enlighet med gällande VA-taxa.

8.3.2 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Ersättning enligt punkt 8.3.1, med kostnadsfördelning enligt Bilaga 4, debiteras respektive Exploatör enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt Kommunens av kommunfullmäktige beslutade och vid var tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg (utan påslag) såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättning faktureras och erläggs till Kommunen efter det att ersättningsgilla kostnader för Kommunen uppkommit. Faktura ska ha förfallotid

om 30 dagar. Till faktura ska bifogas verifikationer utvisande av Kommunen faktiska nedlagda kostnader jämte övrig erforderlig kostnadsredovisning. I sammanhanget noteras att arbete eller åtgärder relaterade till allmänna anläggningar inte är mervärdesskattepliktiga för Kommunen och att kostnad för mervärdesskatt således inte ska utgå på kostnader relaterade till sådana arbeten och åtgärder.

Vad gäller sådana anläggningar och åtgärder som Fastighetsbolag enligt Bilaga 7 ska projektera och/eller utföra, så ska utförande Fastighetsbolag löpande fakturera Kommunen för sådana kostnader som är hänförliga till projekteringen och/eller utförandet av aktuell anläggning. Kommunen har sedan att vidarefakturera och fördela de uppkomna kostnaderna i enlighet med vad som anges i Bilaga 4.

8.3.3 ERSÄTTNING FÖR SKADA PÅ ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR M.M.

Om Exploatörernas entreprenörer kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga, färdigställda eller under pågående byggnation ska Kommunen återställa dessa. Ansvarig Exploatör ska dock svara för kostnaden för återställande. Betalning ska ske efter och i enlighet med fakturering från Kommunen.

Kommunen ansvarar för skada som Kommunen eller dennes entreprenör(er) orsakar på Fastighetsbolags anläggning, byggnad eller annan egendom.

Exploatör respektive Kommunen är var för sig skyldigt att planera och genomföra åtgärder enligt detta avtal på ett sådant sätt att olägenheter för boende och verksamheter i Fastighetsbolagens fastigheter i möjligaste mån begränsas samt att tillgängligheten till och brand- och personsäkerhet i respektive fastighet inte försämras. Respektive part svarar härvid var för sig bl.a. för att erforderliga avspärningar och övriga skyddsåtgärder ombesörjs. Driftavbrott ska i största möjliga omfattning begränsas och aviseras i god tid.

8.3.4 BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

8.3.4.1 ÖVERTAGANDEAV BEFINTLIGA ANLÄGGNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

Inom Planområdet finns ett antal konstruktioner och anläggningar som övertas av Kommunen från Fastighetsbolag, se punkten 2.3.1 i den till Bilaga 6 tillhörande sammanställningen av tillståndsbedömningar. Av tillståndsbedömningarna framgår att inga åtgärder bedöms behövas avseende sådana anläggningar/konstruktioner. Aktuella anläggningar/konstruktioner övertas av Kommunen i samband med att efter att Detaljplanen och Exploateringsavtalet antagits och vunnit laga kraft.

8.3.4.2 SEPARERING AV SAMMANBYGGDA ENSKILDA ANLÄGGNINGAR MED ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Detta regleras i punkten 4.3 i Bilaga 7.

8.4 ÅTGÄRDER PÅ ENSKILDA ANLÄGGNINGAR

Vissa åtgärder på enskilda anläggningar är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Fastighetsbolag projekterar och/eller utför vissa åtgärder som redovisas i Bilaga D till Bilaga 7.

Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga åtgärder som är nödvändiga att genomföra på enskilda anläggningar för att kunna utföra allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med systemhandling, Bilaga 6. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare åtgärder kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller även för sådana tillkommande åtgärder på enskilda anläggningar.

8.5 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

8.5.1 PARKERING

Kommunen och Fastighetsbolaget Augustendal KB är, mot bakgrund av Kommunens förskoleverksamhet, överens om att Kommunen ska få rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 6 st parkeringsplatser på fastigheten Sicklaön 369:37 i det s.k. Entregaraget.

8.5.2 UTFORMNING AV AVFALLSHANTERING INOM DELOMRÅDE

Avfallshanteringen i Nacka strand är svår att få till med acceptabla lösningar och lutningar. På grund av detta har förutsättningarna och förslag på lösningar tagits fram i systemhandling, se PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Respektive Exploatör ska samråda med Kommunen rörande avfallshantering för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet(er), senast 3 veckor innan Exploatör ansöker om bygglov för sådant Delområde.

Underlåter Exploatör att samråda med Kommunen enligt ovan innan ingivelse av ansökan om bygglov, utgår vite enligt detta avtal.

8.5.3 ÅTERVINNINGSCENTRAL

Fastighetsbolaget Augustendal KB ska på marknadsmässiga villkor uthyra lokaler för VA-bolaget för en s.k. Mini-ÅVC enligt PM Fördjupad programhandling Avfall i Bilaga 6. Lokalens yta ska vara cirka 100-200 m² LOA med god angöring för hämtfordon inom fastigheten Sicklaön 369:37. VA-bolaget ska senast 1 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft meddela Fastighetsbolaget Augustendal KB huruvida lokal för Mini-ÅVC önskar hyras eller inte.

8.5.4 DAGVATTENHANTERING PÅ KVARTERSMARK

Kommunen och Exploatörerna är överens om en ökad ambitionsnivå, medvetenhet och kreativitet kring dagvattenhanteringen. Dagvattnet ska bidra positivt till området vad gäller funktion, gestaltning och en god vattenstatus i recipienten. Ett aktivt arbete ska vidtas för att

skapa ytor där vatten kan omhändertas lokalt. Kommunen och Exploatörerna är även överens om att vid nyexploatering förstärka andelen och kvaliteten på grönytor.

Exploatör som exploaterar Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, ska säkerställa att avrinningen på kvartersmark och föroreningar från sådant Delområde inte överstiger de flöden som anges i dagvattenutredningen, Bilaga 10. Då dammarna i dagvattenparken är dimensionerade för ett avrinningsområde med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på kvartersmark, är LOD ett krav inom respektive Delområde. Delområde ska därmed anläggas med erforderlig LOD för fördröjning och rening av dagvattnet innan avledning sker till dammarna i dagvattenparken. Befintliga och planerade flödesnivåer framgår av Bilaga 10.

Exploatören ansvarar härmed för att tillse att naturmarksvatten som eventuellt rinner in på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, avleds. Den naturliga avrinningen får inte stoppas och måste därför ledas förbi då en exploatering inom avrinningsområdet sker. Översvämningsrisk får inte uppstå.

Exploatören är skyldig att redovisa för Kommunen hur kraven i denna punkt kommer att uppfyllas för Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, innan ansökan om bygglov skickas in för sådant Delområde.

Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller redovisning enligt denna bestämmelse utgår vite enligt detta avtal.

8.5.5 FÖRBÄTTRA OCH UTVECKLA NYA SPRIDNINGSSAMBAND

Inom Planområdet behöver spridningssambanden förbättras och utvecklas via ny bebyggelse med biotopinriktad landskapsarkitektur, gröna tak, gröna väggar med mera. Detta bidrar till ökad artvariation, biologiska spridningsvägar och fungerar som länk mellan befintliga och nya grönområden.

Gröna tak på tillkommande bebyggelse

Exploatering i enlighet med Detaljplanen bedöms ha en påverkan på spridningssamband i området. I syfte att förbättra och utveckla spridningssamband ska tillkommande bebyggelse inom Detaljplanen därför i huvudsak utföras med vegetationstak (se skisser i Bilaga 10). Exploatören, som äger aktuell fastighet inom Delområde, har emellertid möjlighet att till viss del anlägga terrasser, solpaneler eller dylikt, så länge som minst 70 % av takytan på respektive fastighet utgörs av vegetationstak. Minst 50% av vegetationstakens yta på respektive fastighet, ska i sin tur utgöras av biotoptak. Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande vad gäller anläggande av vegetationstak och biotoptak på tillkommande bebyggelse enligt ovan, utgår vite enligt detta avtal.

Exploatör ska redovisa taklösningen för varje tillkommande byggnad inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, för Kommunen senast tre veckor innan ansökan om byggloves in.

8.5.6 INRÄTTANDE AV ELNÄTSTATIONER

Flertalet elnätstationer krävs inom Detaljplanen för att säkra elförsörjningen i området. Fastighetsbolag ska ingå genomförandeaftal, eventuella ledningsrätter, nyttjanderättsavtal eller dylikt med Nacka Energi.

8.5.7 LOKALER FÖR FÖRSKOLA

Kommunen har ett önskemål om att hyra lokaler och utemiljö för en förskola med 6 avdelningar (ca 1350 kvm) på fastigheten Sicklaön 369:37 som ägs av Fastighetsbolaget Augustendal KB. Om lediga lokaler som lämpar sig för detta ändamål uppstår inom aktuell fastighet, ska Fastighetsbolaget Augustendal KB samråda med Kommunen kring hur Kommunens behov av förskoleplatser inom fastigheten kan tillgodoses. Om det lämpar sig med hänsyn till Fastighetsbolaget Augustendal KB:s planerade användning av fastigheten i övrigt, ska bolaget vidare erbjuda Kommunen att på marknadsmässiga villkor hyra lokal på fastigheten, innan bolaget erbjuder lokalen till annan intressent.

8.6 UPPLAGSPLATS

Exploatör ska tillse att Kommunens mark under exploateringen av Delområde inte nyttjas som upplag eller för annat ändamål utan att tillstånd för åtgärden först har inhämtats från Kommunen. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatör eller av dessa anlitad entreprenör.

Underlåter Exploatör att fullgöra sitt åtagande, att inte nyttja Kommunens mark för upplag enligt denna punkt, utgår vite enligt detta avtal.

8.7 ÖVRIGA AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Exploatör ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Planområdet i enlighet med detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande.

8.8 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stornät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raseras (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten inom Delområde är aktuell Exploatör skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 12.

När åverkan med anledning av exploatering inom Delområde kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är aktuell Exploatör skyldigt att kontakta

Lantmäterienheten (lantmateriet@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

8.9 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploator är skyldig att skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunens lantmäterienhet senast två månader efter att färdigställandet av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark på Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av Bilaga 8.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatör bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på aktuell Exploatörs bekostnad.

8.10 UTBYGGNAD AV VA-ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolagen är införstådda med att VA-bolaget kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Planområdet i huvudsak i enlighet med vad som framgår av Bilaga 6. Fastighetsbolag åtar sig, efter samråd, att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av VA-bolaget inom Planområdet.

VA-bolaget ska före ansökan och vid utövandet av ledningsrätten samråda med berörd(a) Fastighetsbolag för att i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet och verksamheter i berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt.

8.10.1 Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

8.10.2 Tillgänglighet

Fastighetsbolag ska tillse att VA-bolaget äger tillträde till av Fastighetsbolaget ägd fastighet inom Planområdet för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

8.10.3 Ledningsarbeten

VA-bolaget ska vid normalt underhåll och planerad utbyggnad inom skäligen tid informera respektive Fastighetsbolag om tilltänkta åtgärder. VA-bolaget får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Fastighetsbolaget. VA-bolaget ska dock i detta fall snarast informera Fastighetsbolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om

eventuellt behov av följdåtgärder. Efter utförande av sådant arbete ska VA-bolaget återställa marken och berörda anläggningar/byggnader i godtagbart skick.

8.10.4 Föreskrifter

Exploatör ska tillse att borrhningsarbeten, sprängningsarbeten, schaktningsarbeten eller andra arbeten som genomförs under exploateringen inte utförs på ett sådant sätt att ledningar riskeras att skadas, eller utförs på ett sådant sätt att utövandet av VA-bolagets ledningsrätt väsentligen försvåras eller att VA-bolaget hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

9 KOMMUNIKATION OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

9.1 KONTAKTORGAN

Parterna ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt detta avtal.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet, om inget annat framgår för specifika frågor av detta avtal. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet, dock ska exploateringsenheten informeras om samtliga myndighetsfrågor från första kontakt med respektive myndighet.

Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Fastighetsbolagen genom av respektive Fastighetsbolag utsedd projektgrupp och/eller kontaktperson. Kommunen ska skriftligen meddela Fastighetsbolagen vem som utgör Kommunens projektledare och respektive Fastighetsbolag ska skriftligen meddela Kommunens projektledare vilka personer som utgör Fastighetsbolagets projektgrupp samt vem som är Fastighetsbolagets utsedda kontaktperson. Detta gäller även vid eventuellt utbyte av personer.

9.2 KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN OCH KONSTEN ATT SKAPA STAD

Parterna är överens om att kommunikation till allmänheten med flera ska ske i enlighet med Bilaga 7. Fastighetsbolag förbinder sig att följa ”Konsten att skapa stad”, vilket framgår av Bilaga 7.

10 ÖVRIGA VILLKOR

10.1 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

10.1.1 BAKGRUND

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden

på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

10.1.2 ERSÄTTNING RELATERAD TILL TILLKOMMANDE (NYA) BYGGRÄTTER INOM DELOMRÅDEN

Exploator ska erlægga ersättning enligt matris nedan till Kommunen för Delområde, inom vilket Exploatorn äger fastighet.

Ersättningsbelopp har beräknats i enlighet med kommunstyrelsens riktlinjer beslutade den 19 maj 2014 (§ 103 dnr KFKS 2014/1-201) och den 2 mars 2015 (§ 67 dnr KFKS 2014/-201) enligt följande:

Delområde	Exploator	BTA Bostad	BTA Handel	Ersättningsbelopp	Att betala (om Detaljplan antas under 2017)
DO3	Nacka 3 AB	15 492	0	12 393 600 kr	10 534 560 kr
DO4	Nacka 4 AB	0	4 419	662 850 kr	563 423 kr
DO10	Nacka 10 I AB (1/2) Nacka 10 II AB (1/2)	18 595	830	15 000 500 kr	12 750 425 kr
Summa		34 087	5 249	28 056 950 kr	23 848 408 kr

Nedräkning om Detaljplanen antas under 2017, 85 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,85)	23 848 408 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2018, 90 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,90)	25 251 255 kr
Nedräkning om Detaljplanen antas under 2019, 95 % av ersättningsbeloppet (28 056 950 x 0,95)	26 654 103 kr
Ingen nedräkning om Detaljplanen antas 2020 eller senare, 100% av ersättningsbeloppet	28 056 950 kr

I samband med att bygglovsprövning för respektive Delområde i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal som tillskapas inom Delområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som Exploator i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Delområdet.

Beräkningen av det uppdaterade ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av matrisen ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal som kan tillskapas inom Delområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska Kommunen och berörd Exploator sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Exploatorn ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det uppdaterade ersättningsbeloppet uppgår till.

Det uppdaterade ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövning hänförlig till Delområde, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

10.1.3 INDEXUPPRÄKNING

Beloppen är angivna i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari 2013.

10.1.4 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

Belopp beräknat enligt ovan ska erläggas till Kommunen 30 dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

10.1.5 SÄKERHET MEDFINANSIERING TUNNELBANAN (PUNKT 10.1.2)

Som säkerhet för fullgörandet av Exploatörs kostnadsåtagande gentemot Kommunen enligt punkten 10.1.2 i detta avtal, ska Exploatör, i samband med undertecknandet av detta avtal, insätta det i punkten 10.1.2 angivna ersättningsbeloppet för Delområde, inom vilken Exploatören äger fastighet, på av Kommunen anvisat konto. För det fall villkor för Exploateringsavtalets giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återbetala inbetalda belopp till Exploatörerna.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten relaterat till respektive Exploatör justeras efter året för antagande enligt matrisen i punkten 10.1.2 ovan.

10.1.6 SÄKERHET FÖR ÖVRIGA EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

I samband med undertecknande av detta avtal, utställer bolag inom Exploatörernas koncern, en bolagsgaranti till Kommunen i enlighet med Bilaga 13, i vilken garanten så som för egen skuld påtar sig ansvar för Exploatörernas fullgörande av samtliga ekonomiska förpliktelser som följer av detta avtal. Även om aktierna i Exploatör skulle överlätas till tredje man utanför den koncern som Exploatören tillhört äger det bolag som utställt säkerheten för Exploatören inte återkalla denna förrän motsvarande säkerhet, som Kommunen i förväg har godkänt, har utställts av tredje man.

I relation till bolagsgaranti enligt ovan antecknas att parterna är överens om att sådan garanti för Exploatörerna vid avtalstecknandet, utställs av CEREP Sweden D AB, org. nr 556855-8935 ("CEREP"). Det antecknas att Kommunen inför avtalstecknandet har tagit del av information om CEREP:s finansiella ställning m.m. För det fall villkor för detta avtals

giltighet inte uppfylls i enlighet med vad som anges i punkt 4 ovan ska Kommunen omgående, utan anmaning, återlämna utställd bolagsgaranti.

Vid tiden för ingåendet av detta avtal förs vissa diskussioner kring överlåtelse av aktier i vissa av Exploatörerna. Avsikten är härvid att förvärvaren eller bolag inom förvärvarens koncern, i samband med tillträde till aktier i Exploatör, till ersättande av bolagsgaranti som CEREP utställer enligt ovan, utställer bolagsgaranti vad gäller Nacka 3 AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 46 538 462 kronor, och vad gäller Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB, med garantibeloppsbegränsning om högst 53 461 538 kronor. Inför lämnandet av sådana säkerheter ska Kommunen bedöma respektive föreslagen garants finansiella ställning utifrån möjligheten att utställa aktuell bolagsgaranti och godkänna dessa säkerheter om dessa objektivt sett kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser. Ny bolagsgaranti ska överlämnas till Kommunen innan CEREP befrias från sitt åtagande enligt utställd bolagsgaranti i relation till berörd Exploatör. Det antecknas att någon ny säkerhet inte behöver utställas för Nacka 4 AB.

Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Planområdet, utanför Exploatörs koncern och undantaget de fastighetsbildningar som anges i Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, och i vilka fall Exploatör önskar frånträda Exploateringsavtalet, se punkt 10.3 nedan, ska Exploatör, i samband med överlåtelsen till tredje man, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt ovan, för att säkerställa att den som övertar fastigheten/fastighetsdelen har möjlighet att fullgöra de tillämpliga förpliktelser som följer av detta avtal. I samband med sådan överlåtelse ska Exploatör anmäla överlåtelsen till Kommunen, som från fall till fall ska avgöra vad som utgör tillräcklig säkerhet. Vad som utgör tillräcklig säkerhet ska emellertid fastställas utifrån vad som objektivt sett, kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser enligt detta avtal i relation till det fastighetsobjekt som överläts. Till undvikande av missförstånd antecknas särskilt att sådan säkerhet inte krävs för det fall att Exploatör alltjämt ska ansvara för överlåten fastighet/fastighetsdel i enlighet med vad som anges i punkt 10.3 nedan. I dessa fall så kvarstår således samma garant/garanter som tidigare utställt säkerhet.

Det antecknas att bestämmelsen i denna punkt 10.1.6 inte är tillämplig för Alectabolagen, Nacka 1 AB eller Nacka 11 AB. För nämnda bolags fullgörande av detta avtal behöver ett bolag inom bolagens koncern således inte utställa en bolagsgaranti i samband med undertecknandet av detta avtal.

10.2 ELEKTRONISK PERSONALLIGGARE

Avseende arbeten som Exploatör enligt Exploateringsavtalet ansvarar för ska Exploatören, eller den som Exploatören bestämmer, överta samtliga Kommunens skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare i den mån som Kommunen har sådant ansvar.

Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,

- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

10.3 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

När Fastighetsbolag överlåter fastighet eller delar av fastighet som ingår i Planområdet, är Fastighetsbolaget skyldigt att iaktta följande bestämmelser.

Fastighetsbolaget är, undantaget de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, skyldigt att, så snart som gällande börsregler medger detta, skriftligen informera Kommunen om överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta med tydlig markering över fastighet eller den del av fastighet som överlåtits.

Undantaget de fastighetsbildningar som följer av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5, förbinder sig Fastighetsbolaget, vid äventyr av vite om 50 000 000 kronor, att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet som Fastighetsbolaget äger inom Planområdet, eller vid överlåtelse av del av fastighet inom Planområdet som avstyckats från fastighet som Fastighetsbolaget äger, tillse att den nya ägaren till fastigheten eller del av fastigheten, ingår Hängavtalet med Kommunen, se Bilaga 14, vilket föranleder att den tillträdande ägaren av Fastigheten blir skyldig att efterleva de förpliktelser som det överlåtande Fastighetsbolaget har enligt detta avtal. Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Efter genomförandet av fastighetsreglering/fastighetsbildning mellan Fastighetsbolag enligt Bilaga 3 och/eller Bilaga 5 till detta avtal inträder det Fastighetsbolag, till vilken fastighetsreglering skett, i tidigare Fastighetsbolags ställe enligt detta avtal på oförändrade villkor vad gäller överlåten del av fastighet.

Till undvikande av missförstånd så innebär inte den omständigheten att Exploatör överlåter fastighet eller delar av fastighet, att Exploatörens förpliktelser enligt detta avtal upphör, förutom för de fastighetsbildningar som framgår av Bilaga 3 och/eller Bilaga 5. Även efter att fastighet har övergått till ny ägare svarar således den överlåtande Exploatören för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i enlighet med detta avtal. När säkerhet, om tillämpligt, har utställts enligt punkt 10.1.6 ovan, ska Kommunen emellertid acceptera att Exploatören frånträder detta avtal om Exploatören har ett önskemål därom.

10.4 UTKRÄVANDE AV VITE OCH SKADESTÅND

Respektive Fastighetsbolag har ett direkt ansvar för att exploatering enligt detta avtal kan fullgöras på deras respektive fastigheter och för att Exploateringsavtalets bestämmelser efterlevs i de delar som en bestämmelse i Exploateringsavtalet vänder sig direkt till det enskilda Fastighetsbolaget. Om ett avtalsbrott enligt detta avtal är hänförligt till en specifik fastighet eller Fastighetsbolag, ska Kommunen därför uteslutande rikta krav på ekonomisk kompensation mot det Fastighetsbolag som är ägare till den fastighet där bristen uppkommit eller mot det Fastighetsbolag som på annat sätt har orsakat att avtalsbrott uppkommit. I och med undertecknandet av detta avtal, åtar sig således inte Fastighetsbolagen ett solidariskt ekonomiskt ansvar för avtalsbrott som annat Fastighetsbolag gör sig skyldig till eller för annat ansvar eller åtagande som inte är att hänföra till det Fastighetsbolag som krav riktas mot. Inte

heller äger Kommunen rikta ekonomiska krav mot såväl och Fastighetsbolag som ny fastighetsägare avseende samma sak.

Samtliga viten som anges i detta avtal ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger enligt bestämmelse i detta avtal, har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada i den mån som skadan överstiger det avtalade vitet.

10.5 ÖVRIGA VITEN

För det fall bestämmelsen i punkten 8.1.3 i detta avtal gällande passage genom checkpoint av transporter relaterade till exploatering av Delområde, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör som bryter mot förpliktelsen utge ett vite om 1 000 kronor, per transport som inte passerar checkpointen enligt tidsplan som skriftligen beslutats vid samordningsmöte, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen har godkänt avvikelserna och/eller att Exploatören visar att avvikelserna beror på omständigheter utom Exploatörens eller dennes leverantör/entreprenör(er)s kontroll.

För det fall att Exploatör skulle underlåta att samråda med Kommunen rörande utformning av avfallshantering inom Delområde, inom vilket Exploatören äger fastighet, inom den tid som framgår av bestämmelsen i punkten 8.5.2 i detta avtal, innan det att aktuell Exploatör ger in ansökan om bygglov för sådant Delområde, ska Exploatören utge vite till Kommunen med 100 000 kronor under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

För det fall bestämmelsen i punkten 8.5.4 i detta avtal, avseende skyldighet att innan ansökan om bygglov skickas in redovisa för Kommunen hur kraven angående dagvattenhantering ska uppfyllas, inte följs av Exploatören ska den Exploatör som föranlett avvikelserna utge vite till Kommunen med 200 000 kronor.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.5.5 i detta avtal vad gäller att takytan på tillkommande bebyggelse inom Delområde ska utföras med vegetationstak som täcker minst 70 % av takytan på respektive fastighet och att minst 50 % av vegetationstaken i sin tur utförs som biotoptak, inte skulle följas av Exploatör, ska den Exploatör på vars fastighet avvikelserna uppkommit, utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per kvadratmeter tak som avviker från de krav som specificeras ovan. Detta under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

För det fall att bestämmelsen i punkten 8.6 i detta avtal gällande förbudet mot nyttjande av Kommunens mark för upplag inte följs av Exploatör, ska den Exploatör som är skyldig till överträdelsen, utge vite till Kommunen med 15 000 kronor för varje dygn som överträdelsen består, under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna.

10.6 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Fastighetsbolag får inte överlåta detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande.

10.7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Fastighetsbolag ersättningar enligt detta avtal och tillhörande avtal i rätt tid, utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

10.8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Exploateringsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Kommunen och den/de Fastighetsbolag som berörs av ändringen eller tillägget.

10.9 BESLUTANDERÄTT

Bestämmelser i detta avtal som stadgar Kommunens medgivande, godkännande eller motsvarande ska i den mån saken rör frågor av principiell betydelse eller annars större vikt beslutas av Kommunens kommunstyrelse.

I den mån som detta avtal innehåller bestämmelser som stadgar att Fastighetsbolag äger rätt att utföra viss åtgärd efter Kommunens godkännande, eller att ett godkännande krävs från Kommunen innan Fastighetsbolag får utföra viss åtgärd, har Kommunens exploateringschef beslutanderätt i frågan, såvida inte Exploateringsavtalet uttryckligen stadgar att någon annan har beslutanderätt i den aktuella frågan. Kommunens exploateringschef äger även i andra fall rätt att, för Kommunens räkning, godkänna mindre avvikelser och tillägg vad gäller praktiska frågor kopplade till exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

10.10 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av Exploateringsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta Exploateringsavtal är upprättat i tretton likalydande exemplar, varav vardera part har tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

..... den

För Nacka 3 AB

.....
Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namnförtydligande

.....
Ulf Crichton

Exploateringschef

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 4 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 10 II AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 1 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Mässan KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 10 I AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Nacka 11 AB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Augustendal KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Oljekällaren KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Gustafshög KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Philipin KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

..... den
För Fastighetsbolaget Saluhallen KB

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 302

Dnr KFKS 2014/1016-214

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Nacka strandmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 14:1, en mindre utökning av kvartersmarken mot Augustendalsvägen vid mässbyggnaden samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2024.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 219

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 218

Plankarta

Planbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Illustrationsplan Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/>

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 oktober 2017 § 219
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 218
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.




Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi ser positivt på utvecklingen av Nacka strand till ett mer levande område med bättre balans mellan bostäder, kontorslokaler och övrig verksamhet. Den verksamhet som mässan bedriver i Nacka strand är värdefull för kommunen för de arbetstillfällen som skapas men också för alla aktiviteter och arrangemang som lockar många besökare. För att ge området med dess verksamheter möjlighet att utvecklas är ett hotell ett positivt tillskott. I framtagandet av planprogram för Nacka strand betonades att en sporthall var en förutsättning i utvecklingen i området. Sporthallen försvann dock redan i samrådsskedet. Anmärkningsvärt är därför att beslut om start-PM och samråd för detaljplanen togs på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

delegation av planchef, eftersom ett så avsevärt avsteg från planprogrammet gjordes. Än mer anmärkningsvärt är att den moderatledda majoriteten accepterade detta! Som kompensation från detta avsteg meddelades att det i stället skulle planeras för en bollplan i Jarlaberg. Var i planerna ligger denna bollplan?

Vi vet alla hur viktigt det är för barn och ungdomars idrotts- och fritidsaktiviteter att ha tillgång till bollplaner i kommunen. Det är således enormt viktigt att denna fråga inte försvinner i planerandet.

Vi vill att Nacka ska bygga en levande stad som tar hänsyn till helheten. Planprogram skapas med intentioner om hur de olika delarna ska utformas med variation av bostäder, verksamheter, grönområden, välfärdsfastigheter, kultur, fritid etc. Då får inte avsteg göras i alltför stor grad. Till skillnad från moderaterna vars agerande riskerar att leda till en slumrande stad med enbart dyra bostäder, vill vi bygga en levande stad som tar hänsyn till social och ekologisk hållbarhet, ger utrymme för lek på förskolorna och förser invånarna med tillgång till bollplaner, kultur- och idrottsmöjligheter. Vi vill bygga en stad för människor att bo, leva och utvecklas i.”

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”För stor exploatering av området Nacka strand södra med negativa konsekvenser för naturen, miljön och med för små utrymmen för lek och idrott. Nackalistan yrkade avslag på ärendena i denna form.”

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.




”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.

Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.

På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gågata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkerings. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 218

KFKS 2014/1016-214

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön

Beslut

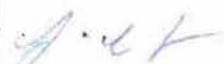


Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljö kvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttranden inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 14:1, en mindre utökning av kvarteretsmarken mot Augustendalsvägen vid mässbyggnaden samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2024.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse, 2017-09-22

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/>

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med Jan-Eric (KD) Janssons yrkande.




Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lät anteckna följande till protokollet:

”Nackalistan yrkar avslag på planen på grund av de höga höjderna i kommande bebyggelse vilket kraftigt förändrar den känsliga karaktären i området. Likaså att exploateringsgraden är för hög med allt vad det innebär. Det finns positiva inslag också i planen men det negativa överväger.”

Helena Westerling (S) lämnade följande protokollsanteckning för den socialdemokratiska gruppen:

”Vi ser positivt på utvecklingen av Nacka strand till ett mer levande område med bättre balans mellan bostäder, kontorslokaler och övrig verksamhet. Den verksamhet som mässan bedriver i Nacka strand är värdefull för kommunen inte minst för de arbetstillfällen som skapas men också för alla aktiviteter och arrangemang som lockar många besökare. För att ge området med dess verksamheter möjlighet att utvecklas är ett hotell ett positivt tillskott. I framtagandet av planprogram för Nacka strand betonades att en sporthall var en förutsättning i utvecklingen i området. Sporthallen försvann dock redan i samrådsskedet. Anmärkningsvärt är därför att beslut om start-PM och samråd för detaljplanen togs på delegation av planchef, eftersom ett så avsevärt avsteg från planprogrammet gjordes. Än mer anmärkningsvärt är att den moderatledda majoriteten accepterade detta! Som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

kompensation från detta avsteg meddelades att det i stället skulle planeras för en bollplan i Jarlberg. Var i planerna ligger denna bollplan?

Vi vet alla hur viktigt det är för barn och ungdomars idrotts- och fritidsaktiviteter att ha tillgång till bollplaner i kommunen. Det är således enormt viktigt att denna fråga inte försvinner i planerandet.

Vi frågar oss nu, mitt i utvecklingen av Nacka stad, om det inte är dags att stanna upp och se över helheten återigen? Planprogram skapas med intentioner om hur de olika delarna ska utformas med variation av bostäder, verksamheter, grönområden, välfärdsfastigheter, kultur, fritid etc. Då får inte avsteg göras i alltför stor grad. Bostäder, som naturligtvis är enormt viktigt att vi bygger, tenderar till att ta alltför stor del och allt annat får stå tillbaka. Bollplaner försvinner, förskolor får inte tillräckligt utrymme, vi riskerar brist på tillgång till skolor, brist på äldreboenden, ja listan kan göras längre. I iveren att bygga bostäder riskerar vi bygga en slumrande stad utan liv, rörelse istället för en stad för människor att bo, leva och utvecklas i.”




Ronald Eriksson (V) och Cecilia Malmgren (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nya byggnader ska klimatanpassas så långt som möjligt - byggda i trä, låg -eller inget behov av yttre energitillförsel, solenergi, etc. Denna plats lämpar sig delvis väl för bla solenergi.

Dessutom ska flertalet bostäder vara hyresrätter och lämpligt antal av bostäderna ska vara för människor med särskilda sociala behov. Antalet hyresrätter i kommunen minskar samtidigt som efterfrågan ökar. Det borde vara självklart för kommunen att agera utifrån detta.

Med tanke på det goda kommunikationsläget - nära kommande T-bana - så kan möjligheten att bygga högre övervägas.

Med tanke på den stora bristen på ytor för idrott och lek, bl.a. fotbollsplaner i denna del av Nacka - som kommer att förvärras i takt med den snabbt växande befolkningen - måste detta behov tillgodoses vid planeringen av detta och närliggande detaljplaner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1016–214
Projekt 9239
Utökad förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Södra Nacka strand, detaljplan 4, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder samt innebär att kommunen tar över ägande och drift av gator, torg, grönområden och övriga anläggningar som är av betydelse för allmänheten. Planförslaget är en del i genomförandet av detaljplaneprogrammet för Nacka strand och den utveckling som pekas ut med en större andel bostäder samt förutsättningar för en attraktiv och levande stadsdel inom Nacka stad. Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Nacka strandsmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljö kvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttranden inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. Sedan granskningsskedet är planförslaget i huvudsak oförändrat. De förändringar som gjorts är en mindre anpassning av plangräns mot befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 14:1, en mindre utökning av kvartersmarken mot Augustendalsvägen vid mässbyggnaden samt mindre justeringar i planbeskrivningen. Detaljplanens bestämmelser om störningsskydd och planbeskrivningens

och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med nya riktvärden om buller vid bostäder som trädde i kraft 1 juli 2017.

I samband med kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploitören, där regleras skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplat till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2024.

Ärendet

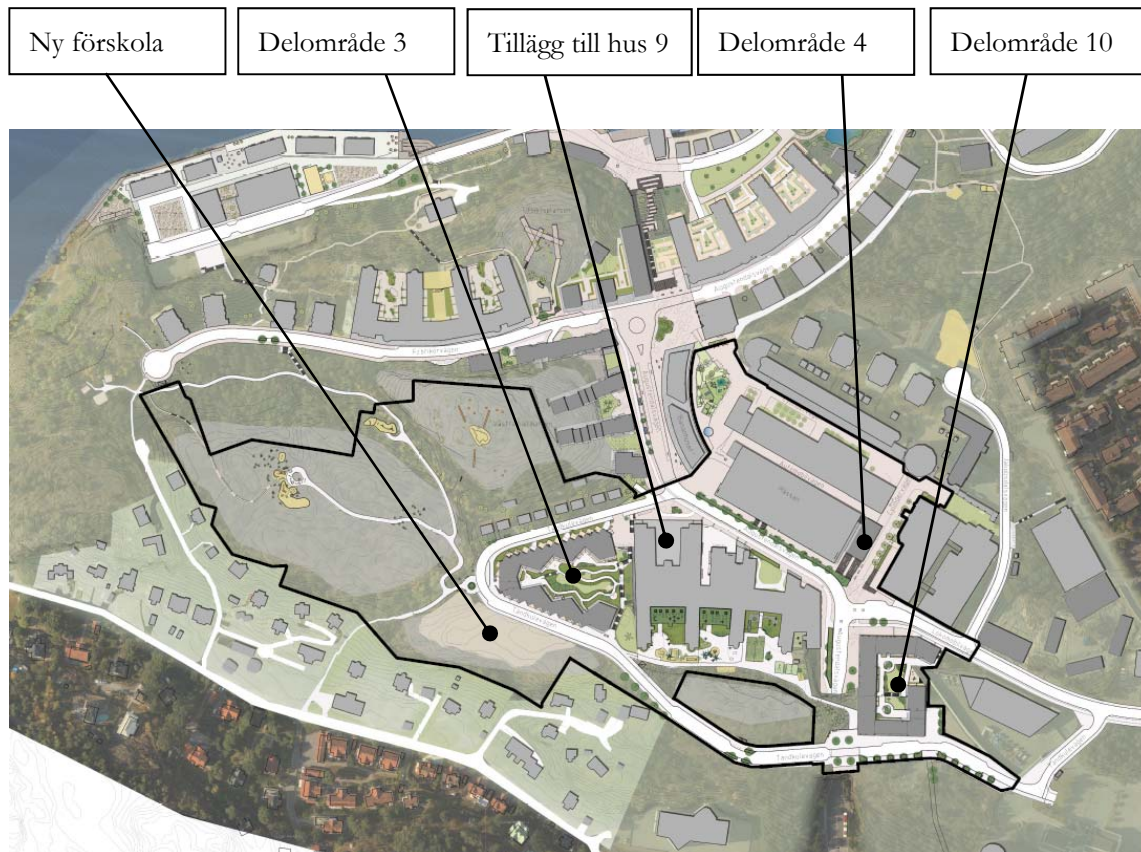
Detaljplanen omfattar de södra delarna av Nacka strand och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse, avgränsningen framgår av planhandlingarna. Inom området finns exempelvis Nacka strandmässan, det före detta Teliahuset, Augustendalstorget, flera gator samt viktiga park- och naturområden. Detaljplanens övergripande syfte är att ge möjlighet till en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt ett Nacka strand som ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft. I detta ingår att ny och befintlig bebyggelse för bostäder och verksamheter ska prövas samt att byggnadsvolymer och gestaltning behöver regleras på lämpligt sätt med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, utpekade kommunala intressen, stadsbild och påverkan på omgivningen.

Vidare syftar detaljplanen till att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden med mera som är av betydelse för allmänheten. Under detaljplanens genomförande planeras en stor del av de allmänna anläggningarna att byggas om i olika grad samt nyanläggande av vissa anläggningar. Sammantaget är detaljplanen och dess genomförande av stort allmänt intresse. Detaljplanen möjliggör cirka 365 nya bostäder.

Detaljplanen var utställd för en andra granskning (granskning 2) mellan den 14 juni 2017 och 11 augusti 2017. Från remissinstanser har synpunkter och kommentarer i huvudsak handlat om genomförande- och samordningsfrågor, men även om buller, miljökvalitetsnormer och naturfrågor. Från verksamhetsutövare inom och i anslutning till planområdet har yttranden inkommit innehållandes såväl negativa som positiva synpunkter avseende att ett hotell möjliggörs inom delområde 4. Synpunkter har inkommit från två angränsande fastighetsägare innehållandes kritik mot utformningen av delområde 10 respektive avgränsningen av planområdet mot Fabrikörvägen. I det bilagda granskningsutlåtandet (granskningsutlåtande 2) sammanfattas och kommenteras de inkomna synpunkterna mer utförligt.

Efter granskning 2 har planförslaget inte ändrats på något betydande sätt utan de bedömningar och avvägningar som gjorts i granskningsversionen under den andra granskningen bedöms fortsatt vara aktuella. Inför antagandet har plangränsen anpassats marginellt så att den överensstämmer med befintlig fastighetsgräns till fastigheten Sicklaön 14:1 där Tändkulevägens föreslagna förlängning möter Enspännarvägen. Kvartersmarken

mot Augustendalsvägen har utökats något vid mässbyggnaden för att säkerställa en god ventilationslösning för byggnaden.



Illustrationsplan över planområdet med delområden för tillkommande bebyggelse för bostäder och verksamheter samt ny förskola och tillägg till hus 9 (verksamheter) angivna.

Den 1 juli 2017 trädde nya riktvärden i kraft för trafikbuller vid bostäder till följd av regeringsbeslut att ändra aktuell förordning (2015:216). Avsikten är att denna förändring ska kunna tillgodoräknas i detaljplaner som är startade efter 2 januari 2015 och som planeras att antas efter den 1 juli 2017. Till följd av detta har detaljplanens bestämmelse om störningsskydd ändrats sedan granskningskedet och planbeskrivningens och miljöredovisningens avsnitt om buller har ändrats så att de överensstämmer med de nya riktvärdena enligt ovan. En förändring av bestämmelsen om störningsskydd bedöms främst vara en fråga mellan exploitören, kommunen samt berörda myndigheter och bedöms inte påverka övriga berörda fastighetsägare eller närboende. Förändringen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Detaljplanens bullerutredning har tagits fram med de tidigare gällande riktvärdena, det innebär att utredningen utgår från strängare krav än de riktvärden som trädde i kraft 1 juli 2017. Bullerutredningen visar således att även de nya riktvärdena kommer att klaras och därför bedöms inte en uppdatering krävas av underlaget.



Planbeskrivningen och miljöredovisningen har uppdaterats avseende nya statusklassningar och beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten. I planbeskrivningen har även mindre justeringar och förtydliganden gjorts av redaktionell karaktär.

Ekonomiska konsekvenser

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatör och Nacka kommun som reglerar kostnaderna för detaljplanarbetet. Ett ramavtal för Nacka strand har träffats mellan exploatör och Nacka kommun och antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Ramavtalet innehåller bland annat principer för fördelning av kostnader för kommande projekt i Nacka strand. Innan detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat att exploatören bekostar samtliga åtgärder inom allmän plats, överlåter blivande allmän plats utan ersättning, erlägger medfinansiering till tunnelbanan och ställande av säkerhet. Kommunen bekostar framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör ett antal åtgärder som är direkt positiva för barn och unga, exempelvis ombyggnad av allmän plats där vissa gatusträckningar breddas för att rymma separat gångbana samt att stora delar av park- och naturområden rustas upp, kompletteras med nya anläggningar och säkerställs som allmän plats istället för att vara privat kvartersmark som idag. I nära anslutning till planområdet kommer den befintliga snedbanehissen att byggas om för ökad hastighet och driftsäkerhet vilket är positivt för alla men speciellt för personer som har svårt att gå i trappor eller exempelvis personer med barnvagn.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande

kvartal 4 2017

Handlingar i ärendet

Plankarta

Planbeskrivning

Illustrationsplan

Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/nacka-strand/sodra-nacka-strand/>



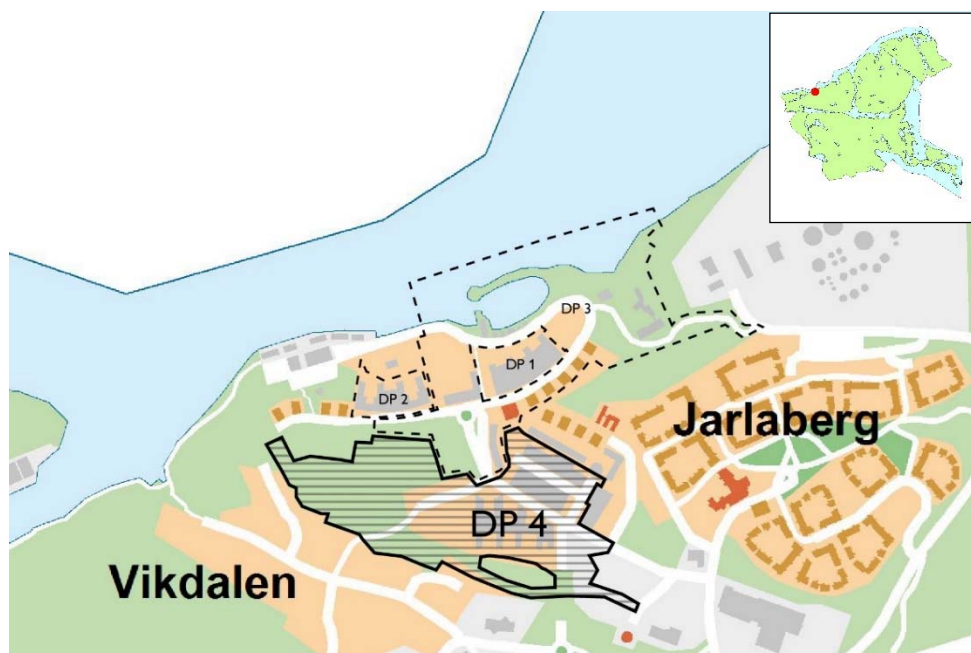
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Översikt stadsbyggnadsprojekt för Södra Nacka strand, detaljplan 4, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Antagande detaljplaneprogram för Nacka strand	2014-06-02	KS	§ 138
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-05-19	Planchef och exploateringschef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2015-10-07	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-11-24	KSSU	§ 236
✓	Detaljplan, granskning 1	2016-06-29	MSN	§ 159
✓	Detaljplan, granskning 2	2017-06-08	MSN	§ 118
✓	Detaljplan, tillstyrkan inför antagande		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Preliminär avgränsning av södra Nacka strand, detaljplan 4, samt dess läge i kommunen.

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 303

Dnr KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 231

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 216

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 september 2017

Granskningsutlåtande

Illustrationsplan




Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)

Planbeskrivning

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/bagvagen-abroddsvagen>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 231

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 216

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.




Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan ser att det finns positiva inslag i planen med exploateringen men yrkade ändå avslag till ärendet mot bakgrund av de gatukostnader som påförs fastighetsägare. Dessa är närmast att likna vid en form av en mycket hög extraskatt. Kommunens vilja att expandera och få in mer skattemedel ska bekostas över allmän skatt och inte av enskilda fastighetsägare.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 216

KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

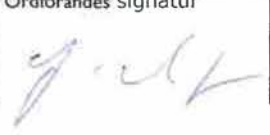


Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-09-22

Bilagor:

- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas också karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/bagvagen-abroddsvagen>

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.




Protokollsanteckningar

Andreas Brännström (M) lät anteckna följande till protokollet:

”Först och främst kan jag konstatera att Nacka kommun ligger i en starkt växande region som kommer gå från 2 till 3 miljoner invånare på 20 år. Med detta i åtanke så är det bra att det byggs fler bostäder. I grund och botten förstår jag motsättningarna i ett område där det sker stora förändringar. Vad gäller placering av förskolan så har tjänstemännen redogjort för att detta är den mest lämpade platsen, även om jag förstår att enskilda intressen hade önskat andra platser. Jag har även förståelse för att många har haft landställe här i många år och därför gärna skulle bevarat området så som det alltid har varit. I en stad som växer med över 1 miljon så är detta svårt att uppnå om vi vill ge plats för våra barn och barnbarn. För att ta ett exempel så köpte min morfars familj ett landställe i Tullinge 1935, ett landställe som min mormor och morfar skulle se förändras från att ligga i ett fritidshusområde till ett villaområde. På 80-talet var huset helt omgivet av villabebyggelse. Hade vi inte sett den utvecklingen i stora delar av Stockholm så hade bostadssituationen varit än mer akut än vad den är idag. Min förhoppning är att fastighetsägarna som känner sig drabbade ändå kan försöka se detta i ett större perspektiv där Nacka, med sitt centrala läge, i framtiden kan vara en kommun för våra barn och barnbarn att växa upp i och därmed ha tagit sin del av ansvaret för en hållbar bostadssituation.”

Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lät anteckna följande till protokollet:




”Det finns både positiva och mer negativa inslag i denna plan till ökad bebyggelse i Kummelnäs. Ett negativt inslag som Nackalistan har kritiserat sedan start är sättet att ta ut gatukostnader av fastighetsägare för kommunens ambition att få till fler skattebetalare till Nacka. Att pådyvla småhusägare i Nackas förnyelseområden sådana kostnader är mycket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

omdiskuterat och kritiserat både från juridiskt håll och från Nackas invånare. Nackalistan reserverar sig och yrkar avslag på speciellt betalningsmodellen.”

Majvie Swärd (S) lämnade följande protokollsanteckning för den socialdemokratiska gruppen:

”Det är viktigt att kommunen är restriktiv med eventuella kommande om- och tillbyggnader för radhusen, då det finns risk för att området mister den karaktär som var tanken med området. T ex har det i vissa delar av Östra Orminge gjorts om- och tillbyggnader som inte längre stämmer överens med tanken om hur området skulle se ut, mycket är inte heller särskilt estetiskt tilltalande.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/116-214
Projekt 9371
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs, i Boo

Antagande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt.

Parallellt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende

naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Ärendet

Planområdet är beläget i Kummelnäs, i Boo och avgränsas i väster och norr av Vikingshillsvägen samt i öster och söder av Velamsunds naturreservat. Inom planområdet finns idag en fastighet som används som förskola samt 80 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och reglera utbyggnaden av gator, samt möjliggöra en förtätning. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. Utöver 75 nya friliggande bostadshus möjliggör detaljplanen byggande av 15 radhus och 4 bostäder i 2 parhus. Syftet är även att anvisa plats för en ny förskola med fyra avdelningar. Områdets karaktär ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

De nya byggrätterna tillkommer genom att de flesta fastigheter ges en möjlighet till avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet i form av ett friliggande bostadshus. Befintliga och tillkommande friliggande hus får innehålla högst två bostadslägenheter per hus.

Planområdet föreslås förtätas genom att minsta tillåtna fastighetsstorlek minskar från dagens 2000 kvm till 1000-1800 kvm, beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Den genomsnittliga fastighetsstorleken för friliggande bostadshus i planområdet kommer i framtiden att vara cirka 1400 kvm om samtliga möjliga avstyckningar genomförs. Fyra fastigheter har bedömts olämpliga att stycka eftersom fastigheterna är för små eller därför att den byggbara ytan blir för liten.

Den 22 mars 2017, § 60 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut den reviderade detaljplanen för granskning. Planförslaget var därefter ute på granskning under perioden 11 april till 31 maj 2017, sammanlagt 7 veckor. En reviderad gatukostnadsutredning ställdes ut för granskning under samma tid.

Remissinstansernas synpunkter i granskningsskedet rör främst dagvattenfrågor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Fastighetsägarnas synpunkter i granskningsskedet handlar till stor del om att radhus och parhus drastiskt påverkar områdets karaktär. Ett antal fastighetsägare vill själva genomföra en tätare exploatering, men synpunkterna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Namnlistor har lämnats in mot återvinningsstation, radhus och ny förskola, men namnlistorna föranleder inga ändringar i planhandlingarna. Efter granskningen har planförslaget justerats avseende naturvärdesavgränsningar på några fastigheter. I övrigt har endast redaktionella ändringar av planhandlingarna gjorts.

Under 2015 har den igenvuxna sjön Rudsjön, som ligger i nära anslutning till planområdet, grävts ur i syfte att ta fram sjöns vattenspegel. Syftet med restaureringen var även att återskapa en våtmarksmiljö med stor biologisk mångfald samt att öka tillgängligheten runt våtmarken genom att anlägga mindre stigar samt utkiksplatser. Med anledning av att våtmarken blivit en sjö har också strandskydd börjat gälla inom 100 meter från strandkanten runt sjön. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas för befintliga bostadsfastigheter samt gångväg och diken i samband med detaljplanearbetet. Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen upphäva strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande inte framfört någon erinran mot det strandskyddsupphävande som föreslås i detaljplanen.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft år 1950. Förordnandet säkerställer fastighetsägarnas rätt att nyttja den allmänna platsmark som anges i byggnadsplanen. Förordnandet behöver upphävas bland annat för att möjliggöra den nya förskolan som kommer att byggas på mark som idag är allmän plats. Då Nacka kommun kommer att bli huvudman för allmänna platser bör dessutom förordnandet upphävas av denna anledning. Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-01 § 251 att hemställa hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs, och gav planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare. Ett sådant samråd genomfördes under hösten 2014. Begäran skickades in till länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning. Länsstyrelsen beslutade 2017-06-21 att bevilja Nacka kommuns ansökan om att upphäva gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller endast om den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Samtidigt med planarbetet har en gatukostnadsutredning genomförts. Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 § 60 att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning. De synpunkter som inkommit under granskningen som berör gatukostnadsutredningen besvaras i en separat granskningsredogörelse som exploateringsenheten ansvarar för.

Ekonomiska konsekvenser

De totala kostnaderna för gator och park inom området har beräknats till 28 150 000 kronor där kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 26 130 000 kronor. Nuvarande beräkningar visar att befintliga fastigheter ska betala 82 241 kronor i gatukostnadsersättning. Nya fastigheter som tillkommer genom avstyckning ska betala 210 491 kronor i ersättning om den avstyckade fastigheten avser ett friliggande bostadshus. Samtliga belopp som omnämns kommer att justeras för eventuella kostnadsnivåförändringar över tiden. Anslutning till vatten- och avlopps nätet ingår inte i gatukostnaden utan debiteras enligt gällande VA-taxa.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens konsekvenser för barn bedöms vara positiva. Detaljplanen innebär ett stort tillskott av förskoleplatser och förutom att förskolorna i sig blir attraktiva miljöer för barn så finns Velamsunds naturreservat på nära gångavstånd från båda förskolorna. Trafiksäkerheten förbättras när gångbanor anläggs från förskolorna till busshållplatser och till gång- och cykelväg längs Vikingshillsvägen. Dessutom kommer en lekplats och en bollplan att anläggas i planområdet.

Tidplan

Tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2017-10-11
Beslut i kommunstyrelsen om gatukostnadsutredning	2017-11-07
Kommunfullmäktiges antagande	2017-12-11
Utbyggnad av vatten, avlopp och vägar	Påbörjas tidigast hösten 2018

Bygglov på de enskilda fastigheterna kan prövas först när utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar till den enskilda fastigheten är klar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan
- Detaljplanekartor med planbestämmelser (4 blad)
- Planbeskrivning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/bagvagen-abroddsvagen>

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

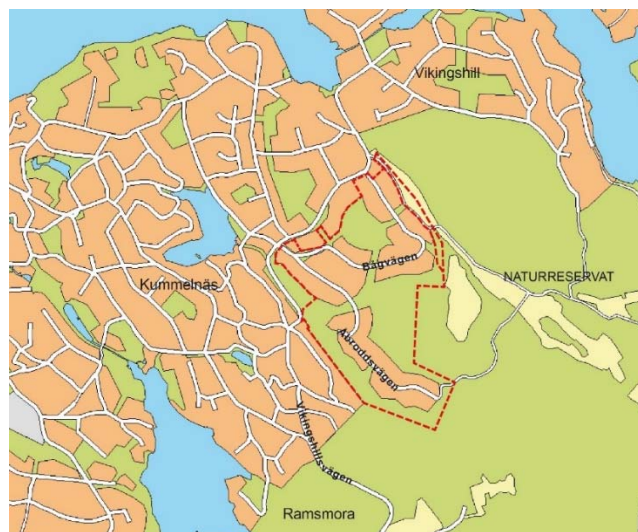
Torkel Lindgren
Planarkitekt

Översikt Bågvägen och Åbroddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-10-24	KS	§ 218
✓	Detaljplan, samråd	2014-09-01	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2014-09-15	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-10-15	MSN	§ 258
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-11-11	KSSU	§ 236
✓	Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § BL	2014-12-01	KS	§ 251
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2015-05-26	KSSU	§ 108
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2017-02-13	KS	§ 60
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 60
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-10-11	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande	2017-11-07	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2017-12-11	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 305

Dnr KFKS 2017/926

Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder och lokal för centrumändamål på fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Totalt möjliggör detaljplanen 1900 m² BTA, vilket innebär cirka 8-12 lägenheter inom den aktuella fastigheten samt en lokal för centrumändamål i bottenplan i en av de två byggnaderna. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar föreslagen detaljplan för området.

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och exploatören står således för alla kostnader hänförliga till exploateringen. Exploatören ska alltså även bära kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. Dessutom ska exploatören betala VA-avgift, tunnelbanebidrag och exploateringsbidrag. Vidare ska kommunen bevaka att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 16 november 2017

Exploateringsavtal med Onzo AB inklusive bilagor.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 232

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 26 oktober 2017




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 232

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Sidney Holm (MP) anmälde att han ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Den omarbetade planen är ett steg i rätt riktning och Nackalistan väljer att godkänna planen men har synpunkter som vi hoppas beaktas. Det gäller dels gestaltningen som nu är modifierad men borde ha anpassats i högre grad till omgivande bebyggelse och höjd. Skydd för cyklister och kunder som sitter utanför huset behöver säkras, som Natur- och trafiknämnden påpekar. Dagvattenhanteringen anses nu medföra en förbättring vilket är nödvändigt för att nu upp till den vattenkvalitet som Sverige och Nacka har förbundit sig till. Utformningen bryter ännu en gång (fler andra exempel finns i andra planer) mot tidigare översiktsplans intentioner. Frågan om jätteeken av största vikt att den vårdas och sköts för att kunna fortsatt växa och leva. Det är med tvekan vi trots dessa invändningar godkänner planen och hoppas att så många som möjligt av dessa synpunkter tas tillvara.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Gillevägen-Planiavägen, fastigheten Sicklaön 276:1, Sickla-Plania

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder och lokal för centrumändamål på fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Totalt möjliggör detaljplanen 1900 m² BTA, vilket innebär cirka 8-12 lägenheter inom den aktuella fastigheten samt en lokal för centrumändamål i bottenplan i en av de två byggnaderna. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar föreslaget detaljplan för området.

Exploatören äger all mark som avses bebyggas och exploatören står således för alla kostnader hänförliga till exploateringen. Exploatören ska alltså även bära kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete. Dessutom ska exploatören betala VA-avgift, tunnelbanebidrag och exploateringsbidrag. Vidare ska kommunen bevaka att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartermark följs.

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar föreslaget detaljplan för området.

Totalt möjliggör detaljplanen 1900 m² BTA, vilket innebär cirka 8 - 12 lägenheter inom den aktuella fastigheten samt en lokal för centrumändamål i bottenplan i en av de två byggnaderna inom fastigheten Sicklaön 276:1, som ägs av exploatören.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Sicklaön 276:1 senast den 30 juni 2018.

Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär avtalet med Onzo AB att

- Exploatören genomför och bekostar flytt av befintlig stenmur som står på den mark kommunen övertar genom fastighetsreglering.
- Exploatören ska betala tunnelbanebidrag enligt kommunens beslut.
- Exploatören ska betala exploateringsbidrag för att täcka kommunens investeringskostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Sickla-Plania.
- Exploatören ska betala VA-avgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa till Nacka Vatten och Avfall AB.
- Markregleringar ska ansökas om hos Lantmäteriet i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Sicklaön 276:1 som är kvartersmark idag blir genom detaljplanen allmän platsmark (gata) och ska genom fastighetsreglering övergå till kommunens fastighet Sicklaön 40:12.
- Om befintlig stenmur på exploatörens fastighet behöver rivras ska exploatören ansvara för och bekosta detta. Exploatören ska tillvarata den rivna delen av stenmuren genom att i första hand använda den för anläggning av ny mur längs Nysätravägen, i andra hand använda den på annan plats inom sin fastighet.
- Exploatören åtar sig att följa det till avtalet hörande gestaltungsprogrammet och dagvattenutredningen.
- Exploatören ska även lämna en säkerhet om 6 390 000 kronor för genomförandet av detta avtal senast vid dag för kommunstyrelsens möte.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska betala 3 230 kronor till exploatören för ett mindre markköp och bekosta förrättningskostnader avseende fastighetsregleringen av den köpta marken.

I övrigt ska exploatören, som äger all mark som avses bebyggas, stå för alla övriga kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga direkta följder för barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med Onzo AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Johan Björkman
Projektledare

Robert Moberg
Exploateringsingenjör

Mellan Nacka kommun (org. nr. 212000-0167, (**Kommunen**), och Onzo AB (org.nr. 556485-0047), (**Bolaget**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR GILLEVÄGEN-PLANIAVÄGEN, FASTIGHETEN SICKLAÖN 276:1, SICKLA

nedan benämnt ”**Exploateringsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Bolaget är ägare till fastigheten Sicklaön 276:1 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder med viss centrumverksamhet i bottenvåning inom det område som är markerat med röd linje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, (**Exploateringsområdet**).

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Gillevägen-Planiavägen Sicklaön 276:1 i Sickla på västra Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i juni 2017, justerad september 2017 (**Detaljplanen**), se bilaga 2.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Exploateringsområdet
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet)
- Bilaga 3 Tidplan
- Bilaga 4 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga 5 Dagvattenutredning
- Bilaga 6 Gestaltningsprogram
- Bilaga 7 Stenmur
- Bilaga 8 Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka
- Bilaga 9 Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 9a Bilder på träd skyddat med n-bestämmelse
- Bilaga 9b Utlåtande avseende ek
- Bilaga 10 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning
- Bilaga 11 Stompunkter

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

Vidare garanterar Bolaget att det har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal, senast då Detaljplanen vinner laga kraft.

§ 5 SAMORDNING OCH TIDPLAN

Kommunen och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Kommunen har ett samordnande ansvar för utbyggnaden av Sickla-Plania-området. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Sickla-Plania och med de ledningsdragande bolagen som berörs av Bolagets utbyggnad enligt detta avtal.

Bebyggelse och anläggningar på kvartermark byggs ut i den ordning som är uppställd i bilaga 3. Uppställd tidplan är preliminär och kan komma att ändras under processens gång.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

§ 6 MEDFINANSIERING AV TUNNELBANAN I NACKA

Bakgrund

Utbyggnad av tunnelbana till Nacka Centrum möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse på västra Sicklaön, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Exploatörer på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför såsom förbättrade kommunikationer, möjlighet att förtäta och bygga stad, ökade resurser från Kommunen för mer effektiv detaljplaneläggning, ökade fastighetsvärden på västra Sicklaön och därtill ökade försäljningspriser av fastigheter. Samtliga exploatörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Ersättning

Bolaget ska till Kommunen erlægga 800 kronor per m² BTA för nya byggrätter för bostäder och 150 kronor per m² BTA för nya byggrätter för handel till Kommunen med rabatter enligt nedan.

Eftersom Kommunens kostnader för tunnelbanebygget blir betydande först från och med år 2020 och nytta för exploatörerna i huvudsak kommer ännu senare ska medfinansieringsbeloppen vara reducerade fram till 2020. För de detaljplaner som antas 2014 ska beloppen vara 70 % för att sedan öka med 5 % varje år fram till 2020 då de är 100%.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.

Indexuppräknning

Nedanstående belopp är angivet i 2013 års prisnivå januari månad. Vid erläggande av beloppet ska det angivna beloppet justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex (KPI) från januari månad 2013.

Erläggande av ersättning

Om detaljplanen antas år 2017 ska Bolaget erlægga tunnelbanebidrag om 920 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vinner laga kraft och utifrån utställd faktura.

Beloppet är ett preliminärt ersättningsbelopp vilket erläggs utifrån ett uppskattat antal BTA byggrätt (1315 m² BTA Bostad och 200 m² BTA Lokal för centrumändamål) vid tidpunkten när detaljplanen vinner laga kraft. Skulle detaljplanen antas efter år 2017 ska beloppet justeras enligt så som anges i denna § 6, Ersättning.

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet BTA Bostad och BTA Lokal för centrumändamål som tillskapas inom

Exploateringsområdet kan fastställas, ska en ny beräkning av ersättningsbeloppet genomföras utifrån den faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal för centrumändamål som Bolaget i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet.

Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår av ovan.

I den mån som Detaljplanens antagandedatum, det faktiska BTA Bostad och faktiska BTA Lokal för centrumändamål som kan tillskapas inom Exploateringsområdet, skulle föranleda ett högre eller lägre ersättningsbelopp än det preliminära ersättningsbelopp som ska utgå enligt ovan, ska parterna sinsemellan reglera så att mellanskillnaden erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter det att Kommunen har tillställt Bolaget ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga ersättningsbeloppet uppgår till.

Det slutliga ersättningsbeloppet ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Om tunnelbaneutbyggnaden av någon anledning inte genomförs och Kommunens medfinansiering till utbyggnadsprojektet helt eller delvis återbetalas till Kommunen, kommer Kommunen i sin tur att fatta beslut om återbetalning till de exploatörer som har medfinansierat utbyggnaden av tunnelbanan. Detsamma gäller om Kommunen får in mer finansiering från exploatörerna än vad som ska betalas ut av Kommunen enligt avtal angående utbyggnaden av tunnelbanan mellan bl.a. staten och Kommunen.

§ 7 FINANSIERING YTTRE INFRASTRUKTUR

Bolaget ska för nyttan av de allmänna anläggningar som Kommunen bygger ut i området Sickla-Plania erlagga ett exploateringsbidrag till Kommunen om 1300 kr per m² BTA som tillskapas inom Exploateringsområdet på Bolagets fastighet.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

Indexuppräknin

Beloppen är angivna i 2017 års prisnivå oktober. Vid erläggande av beloppet ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex [KPI] från oktober 2017 till senast kända index.

Ersättningens erläggande

Bolaget ska erlagga ett preliminärt exploateringsbidrag med ett belopp om 1 970 000 kronor till Kommunen 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft enligt utställd faktura. Beloppet är baserat på att antalet kvadratmeter BTA, som detaljplanen kommer medge inom Exploateringsområdet på Bolagets fastighet, vilket har uppskattats till 1 515 m².

I samband med att bygglovsprövningar i enlighet med Detaljplanen har genomförts och det faktiska antalet kvadratmeter BTA som tillskapas inom Exploateringsområdet kan fastställas, ska en slutlig beräkning av exploateringsbidraget genomföras utifrån den faktiska BTA som Bolaget i samband med bygglovsprövningen har givits tillåtelse att tillskapa inom Exploateringsområdet. Skillnaden mellan det belopp som exploateringsbidrag preliminärt och slutligt beräknats till ska utbetalas. Parterna ska sinsemellan reglera mellanskillnaden så att den erläggs till berättigad part senast 30 dagar efter att Kommunen har tillställt Bolaget ett uppdaterat beräkningsunderlag som klargör vad det slutliga exploateringsbidraget uppgår till.

Beräkningen av det slutliga ersättningsbeloppet ska ske enligt samma beräkningsgrund som framgår ovan.

Det slutliga exploateringsbidraget ska oaktat eventuella pågående bygglovsprövningar hänförliga till Detaljplanen, utifrån bästa möjliga underlag, fastställas senast tre år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 8 MARKÖVERFÖRING OCH ANSVAR

Parterna är överens om att den del av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen utgör allmän platsmark, genom fastighetsreglering, ska tillföras Kommunens fastighet Sicklaön 40:12.

Marköverlåtelsen mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, se bilaga 4.

§ 9 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ansöker om, och bekostar, den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt § 8. Bolaget svarar för samtliga övriga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska bekosta, projektera och bygga ut Nysätravägen intill jätteeken väster om Bolagets fastighet. Kommunens kostnader som uppkommer i och med detta bekostas genom exploateringsbidraget, se § 7.

Utförandet av ovannämnda arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

För projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

§ 11 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdet.

För att minska risken för ökade vattenflöden och förorening av dagvatten inom planområdet förbinder sig Bolaget att följa dagvattenutredningen, bilaga 5, samt de åtgärdsförslag som är specificerade i denna på sida 11 - 15 i kapitel 9. Åtgärderna måste utföras så att dagvattenhanteringen uppfyller aktuella krav, riktlinjer och strategier enligt kapitel 8, sida 10, i dagvattenutredningen.

Anläggningar på kvartersmark ska följa det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med Detaljplanen, bilaga 6.

När Bolaget påbörjar arbetet med sina bygglovshandlingar ska de på eget initiativ kalla till möte med representanter från Kommunens exploateringsenhet Nacka stad. Syftet med mötet är att säkerställa att gestaltningen av planerad byggnation huvudsakligen överensstämmer med gestaltningsprogrammet. Återkommande möten med Kommunens representanter kan bli aktuellt under framtagandet av bygglovshandlingar.

För det fall bebyggelsen inte i huvudsak överensstämmer med gestaltningsprogrammet, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med 3 200 000 kronor.

Stenmur

Inom Exploateringsområdet är en stenmur belägen, se blåmarkerat på bilagd karta, bilaga 7. Del av denna stenmur kommer att ligga inom planerad allmän platsmark, grönmärkat på samma karta. Markeringarna är ungefärliga. De definitiva gränserna ska sättas i samband med förrättning enligt § 8.

Bolaget förbinder sig att bevara stenmuren inom Exploateringsområdet i den uträkning som det är möjligt, riva den del av stenmuren som kommer ligga inom allmän platsmark samt tillvarata den rivna delen och i första hand använda den för anläggning av ny mur längs Nysätravägen, i andra hand använda den på annan plats inom Exploateringsområdet.

Om förhållandena föranleder det, åtar sig Parterna att träffa särskilt avtal avseende tillstånds- och rådighetsfrågor i samband med rivningen av del av muren som kommer att ligga inom allmän platsmark. Detta för att Bolaget ska kunna följa sina åtaganden enligt detta avtal.

§ 12 PARKERING

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom Exploateringsområdet och i enlighet med Detaljplanen och planbeskrivningen. Nacka kommuns Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka, Bilaga 8, ska tillämpas.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 9. Bolaget har dokumenterat trädet som är skyddat med n-bestämmelse i plankartan och sammanställt bilderna i bilaga 9a.

Träd utanför exploateringsområdet är bland annat skyddade enligt reglerna om rättsförhållandet mellan grannar i 3 kap. jordabalken. Finns det risk för påverkan ska skyddsåtgärder vidtas i överenskommelse med respektive fastighetsägare.

De träd som avverkas av Bolaget i samband med exploateringen ska på Bolagets bekostnad placeras på en plats som anges av Kommunen för att fungera som en faunadepå.

§ 14 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenörer ska ske inom kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som kan komma att behövas för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

§ 15 ERSÄTTNING

Ersättning för Kommunens interna arbete

För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Kommunen enligt varje tidpunkt gällande timpriser.

I samband med ansökan om bygglov debiterar Kommunen en avgift för bygglov och anmälan. Någon planavgift kommer inte att tas ut i samband med detta.

Ersättningens erläggande

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Belopp som avser till kommunanställds arbete påförs inte moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturer och konsultfakturer. Ersättning ska erläggas kvartalsvis efter fakturering av Kommunen.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Bolaget ska, om tillämpligt, till Nacka Vatten och Avfall AB erlægga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bolaget ska träffa överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB om befintliga och eventuella nya anslutningspunkter.

§ 17 GATUKOSTNADER

Om Bolaget erlagt exploateringsbidraget för utbyggnad av allmänna anläggningar avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar.

Det angivna inskränker inte Kommunens rätt att finansiera framtida förbättring eller nyanläggning av gata eller annan allmän plats med tillhörande anordningar, genom uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare i enlighet med plan- och bygglagen.

§ 18 SÄKERHET

Medfinansiering av tunnelbana

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 920 000 kronor.

Om Detaljplanen inte antas under 2017 ska säkerheten justeras efter året för antagande enligt §6 ovan.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank. Bolaget ska utställa säkerheten senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet.

Exploateringsbidrag

För det rätta fullgörandet av Bolagets skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet enligt följande.

Preliminärt ersättningsbelopp: 1 970 000 kronor.

Säkerheten ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand), från svensk systemviktig bank. Bolaget ska utställa säkerheten senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet.

Säkerhet för övriga ekonomiska förpliktelser

För fullgörandet av Bolagets samtliga övriga ekonomiska åtaganden enligt Exploateringsavtalet, se § 11 och bilaga 9 *Överenskommelse avseende skydd av vegetation*, ska Bolaget, senast i samband med undertecknandet av Exploateringsavtalet, utställa säkerhet på 3 500 000 kronor.

Säkerhet ska utgöras av en självständig och oåterkallelig bankgaranti från svensk systemviktig bank. När detaljplanen vinner laga kraft ska bankgarantin gälla med betalning vid första skriftliga anmodan (on-demand).

Nedskrivning av säkerhet

Varje enskild säkerhet som lämnats kan nedskrivas med av Bolaget erlagt belopp eller utförd åtgärd enligt avtalet, efter medgivande från Kommunen. Tio procent av säkerheterna avseende medfinansieringen av tunnelbana och exploateringsbidraget ska dock vara kvar till dess att slutligt tunnelbanebidrag och exploateringsbidrag fastställts. Huruvida nedskrivning får ske ska värderas och beslutas av Kommunen efter förfrågan från Bolaget.

§ 19 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av bilaga 10. Om detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

§ 20 STOMPUNKTER

Nackas geodetiska stomnät består av cirka 7 000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt.

I de fall som stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med Bolagets markarbeten är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet och ersätta Kommunen för ommarkering. Raserade punkter faktureras enligt för varje tidpunkt gällande taxa.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter i närområdet, se bilaga 11.

När påverkan med anledning av exploatering kommer att ske på en höjdfix (stompunkt med prefixet FIX i namnbeteckningen) är Bolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolag, skyldig att kontakta Lantmäterienheten (lantmateri@nacka.se) senast en vecka innan planerade markarbeten påbörjas.

§ 21 KONSTEN ATT SKAPA STAD

Kommunen driver "Konsten att skapa stad", ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser.

Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget ställer sig bakom insatser enligt "Konsten att skapa" stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

§ 22 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med av Kommunen vid var tidpunkt utsedd kontaktperson under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är i första hand Exploateringsenheten Nacka stad. För tolkning av gestaltungsprogrammet hänvisas till Kommunens planenhet och bygglovenhet.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 6 390 000 kronor i penningvärde 2017-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av Exploateringsområdet eller fastighet som bildats inom Exploateringsområdet genom fastighetsbildningsåtgärd, tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet, eller fastighet som tillkommit genom fastighetsbildningsåtgärd inom Exploateringsområdet, enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och Onzo AB träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Gillevägen-Planiavägen, Fastigheten Sicklaön 276:1, Sickla, daterad [datum] ("Exploateringsavtalet"). Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med 6 390 000 kronor i penningvärde [2017-10-01]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Bolagets totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Bolaget är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

§ 24 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 25 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 26 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

För att Kommunen ska medge överlåtelse enligt vad som stadgas ovan krävs att den som överlåtelsen sker till ställer för Kommunen godtagbar säkerhet för detta avtals rätta fullgörande.

§ 27 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För *Onzo AB*

.....

.....

.....

.....

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 306

Dnr KFKS 2015/26-214

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Gillevägen-Planiavägen.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service på en privatägd fastighet i Sickla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysätravägen övergår från privatägd gatumark till allmän platsmark. Kommunen får intäkter genom att exploatören erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Synpunkter som inkommit har föranlett en justering av en del av gårdshöjden som innebär en bättre anpassning till fastigheten söder om planförslaget. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 16 november 2017

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 233

Planenhetens tjänsteskrivelse den 25 oktober 2017

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 217

Granskningsutlåtande




Planbeskrivning

Plankarta

Gestaltningprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/gillevagen-planiavagen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 233
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober 2017 § 217
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Sidney Holm (MP) anmälde att han ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.




Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi har följt ärendet under en tid och kan konstatera att med de förändringar som nu har blivit innebar förslaget att byggnaden bättre smälter in i närmiljön och bidrar till att göra området mer visuellt attraktivt.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Den omarbetade planen är ett steg i rätt riktning och Nackalistan väljer att godkänna planen men har synpunkter som vi hoppas beaktas. Det gäller dels gestaltningen som nu är modifierad men borde ha anpassats i högre grad till omgivande bebyggelse och höjd. Skydd för cyklister och kunder som sitter utanför huset behöver säkras, som Natur- och trafiknämnden påpekar. Dagvattenhanteringen anses nu medföra en förbättring vilket är nödvändigt för att nu upp till den vattenkvalitet som Sverige och Nacka har förbundit sig till. Utformningen bryter ännu en gång (fler andra exempel finns i andra planer) mot tidigare översiktsplans intentioner. Frågan om jätteeken av största vikt att den vårdas och sköts för att kunna fortsatt växa och leva. Det är med tvekan vi trots dessa invändningar godkänner planen och hoppas att så många som möjligt av dessa synpunkter tas tillvara.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2015/26-214

Projekt 9248

Standardförfarande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Gillevägen-Planiavägen.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service på en privatägd fastighet i Sickla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysåtravägen övergår från privatägd gatumark till allmän platsmark. Kommunen får intäkter genom att exploitören erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna var i huvudsak återkommande från samrådet och avsåg gestaltningen, trafiken, dagvattnet samt påverkan på jätteeken. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande och har föranlett en justering av en del av gårdshöjden som innebär en bättre anpassning till fastigheten söder om planförslaget. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Förslaget att anta detaljplanen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober och planeras tillstyrkas av kommunstyrelsen den 27 november inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 11 december.

Ärendet

Planområdet ligger i korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysätravägen i Sickla och ingår i det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön, kallat Nacka stad. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Planförslaget innebär att befintlig byggnad rivs och att två nya hus uppförs, ett flerbostadshus mot Gillevägen och ett lägre tvåbostadshus mot Nysätravägen. Planen reglerar markanvändningen bostäder i kombination med centrumändamål i bottenvåningen mot Nackanäsvägen/Gillevägen och delvis Nysätravägen.

På fastigheten Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) finns idag en byggnad som inrymmer cateringverksamhet, en bostadslägenhet och parkering. Planområdet ligger nära service, skolor och natur och omfattas inte av några riksintressen. Fastigheten omfattas av strandskydd som upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.



Perspektivbild, vy mot söder från Planiavägen, som visar en möjlig gestaltning.

Illustration: Liljewall arkitekter.

Under samrådet kom det in många synpunkter på bebyggelseförslagets höjd, volym, exploateringsgrad och gestaltning från boende i närheten. Från remissinstanser och boende kom det in synpunkter angående framförallt dagvattenhantering samt eventuell påverkan på natur- och kulturvärden i närområdet, såsom jätteeiken vid Nysätravägen samt det kulturhistoriskt intressanta radhusområdet, utpekade i kulturmiljöprogrammet, beläget utmed Nysätravägen. Utifrån huvudsakligen ovan beskrivna synpunkter arbetades förslaget om



efter samrådet. I synnerhet gestaltningsmässigt genom att exploateringsgraden minskade, våningsantalet blev lägre och byggnaden delades upp i två huskroppar.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 boende inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen och SLL Trafikförvaltningen hade inget att erinra mot planförslaget. De inkomna synpunkterna berör främst bebyggelsens gestaltning och anpassning till omgivande bebyggelse, placering och avstånd till jätteeken, oro för ökad trafik i området samt omhändertagande av dagvatten.

Förslaget att anta detaljplanen tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 oktober och planeras tillstyrkas av kommunstyrelsen den 27 november inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 11 december.

Bakgrund

Positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2011-09-21 § 279. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-24 § 129 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet 2015-08-11 § 125. Planchefen beslutade 2016-10-27 att skicka ut planen på samråd mellan 3 november - 6 december 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-06-28 § 134 att skicka ut planen på granskning.

Detaljplaneavtal om plankostnaderna tecknades mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören, Onzo AB, den 20 augusti 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Inga större kommunala investeringar behövs då planen huvudsakligen omfattar en privat fastighet. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysätravägen övergår från privatägd gatumark till allmän plats. Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka enligt gällande beslut i kommunfullmäktige.

Konsekvenser för barn

Projektets konsekvenser för barn bedöms bli måttliga. Detaljplanen innebär bland annat att trafiksituationen blir mer trafiksäker i och med att backningsrörelser över cykelbanan helt kan undvikas. De nya byggnaderna ger också möjlighet att uppföra både större och mindre lägenheter, som idag saknas i området, vilket kan vara positivt för barnfamiljer.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2017
Laga kraft	1:e kvartalet 2018



Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Handlingar i ärendet

- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/gillevagen-planivagen

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Översikt Gillevägen-Planiavägen Sickla, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2015-06-24	MSN	§ 129
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11	KSSU	§ 125
✓	Detaljplaneavtal	2015-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2017-06-28	MSN	§ 134
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-10-11	MSN	§ 217
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



11 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 217

KFKS 2015/26-214

Detaljplan för Gillevägen-Planiavägen, Sickla på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder, cirka 8 till 12 lägenheter och lokaler för service på en privatägd fastighet i Sickla. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneförslaget innebär omläggning av anslutande ledningar för vatten och avlopp samt att en bit av Nysättravägen övergår från privatägd gatumark till allmän platsmark. Kommunen får intäkter genom att exploatören erlägger exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Nacka stad samt bidrag för medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden.

Detaljplanen var ute på granskning mellan den 13 juli och 7 september 2017. Under granskningen inkom totalt 17 yttranden från remissinstanser, föreningar samt 9 stycken boende inom och utanför planområdet. Synpunkterna var i huvudsak återkommande från samrådet och avsåg gestaltningen, trafiken, dagvattnet samt påverkan på jätteeken. Synpunkterna har bemötts i ett granskningsutlåtande och har föranlett en justering av en del av gårdshöjden, som innebär en bättre anpassning till fastigheten söder om planförslaget. I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar av planbeskrivningen gjorts.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-09-22

Bilagor:




- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Till tjänsteskrivelsen bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/gillevagen-planiavagen

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Johan Kroghs yrkande.

Sidney Holm (MP) anmälde jäv och deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckningar




Christina Ståldal (NL) och Lina Olsson (NL) lät anteckna följande till protokollet:

”Den omarbetade planen är ett steg i rätt riktning och Nackalistan väljer att godkänna planen men har synpunkter som vi hoppas beaktas. Det gäller dels gestaltningen som nu är modifierad men borde ha anpassats i högre grad till omgivande bebyggelse och höjd. Skydd för cyklister och kunder som sitter utanför huset behöver säkras, som Natur- och trafiknämnden påpekar. Dagvattenhanteringen anses nu medföra en förbättring vilket är nödvändigt för att nu upp till den vattenkvalitet som Sverige och Nacka har förbundit sig till. Utformningen bryter ännu en gång (fler andra exempel finns i andra planer) mot tidigare översiktsplans intentioner. Frågan om jätteeken av största vikt att den vårdas och sköts för att kunna fortsatt växa och leva. Det är med tvekan vi trots dessa invändningar godkänner planen och hoppas att så många som möjligt av dessa synpunkter tas tillvara.”

Ronald Eriksson (V) och Cecilia Malmgren (V) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nya byggnader ska klimatanpassas så långt som möjligt - ska byggas i trä, låg -eller inget behov av yttre energitillförsel, solenergi, etc. Platsen för detta ärende lämpar sig delvis väl för bl.a. solenergi.

Dessutom ska flertalet bostäder vara hyresrätter och ett lämpligt antal av bostäderna ska vara för människor med särskilda sociala behov. Även behovet av ytor för idrott och barns behov måste beaktas så området som helhet inte bara domineras av vägar och parkeringsytor.”

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

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 307

Dnr KFKS 2015/305-268

Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandavtal

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Ärende

Kommunen anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Sveafastigheter Bostad AB vann i denna tävling för område 1 och 2. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB, är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Kommunen föreslås nu att teckna ett markgenomförandavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB ska erlägga en årlig tomträttsavgäld om 4 501 388 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 244

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2017




Förslag till Markgenomförandavtal inklusive bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 244

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

I protokollsanteckningen instämde Helena Westerling (S) för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp och Sidney Holm (MP) för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.

Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.




På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gågata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkerings. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Det är positivt att bygga i detta kvarter trots att det tyvärr medför sprängningar i berg och avverkande av träd. Det ligger centralt i bra kollektivtrafikläge och utförandet blir stadsmässigt. Det finns dock flera minusfaktorer som att trafiksituationen inte är tillräckligt definierad vad gäller bredd och kommande trädplantering. Det är mycket viktigt att planeringen av detta utförs i ett sammanhang och att helheten blir bra för både gång-, cykel- och biltrafikanter. Nackalistan har fört fram barnperspektivet i många sammanhang i projektet Nacka bygger stad. Husen blir ofta höga, gårdarna små och solfattiga och det är inte alltid närhet till naturen. Det sistnämnda är ett argument för att Lillängsskogen ska sparas och inte som det nu planeras, bebyggas med en mycket stor förskola. Slutsatsen blir att barnperspektivet kommer mycket långt ned på listan över prioriteringar, om det alls finns med.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Sveafastigheter Bostad AB vann i denna tävling för område 1 och 2. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB, är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB ska erlagga en årlig tomträttsavgäld om 4 501 388 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.



Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj 2017 och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Sveafastigheter Bostad AB erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208. Kommunen ingick markanvisningsavtal med Sveafastigheter Bostad AB 26 oktober 2015.

Det område som anvisats för hyresrätt omfattar en markyta om cirka 3 300 kvm där anbudsområde 1 och 2 ingår, vilka tillsammans möjliggör en byggrätt om cirka 12 000 BTA bostäder och cirka 2 000 BTA lokaler. Området är tänkt att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna tävlade utifrån erbjuden tomträttsavgäld per ljus BTA bostad.

Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som gäller för markanvisningstävlingen för hyresrätt inom anbudsområde 1 och 2. Det beslutades att högst avgäld per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyller villkoren i anbudsinbjudan. Sveafastigheter erhöll markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §208.



Bilden ovan visar anbudsområde 1 och 2 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som föreslås upplåtas med tomträtt. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Markgenomförandeavtal - tomträtt

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Bilagat tomträttsavtal och sidoavtal:** Som en bilaga ingår tomträttsavtalet och sidoavtalet som föreslås undertecknas efter fastighetsbildning har skett. Avtalen reglerar bland annat tomträttsavgälden för både fri upplåtelseform (tomträttsavtalet) vilken uppgår till 12 695 648 kronor samt för villkor hyresrätt (sidoavtalet) som uppgår till 4 501 388 kronor. Tomträttshavaren har rätt till nedsättning av avgälden under exploateringen och börjar att betala tomträttsavgäld tre år från tillträdesdagen.
- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.
Kommunen står för sanering av området.
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt



slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 20 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 25 % av den i tomträttsavtalet årliga tomträttsavgälden per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att få hyra minst 10 % av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden, undantaget de lägenheter som åsätts som trygghetsboenden och LSS-boenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Den avvikelse som gjorts från kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* är att avgälden kommer debiteras först 36 månader efter tillträdet, till skillnad från 24 månader efter tillträdet som anges i programmet.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid markgenomförandeavtalets undertecknande så uppgår den årliga tomträttsavgälden med villkor hyresrätt till 4 501 388 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 13 324 kvm ljus BTA bostad och 1 148 kvm ljus BTA lokal. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig tomträttsavgäld beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Kommunen står kostnaden för framtagande av detaljplanen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän



infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från tomträttsavgäld och markförsäljning av andra områden inom projektet. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 308

Dnr KFKS 2015/305-268

Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Botrygg Nacka 2 AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1, område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Ärendet

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB var en av vinnarna i denna tävling och vann markanvisning för område 3 och 6.

Vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, Wästbygg AB, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 i syfte att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringsskedet.

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ingår i Botrygg AB koncernen vilket även Botrygg Nacka 2 AB gör varför det är en part som kommunstyrelsen kommer föreslås ingå avtal med.

Kommunen föreslås därför att med Botrygg Nacka 2 AB teckna ett markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om cirka 230 miljoner kronor, motsvarande minst 18 000 kr per ljust BTA bostad samt 2 800 kr per ljust BTA lokal.




Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 14 november 2017

Bilaga 1: Förslag till markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 245

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 245
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen till protokollet.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

I protokollsanteckningen instämde Helena Westerling (S) för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp och Sidney Holm (MP) för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.




Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.

På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gågata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkering. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärsliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Det är positivt att bygga i detta kvarter trots att det tyvärr medför sprängningar i berg och avverkande av träd. Det ligger centralt i bra kollektivtrafikläge och utförandet blir stadsmässigt. Det finns dock flera minusfaktorer som att trafiksituationen inte är tillräckligt definierad vad gäller bredd och kommande trädplantering. Det är mycket viktigt att planeringen av detta utförs i ett sammanhang och att helheten blir bra för både gång-, cykel- och biltrafikanter. Nackalistan har fört fram barnperspektivet i många sammanhang i projektet Nacka bygger stad. Husen blir ofta höga, gårdarna små och solfattiga och det är inte alltid närhet till naturen. Det sistnämnda är ett argument för att Lillängsskogen ska sparas och inte som det nu planeras, bebyggas med en mycket stor förskola. Slutsatsen blir att barnperspektivet kommer mycket långt ned på listan över prioriteringar, om det alls finns med.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Botrygg Nacka 2 AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1, område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB var en av vinnarna i denna tävling och vann markanvisning för område 3 och 6.

Vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, Wästbygg AB, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 i syfte att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringskedet. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ingår i Botrygg AB koncernen vilket även Botrygg Nacka 2 AB gör varför det är en part som kommunstyrelsen kommer föreslås ingå avtal med.

Kommunen föreslås därför att med Botrygg Nacka 2 AB teckna ett markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om cirka 230



miljoner kronor, motsvarande minst 18 000 kr per ljus BTA bostad samt 2 800 kr per ljus BTA lokal.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Kommunfullmäktige tog den 17 april 2015 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform för anbudsområde 3 till 6. Vinnarna av markanvisningarna var Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (område 3 och 6) och Wästbygg AB (område 4 och 5). Kommunfullmäktige beslutade att högst pris per ljus BTA bostad skulle vara den ledande utvärderingsfaktorn förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Arbetet med detaljplanen påbörjades direkt efter tilldelningsbeslut tillsammans med de utvalda byggherrarna och detaljplanen var på samråd fjärde kvartalet 2016. Detaljplanen förväntas antas fjärde kvartalet 2017.

Wästbygg AB, vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 som tilldelades bolaget efter markanvisningstävlingen. Bolagets syfte är att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringskedet. Kommunen ser också fördelar med att kunna markanvisa ett helt kvarter, område 5 och 6, till en ny aktör. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB erbjuder samma markpris för område 4 som för område 6, vilket ger kommunen en något högre markförsäljningsintäkt. Område 3 möjliggör för en byggrätt om 6 100 BTA (bruttoarea) bostäder och 1 200 BTA lokaler medan område 4 möjliggör för cirka 3 700 BTA bostäder och 700 BTA lokaler.

Kommunstyrelsen föreslås därför ingå avtal med Botrygg Nacka 2 AB avseende område 3 och 4.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 3-6 inom fastigheten Sicklaön 134:1

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av exploateringen och utgör området som ska överlätas. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Markgenomförandeavtal

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.
Kommunen står för sanering av området.
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018

och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.

- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att interimistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållt startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att till marknadspris få förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Fastighetsöverlåtelseavtal

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskillning:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 233 751 688 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån

dåvarande förhållanden. Den slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovets faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljus BTA).

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 233 751 688 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 10 829 kvm ljus BTA bostad. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskillning beräknas utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 309

Dnr KFKS 2015/305-268

Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)

Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Ärende

Kommunen anordnade under december 2016 – februari 2017 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Storstaden Stockholm Bostad AB vann i denna tävling för anbudsområde 7. Storstaden Stockholm Bostad AB ägs till lika delar gemensamt av Einar Mattson Projekt AB och Storstaden Bostad Nacka AB. Storstaden Stockholm Bostad AB äger Vikdalsvägen Fastighets AB. Område 7 möjliggör för en byggrätt om 11 700 ljust BTA bostad (bruttoarea) och 1 300 ljust BTA lokal.

Kommunen föreslås att med Vikdalsvägen Fastighet AB teckna ett markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om cirka 240 miljoner kronor, motsvarande minst 18 819 kr per ljust BTA bostad samt 2 800 kr per ljust BTA lokal.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 246

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2017

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor




Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Förslag till Fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 246

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

I protokollsanteckningen instämde Helena Westerling (S) för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp och Sidney Holm (MP) för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.




Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.

På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gångata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkering. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Vi föreslår

- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlahöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Det är positivt att bygga i detta kvarter trots att det tyvärr medför sprängningar i berg och avverkande av träd. Det ligger centralt i bra kollektivtrafikläge och utförandet blir stadsmässigt. Det finns dock flera minusfaktorer som att trafiksituationen inte är tillräckligt definierad vad gäller bredd och kommande trädplantering. Det är mycket viktigt att planeringen av detta utförs i ett sammanhang och att helheten blir bra för både gång-, cykel- och biltrafikanter. Nackalistan har fört fram barnperspektivet i många sammanhang i projektet Nacka bygger stad. Husen blir ofta höga, gårdarna små och solfattiga och det är inte alltid närhet till naturen. Det sistnämnda är ett argument för att Lillängsskogen ska sparas och inte som det nu planeras, bebyggas med en mycket stor förskola. Slutsatsen blir att barnperspektivet kommer mycket långt ned på listan över prioriteringar, om det alls finns med.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/305-268

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)

Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Sammanfattning

Kommunen anordnade under december 2016 – februari 2017 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Storstaden Stockholm Bostad AB vann i denna tävling för anbudsområde 7. Storstaden Stockholm Bostad AB ägs till lika delar gemensamt av Einar Mattson Projekt AB och Storstaden Bostad Nacka AB. Storstaden Stockholm Bostad AB äger Vikdalsvägen Fastighets AB. Område 7 möjliggör för en byggrätt om 11 700 ljus BTA bostad (bruttoarea) och 1 300 ljus BTA lokal.

Kommunen föreslås att med Vikdalsvägen Fastighet AB teckna ett markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om cirka 240 miljoner kronor, motsvarande minst 18 819 kr per ljus BTA bostad samt 2 800 kr per ljus BTA lokal.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Beslut om granskning av detaljplanen togs 17 maj och detaljplanen förväntas antas kvartal 4, 2017.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum.
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Kommunfullmäktige tog den 28 november 2016 beslut om vilka förutsättningar som skulle gälla för markanvisningstävlingen för fri upplåtelseform. Kommunfullmäktige beslutade att utvärdering skulle ske med beaktande av förslagets gestaltning till 75% och förslagets offererade pris per ljus BTA bostad till 25 % förutsatt att anbudet uppfyllde villkoren i anbudsinbjudan. Vikdalsvägen Fastighets AB har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 3 april 2017, §114.

Vikdalsvägen Fastighet AB som kommunen föreslås teckna avtal med var vid tidpunkten för tilldelningsbeslutet ännu inte bildat. Förutsättningarna för anbudsgivarens tänkta ägarstruktur, där Einar Mattson Projekt AB äger 50 % av Vikdalsvägen Fastighets AB redovisades dock i bolagets anbud varav kommunen föreslås ingå avtal med denne part.



Bilden ovan redovisar anbudsområde 7 inom fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 berörs av exploateringen och utgör området som ska överlätas. Området ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Markanvisningsavtal

Kommunen tecknar ett optionsavtal med Storstaden för anbudsområde 7 där exploatören ges ensamrätt att förhandla om exploatering och upplåtelse av marken under två år. Under denna tvåårsperiod tas en detaljplan fram tillsammans med kommunen och övriga exploatörer. Detta område markanvisades efter detaljplanen varit på samråd varför markanvisningsavtalet tecknas i ett senare skede än för övriga bolag inom detaljplanen.

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Ett antal huvudprinciper:** Bland annat principer för vad som ska prövas inom detaljplanen, val av arkitekt för husprojektering, att ett gestaltungsprogram ska tas fram samt mall för kommande markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark,
- **Kostnader för framtagandet av detaljplanen:** Kommunen fakturerar bolaget löpande för de plankostnader som uppkommer för detaljplaneläggning av området, dessa räknas sedan av köpeskillingen på tillträdesdagen
- **Tidplan:** En gemensam preliminär överenskommen tidplan för planprocessen
- **Förlängning av markanvisningsavtalet:** Kommunen har ensidig rätt att förlänga markanvisningsavtalet,
- **Samordning:** Bolaget ska, tillsammans med kommunen och övriga angränsande exploatörer, arbeta med samordning för att underlätta planeringen och genomförandet av exploateringen samt tillsammans åstadkomma bra gemensamma lösningar,
- **Kommunikation:** Bolaget ska under detaljplaneprocessen delta i gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter som kommunen anordnar,
- **Avbrutet detaljplanearbetet och hävning av markanvisningsavtalet:** Kommunen äger rätt att häva markanvisningsavtalet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas. Kommunen äger även rätt att häva markanvisningsavtalet och omedelbart återta markanvisningen om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs,
- **Köpeskillning vid marköverlåtelse:** Bolaget ska erlagga en köpeskillning om minst 18 819 kr per ljus BTA bostad för området. Bolaget ska erlagga en köpeskillning om 2 800 kr per ljus BTA lokal. Köpeskillingen ska uppräknas fram till erläggande med hjälp av månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik. De kostnader som kommunen har fakturerat bolaget för framtagandet av detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen. Bolaget ska erlagga 10 % av en preliminär köpeskillning, 22 474 289 kronor, som en säkerhet i form av en moderbolagsborgen i samband med antagandet av detaljplanen, då avtal avseende överlåtelse av mark undertecknas. När detaljplanen vunnit laga kraft erlägger bolaget en kontant handpenning motsvarande tidigare nämnda säkerhet. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.

Tillträdesdagen sker efter att kommunen har byggt ut allmänna anläggningar och fastighetsbildning har skett.

Markgenomförandeavtal

Föreslaget markgenomförandeavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Villkor för giltighet:** Avtalet är villkorat att kommunen senast sex månader från undertecknande har sökt om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten och att fastighetsbildning sker senast 5 år från undertecknande.
- **Kommunens åtagande:** Kommunen ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar som i första skedet består av röjning av skog, bergschakt samt flytt av befintliga ledningar samt anläggandet av nya ledningar och byggvägar. När bebyggelse på kvartersmark är under färdigställande så ska kommunen utföra finplanering av området.
- **Mobil sopsug:** Bolaget ska anlägga och ansvara för drift av en mobil sopsug.
- **Anläggningar på kvartersmark:** Kommunen ska godkänna bolagets bebyggelseförslag innan bygglovsansökan skickas in i sin helhet och med särskilt beaktande av materialval, fasadutformning, grönska, dagvattenåtgärder, fönstersättning och entréer. Ett vite om 100 000 kronor ska erläggas om godkännande inte inhämtas.
Kommunen står för sanering av området.
Kommunen erbjuder bolaget att köpa in sig i kommunens bergschaktentreprenad då kommunen ser en fördel att samtliga sprängningsarbeten sker samtidigt. Väljer bolaget att göra det så kommer bergschakt på kvartersmark att utföras innan bolaget tillträder området. Kostnaden för bergschakt på kvartersmark ska erläggas av bolaget på tillträdesdagen.
- **Huvudtidplan:** En tidplan för bebyggelse av området är bifogat avtalet. Tidplanen beskriver att allmänna anläggningar tidigast kan börja byggas första halvåret 2018 och att bebyggelse på kvartersmark för bolaget kan börja andra halvåret 2019, i samband med bolagets tillträde av området. Området beräknas vara färdigställt 2022.
- **Bolagets kostnader:** Bolaget ska stå kostnaden för all bebyggelse inklusive bergschakt på området samt kostnader för mobil sopsug och övriga kostnader specificerade i § 21.
- **Kommunens kostnader:** Kommunen ska stå kostnaden för allmänna anläggningar inklusive gatukostnader, sanering av området samt ledningsflytt och nya ledningar.
- **Byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan och utförande:** Två år från tillträde ska bolaget ha fått startbesked och tre år från startbesked ska interimistiskt slutbesked ha erhållits. Om startbesked inte har meddelats inom två år från tillträdesdagen ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga



köpeskillingen per påbörjad månad som startbesked försenas. Om bebyggelsen inte har färdigställts så att intermistiskt slutbesked meddelas inom tre år från erhållet startbesked ska bolaget betala vite till kommunen med 0,3 % av den slutliga köpeskillingen per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Om inte byggnader har utförts i enlighet med beviljat bygglov och det man i avtal och bilagor till avtal kommit överens om avseende gestaltning, gröna värden och miljömål ska bolaget utge vite till kommunen med 1 % av köpeskillingen per månad från dess att kommunen påkallar det till dess att rättelse vidtagits och godkänts av kommunen, dock längst under 12 månader.

Tidpunkten för när viten ska börja gälla ska förskjutas om ett antal händelser som bolaget inte kan anses ha rådighet över inträffar, exempelvis någon omständighet som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida eller om det sker en genomgripande försämring, av force majeure-liknande natur, av Sveriges ekonomi vilket synnerligen inverkar negativt på svensk byggbransch.

- **Socialt boende:** Kommunen äger rätt att till marknadspris få förvärva bostadsrätt/äganderätt upp till fem procent av de bostäder som tillkommer i området för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden.
- **Överlåtelse av avtalet:** Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse se till att köparen övertar de förpliktelser som bolaget har enligt avtalet och riskerar annars ett vite om 50 000 000 kronor.

Fastighetsöverlåtelseavtal

Föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överensstämmer i huvudsak med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor och villkor som regleras i ovan nämnda avtal i huvudsak följande:

- **Köpeskillning:** Den preliminära köpeskillingen för området uppgår till 238 324 261 kronor och utgår från förhållandena vid detta avtals ingående. Den slutgiltiga köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån dåvarande förhållanden. Den slutgiltiga köpeskillingen kan justeras upp och ned i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta (dvs. ljus BTA).

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Utifrån förhållanden vid fastighetsöverlåtelseavtalets undertecknande så uppgår köpeskillingen för markområdet till 238 324 261 kronor förutsatt att exploateringen uppgår till en byggrätt om 11 779 kvm ljus BTA bostad. Exploateringsenheten Nacka stad vill förtydliga att dessa siffror endast är preliminära och att slutgiltig köpeskillning beräknas



utifrån förhållanden på tillträdesdagen och att byggrätten kommer att fastställas i bygglovsskedet.

Utgifter

Kommunen står indirekt kostnaden för framtagande av detaljplanen, eftersom kostnader för framställandet av detaljplan avräknas köpeskillingen. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande investeringar för kommunen, främst avseende utbyggnad av allmän infrastruktur i området. De intäkter som skall täcka upp kommunens entreprenadkostnader kommer från markförsäljningen. Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett överskott till kommunen. Inför Utbyggnads-promemoria och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för markanvisningen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. Tvärtom bedöms påverkan på barn vara positiv i och med att en innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt att en park kommer att anläggas i markanvisningsområdets närområde.

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Bilaga 2: Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Bilaga 3: Förslag till Fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 310

Dnr KFKS 2014/967-214

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Kommunstyrelsen anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Vidare anser kommunstyrelsen att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 247

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017 § 243

Planenhetens tjänsteskrivelse den 13 oktober 2017

Plankarta, planbeskrivning och övriga bilagor.




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 november 2017 § 247

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017 § 243

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp. I protokollsanteckningen instämde Sidney Holm (MP) för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Ett viktigt steg för att lägga fast strukturen i centrala Nacka tas i och med detta beslut. Ett av många steg. Vi stöder det. Centrala Nacka har goda förutsättningar att bli en funktionell och trivsamt ny stadsdel. Men det blir inte automatiskt trivsamt. Många aspekter måste nog arbetas igenom.

Gaturummets utformning är en av dessa viktiga aspekter. Vi vill ha ett levande gaturum där människor kan och vill vistas, mötas, umgås och där barn vill leka och skapa liv.




På en gata med markerade filer för fordon, där alltså en stor del av ytan reserveras exklusivt för motorfordon, begränsas detta mänskliga liv starkt. Å andra sidan, på en gågata, som exklusivt reserveras för gående, begränsas gatans funktion väsentligt. Vi föreslår en tredje väg.

Då det gäller genomfartsgator som Värmdövägen, Vikdalsvägen, Griffelvägen och ytterligare några liknande gator, så är det lämpligt att de utformas för bil- och kollektivtrafik, enligt tidigare fastlagd planering. Men i den nya stadsstrukturen finns också ett stort antal korta tvärgator, de flesta bara ett kvarter långa. Dessa bör planeras på annat sätt.

Vi vill att dessa gator inte byggs med filer för motorfordon, trottoarkant och kantstensparkering. Det bör vara tillåtet att köra bil på dessa gator för att släppa av passagerare, leverera gods, stanna för att göra korta ärenden etcetera. Det får gärna finnas några parkeringsplatser markerade för detta. Men bilarna får då sakta krångla sig förbi planteringar, soffor, konstverk, lekplatser, uteserveringar etc. Varuleveranser bör antagligen begränsas till vissa tider.

Vissa av dessa gator kanske domineras av butiker och affärliv. Andra blir renodlade bostadsgator. Samma idé kan tillämpas i båda fallen. I ena fallet domineras gatulivet av matställen och service och i det andra fallet av lekplatser och planteringar.

För att detta ska fungera måste planeringen av garageinfarter på ett tidigt stadium samordnas. Kanske flera hus ska ha samma infart? Kanske ska några av gatorna helt reserveras för motorfordon och garagedfarter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Vi föreslår




- att huvudprincipen för planeringen av smågatorna i området Järlehöjden blir att de utformas enligt principen ovan. Då krävs samordning mellan olika kvarter, bland annat för att fastställa var garagedfarterna ska ligga.
- att ett uppdrag läggs att utreda hur gaturummet i detalj ska utformas för att bli säkert och funktionellt.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Det är positivt att bygga i detta kvarter trots att det tyvärr medför sprängningar i berg och avverkanse av träd. Det ligger centralt i bra kollektivtrafikläge och utförandet blir stadsmässigt. Det finns dock flera minusfaktorer som att trafiksituationen inte är tillräckligt definierad vad gäller bredd och kommande trädplantering. Det är mycket viktigt att planeringen av detta utförs i ett sammanhang och att helheten blir bra för både gång-, cykel- och biltrafikanter. Nackalistan har fört fram barnperspektivet i många sammanhang i projektet Nacka bygger stad. Husen blir ofta höga, gårdarna små och solfattiga och det är inte alltid närhet till naturen. Det sistnämnda är ett argument för att Lillängsskogen ska sparas och inte som det nu planeras, bebyggas med en mycket stor förskola. Slutsatsen blir att barnperspektivet kommer mycket långt ned på listan över prioriteringar, om det alls finns med.”

Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Ang detaljplaneförslaget för Nya gatan noterar vi att kommunmajoriteten valde att i utformning av hörnhuset valde det arkitektoniska förslag som redan i folkmun verkar gå under öknamnet "Bellagio" pga sin kasinoliknande utformning. Vi erfar att det alternativ som stöddes av Socialdemokraterna hade erbjudit en mer miljövänlig profil.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/924

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bl.a. utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandavtal avtal ligger till. 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 planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ärendet

Den nu föreslagna detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med det antagna detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Programmet omfattar att göra det möjligt att förändra det idag obebyggda området till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtida tunnelbana. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket medför stora markarbeten. Det tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017.

Beslut om Start-PM fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (kssu) på delegation den 10 februari 2015. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter
- Anvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt
- Skapa förutsättningar för ett stadsmässigt och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för boende, handel och kontor samt även för resenärer till andra delar av kommunen

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och mer än väl uppfyllde bostadsmålen för området. Kommunstyrelsen efterlyste i sitt yttrande en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna skulle även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi. Redovisningen skulle ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivning.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera planbeskrivningen inte är kompletterad enligt ovan. Detaljplanen och dess bestämmelser i sig reglerar inte ekonomiska åtaganden till följd av planen. Någon separat redovisning har inte funnits som underlag för denna tjänsteskrivelse. Enheten kan däremot konstatera att ekonomin för hela stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, dvs både stadshusområdet och Elverkshuset, regelbundet följs upp och redovisas, bl.a. i samband med tertialrapporteringarna.

Vidare skrev kommunstyrelsen i sitt samrådsyttrande att detaljplanen för Nya gatan bör antas under 2017 för att uppnå kommunens bostadsmål. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att tidplanen i princip har kunnat hållas. Tidplanen ligger i linje med den generella tidplanen som redovisas i Start-PM:

- Förstudie september 2014 - mars 2015
- Första markanvisning april 2015 - juni 2015
- Detaljplanering (hela området) 2015 – 2018
- Genomförande 2017 – 2021

Av den senaste uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten framgår att ett färdigställande av Nya gatan, stadshusområdet väntas år 2023. Att färdigställandet justerats två år fram i tiden jämfört med uppskattningen i Start-PM beror på att kommunen i dagsläget vet betydligt mer om planens genomförande än för tre år sedan.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 november 2016.



Bostäder

I start-PM angavs att hela projektet Nya gatan, där även detaljplanen för Elverkshuset ingår, syftade till att åstadkomma 500-800 lägenheter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom projektet har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Bara inom det nu aktuella planförslaget beräknas ca 600 bostäder kunna tillkomma. Av dessa beräknas 180 bli hyresrätter.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget medger en utbyggnad av Nacka stadshus. Planbestämmelsen medger centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet. Enheten bedömer att användningen är flexibel, vilket däremot inte byggrätten är i samma utsträckning. Det förklaras av att byggrätten är låst genom fasta förutsättningar i alla riktningar, gata på ena sidan och befintliga byggnader på den andra.

Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 8-10 000 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Antalet arbetsplatser är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

Avtal och markanvisningar

Följande avtal är på väg fram, bilden "Ny bebyggelse" nedan visar var de olika kvarteren ligger:

- Kvarter 1 och 2: markgenomförandavtal (Svefastigheter), beredning i kssu 21/11
- Kvarter 3 och 4: markgenomförandavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Botrygg), informationsärende i kssu 21/11, beslut ks 27/11
- Kvarter 5 och 6: markanvisas till ny aktör inom kort
- Kvarter 7: markanvisningsavtal, markgenomförandavtal och fastighetsöverlåtelseavtal (Storstaden), beredning i kssu 21/11

Erforderliga tomträttsavtal för hyresrätter ingås efter genomförd fastighetsbildning.

Ny bebyggelse



Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggtreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. De nya allmänna anläggningarna, som utöver gatorna även inkluderar trappor och torgytor, innebär ökade drift- och underhållskostnader för Nacka kommun. Bidrag till utbyggnad av tunnelbana inkluderas i markförsäljningen. Utbyggnad av VA finansieras genom VA-taxan.

Ekonomi för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan omfattar både stadshusområdet och Elverkshuset. Den senaste prognosen för Nya gatan visar ett överskott på 300 till 500 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Inom området finns idag naturmark som inte är iordninggjord för lek. De stora dragen, att området ändras från naturmark till tät stadsbebyggelse, bedöms inte medföra direkta negativa konsekvenser för barn. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer vilket är viktigt ur hälsoperspektiv, inte minst för barn. I



planområdets västra del, närmast stadshuset, möjliggörs en byggnad som vid behov kan användas för funktioner kopplat till barn och ungdomar. Inom området planläggs inte för förskolor utan dessa funktioner löses utanför planområdet inom gångavstånd. Detaljplanens gatusektioner medger generösa trottoarer vilket ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet. Att gång- och cykeltunneln föreslås ersättas med en passage i samma plan som Vikdalsvägen kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Det kommer vara av stor vikt att alla passager för oskyddade trafikanter utformas på ett trafiksäkert sätt.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

8 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 243

KFKS 2014/967-214

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.



Ärendet

Förslaget till detaljplan omfattar det obebyggda skogsområdet mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Planförslagets syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka, vilket innebär att möjliggöra att det idag obebyggda området kan förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum i nära anslutning till framtida tunnelbana. Genomförandet av detaljplanen är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter.

Kvarteretsmarken inom planområdet har markanvisats till ett flertal olika byggaktörer och ambitionen med framtagna gestaltningsförslag är att skapa en tät och varierad stad med en mångfald av uttryck. Planförslaget innebär att marknivåerna inom området kommer ändras vilket innebär stora markarbeten.

Förslaget till detaljplan var utställt för granskning från den 23 maj till och med den 20 juni 2017. Under granskningstiden har det inkommit 10 yttranden från remissinstanser varav ett fåtal yttranden innehöll synpunkter på förslaget. Inga yttranden har inkommit från berörda fastighetsägare, närboende eller allmänheten. Efter granskningen har detaljplanens bestämmelser om störningsskydd justerats för att överensstämja med de nya riktvärden för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft under 2017. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Utbyggnad av allmänna anläggningar genomförs och bekostas av Nacka kommun. Byggentreprenaden för allmänna anläggningar finansieras genom försäljning av den kommunala mark som anvisats till privata byggherrar. I samband med att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tar ställning till förslaget till detaljplan kommer även ett separat ärende med avtal hanteras. Avtalen reglerar kommunens respektive berörda byggaktörers skyldigheter och ansvarsförhållanden samt tekniska, ekonomiska och juridiska frågor kopplade till genomförandet. Detaljplanens genomförande bedöms pågå under flera år med ett färdigställande omkring 2021-2022.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

8 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplanen bedöms inte medföra direkt negativa konsekvenser för barn. Trafiksäkerhetsfrågor och störningar under byggtiden är dock viktiga fokusområden under genomförandet, inte minst med tanke på barn.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-10-13

Bilagor:

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Gestaltningprogram

Illustrationsplan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/nva-gatan/stadshusområdet/>

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD) och Sidney Holm (MP), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Bo Hjertstrand (L) anmälde jäv och deltog inte i beslutet.



Protokollsanteckningar

Ronald Eriksson (V) lät anteckna följande till protokollet för vänsterpartiets grupp:

”Detta innebär att man kan överväga ett högre hus i det nordöstra hörnet av planområdet och att antalet p-platser ska hållas mycket lågt. För övrigt bör den nya bebyggelsen vara klimatsmart tex genom att byggas i trä, tillvarata solenergi och inte behöva energitillförsel. Även gröna tak bör användas för att minska belastningen på dagvattensystemen. Det är brist på hyresbostäder så en stor andel av de nya bostäderna bör vara hyresrätter. Dessutom bör ett antal av lägenheterna vara anpassade till människor med speciella behov.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet för nackalistans grupp:

”Ett område med centralt och kollektivtrafiknära läge i centrala Nacka. Nackalistan bifaller förslaget men har ändå invändningar och frågor. Var finns trädraderna på Vikdalsvägen? Kommer det att bli någon/några? Dessa är viktiga och ett verktyg för dagvattenhanteringen



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



8 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

så de måste till. Vikdalsvägens bredd är inte angiven och den måste rymma utrymme för både biltrafiken, gång- och cykeltrafik. En bild på tänkt helhetslösning saknas som kommunicerar med övriga vägar och anläggningar i området. Det är olyckligt att tunneln saknas till Vikdalsvägen. Det verkar som att många behov har fått stå tillbaka för utformningen av huskvarteren som tar de största utrymmena. Gårdarna till dessa mycket stora hus är solfattiga och proportionellt små och lever inte upp till barnkonventionen, speciellt inte som den närliggande Lillängsskogen också riskerar att bli till hälften decimerad.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 311

Dnr KFKS 2017/953

Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Beslut




Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige antar föreslagna revideringar om exploateringsersättning i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* ska anges att Nacka stad delas in i fem fördelningsområden för uttag av exploateringsersättning.
3. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om premisser för uttag av exploateringsersättning och det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Ärendet

Den planerade stadsutvecklingen inom kommunen innebär en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatörer som bygger i kommunen ska bära del av kostnaderna för denna utbyggnad genom att erlägga exploateringsersättning. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaderna sker etappvis. Riktlinjerna bör dock även stödja att ersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid en etappvis utbyggnad. Detta ger en mer rättvis och jämn fördelning över tid av kommunens kostnader för de exploatörer som har nytta av anläggningarna. Kommunstyrelsen föreslår därför att riktlinjerna förtydligas med att kommunen har för avsikt att ta ut ersättning för framtida investeringskostnader. Avsikten är inte att redan ingångna avtal som hanterar vilken exploateringsersättning som en exploatör ska betala ska påverkas.

Kommunstyrelsen föreslår också att ett tillägg i riktlinjerna görs som klargör att Nacka stad indelas i fem fördelningsområden, vilka utgör grund för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Det innebär att exploatörerna inom respektive fördelningsområde ska anses ha samma nytta av ingående allmänna anläggningar. Det föreslagna tillägget klargör även att det inom vart och ett av dessa fem fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. Detta förslag ger kommunen utökade möjligheter att ta ut exploateringsersättning för redan genomförda och planerade investeringar inom Nacka stad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Det föreslås även att kommunstyrelsen bemyndigas att anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar, och att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning. Arbetet med att ta fram exploateringsersättningens storlek för respektive fördelningsområde kommer att grunda sig på kostnaden som kommunen prognostiserar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom de föreslagna fördelningsområdena.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 237

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 oktober 2017, rev 20 november 2017

Bilaga 1 – Reviderat *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med bilaga.

Bilaga 2 – Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 237

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott gav stadsledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde komplettera ärendet med redovisning av hur förslaget förhåller sig till redan ingångna avtal och påverkar redan beslutade exploateringar och gärna med konkreta exempel på vad det kommer att innebära för förändringar.




Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Konsekvenser av Nackas exploatering är inte att det resulterar i bostäder för en bred grupp människor i behov av bostäder. Däremot av en idag inbromsad skara av personer med goda resurser att köpa relativt dyra lägenheter. Ett mer varierat utbud hade varit gynnsamt för den sociala hållbarheten vilket saknas idag.”

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

Kommunstyrelsen

Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunfullmäktige antar föreslagna revideringar om exploateringsersättning i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* ska anges att Nacka stad delas in i fem fördelningsområden för uttag av exploateringsersättning.
3. Kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om premisser för uttag av exploateringsersättning och det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Sammanfattning

Den planerade stadsutvecklingen inom kommunen innebär en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatörer som bygger i kommunen ska bära del av kostnaderna för denna utbyggnad genom att erlægga exploateringsersättning. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaderna sker etappvis. Riktlinjerna bör dock även stödja att ersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid en etappvis utbyggnad. Detta ger en mer rättvis och jämn fördelning över tid av kommunens kostnader för de exploatörer som har nytta av anläggningarna. Stadsledningskontoret föreslår därför att riktlinjerna förtydligas med att kommunen har för avsikt att ta ut ersättning för framtida investeringskostnader. Avsikten är inte att redan ingångna avtal som hanterar vilken exploateringsersättning som en exploatör ska betala ska påverkas.

Stadsledningskontoret föreslår också att ett tillägg i riktlinjerna görs som klargör att Nacka stad indelas i fem fördelningsområden, vilka utgör grund för fördelning av kostnader för



utbyggnad av allmänna anläggningar. Det innebär att exploatörerna inom respektive fördelningsområde ska anses ha samma nytta av ingående allmänna anläggningar. Det föreslagna tillägget klargör även att det inom vart och ett av dessa fem fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. Detta förslag ger kommunen utökade möjligheter att ta ut exploateringsersättning för redan genomförda och planerade investeringar inom Nacka stad.

Det föreslås även att kommunstyrelsen bemyndigas att anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar, och att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning. Arbetet med att ta fram exploateringsersättningens storlek för respektive fördelningsområde kommer att grunda sig på kostnaden som kommunen prognostiserar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom de föreslagna fördelningsområdena.

Ärendet

Bakgrund och syfte

Stadsutvecklingen i Nacka styrs av ett antal dokument som antagits av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen, bland annat *Hållbar framtid i Nacka - Översiktsplan för Nacka kommun, Utvecklad strukturplan för Nacka stad* och ett flertal detaljplaneprogram för olika delar av kommunen. Kommunen behöver genomföra en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur för att förverkliga den utveckling av kommunen som antagna styrande dokument föreskriver.

Kommunfullmäktige antog 2016 *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*, ”**Markprogrammet**”. Markprogrammet innehåller bland annat riktlinjer för exploateringsavtal där kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal anges. Markprogrammet behandlar frågan om exploateringsersättning men ett antal förtydliganden och tillägg behöver göras.

Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur. Syftet med denna revidering av Markprogrammet är att riktlinjerna ska stödja att exploateringsersättning även får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid en etappvis utbyggnad. Syftet är också att tydliggöra i riktlinjerna att utbyggnaden av Nacka stad utgörs av flera etappvisa utbyggnader samt att definiera dessa etappvisa utbyggnader genom indelning av Nacka stad i fördelningsområden.

Revideringen av programmet syftar även till att bemyndiga kommunstyrelsen att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning samt anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar.



Generellt om exploateringsersättning

Av plan- och bygglagen framgår att ett exploateringsavtal får omfatta åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Ersättningen som byggherrar kan åläggas att betala för att finansiera sådana åtgärder benämns i Markprogrammet som exploateringsersättning. Åtgärderna som föranleder exploateringsersättningen ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare ska en exploatörs åtagande att finansiera åtgärderna stå i rimligt förhållande till dennes nytta av detaljplanen.

Kommunen får enligt plan- och bygglagen avtala om ersättning för redan vidtagna åtgärder i ett exploateringsavtal enbart om detaljplanen utgör ett steg i en etappvis utbyggnad.¹ Med etappvis utbyggnad avses enligt förarbetena att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram. Finns inte ett detaljplaneprogram kan det i stället framgå av kommunens riktlinjer för exploateringsavtal att det är frågan om en etappvis utbyggnad. I förarbetena framgår även att motsvarande förhållanden som gäller vid efterhandsbetalning för redan genomförda investeringar bör gälla även för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur i kommunen. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaderna sker etappvis. För att riktlinjerna även ska stödja att exploateringsersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar vid en etappvis utbyggnad, behöver kommunens avsikt att förhandla och avtala om exploateringsersättning även för sådana investeringar tydliggöras i riktlinjerna. Stadsledningskontoret föreslår därför ett sådant förtydligande.

Exploateringsersättning för Nacka stad

Utvecklingen av Nacka stad till en tät och blandad stad innebär att flera stadsbyggnadsprojekt med tillhörande detaljplaner planeras och genomförs intill varandra. Flertalet av de allmänna anläggningar som ska byggas inom varje stadsbyggnadsprojekt är till nytta för flera exploatörer inom samma geografiska område. När exploateringsområden utvecklas av olika exploatörer tätt intill varandra är det inte möjligt att särskilja vem som ska bekosta en specifik allmän anläggning eftersom flera exploatörer har nytta av samma anläggning, oavsett om anläggningen byggs före eller efter exploatörens byggnation. Det betyder att kostnaden för en gata eller park inte enbart ska finansieras av den exploatör vars detaljplan antas vid samma tidpunkt som anläggningen byggs ut, utan ska bekostas gemensamt över tid av de exploatörer som har nytta av anläggningen.

Utbyggnaden av Nacka stad sker alltså successivt under en längre period och exploateringsenheten Nacka stad anser att utbyggnaden utgörs av flera etappvisa

¹ 6 kap. 42 § plan- och bygglagen (2010:900)



utbyggnader. Kommunen måste mot den bakgrunden ha möjlighet att förhandla och avtala med exploatörer om exploateringsersättning, grundat på den tillkommande byggrätt som exploatören erhåller i ny detaljplan, för både redan utbyggda anläggningar och framtida investeringar i ett givet område.

För att kommunen ska ha rätt att förhandla och avtal om exploateringsersättning med exploatörer behöver det klargöras i riktlinjerna för exploateringsavtal att områden i Nacka stad är föremål för etappvis utbyggnad eftersom stora delar av Nacka stad inte ingår i ett detaljplaneprogram. Detta klargörande föreslås åstadkommas genom att en bilaga tilläggs riktlinjerna. I den föreslagna bilagan definieras de etappvisa utbyggnaderna inom Nacka stad genom att Nacka stad indelas i fördelningsområden för fördelning av kostnader och för uttag av exploateringsersättning. Inom vart och ett av dessa fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. Allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur som ska byggas ut inom ett fördelningsområde anses vara till nytta för de exploatörer som utvecklar mark inom fördelningsområdet.

I den föreslagna bilagan klargörs även att kostnaderna för allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter genom detaljplaner som antas inom samma fördelningsområde. Slutligen klargörs det att kommunen i detta avseende är att likställa med andra fastighetsägare och byggherrar.

Föreslagen revidering av Markprogrammet syftar inte till att ändra förutsättningarna för finansieringen av eller kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom ramen för detaljplaneprogrammen för Nacka strand och Kvarnholmen. Avsikten är inte heller att föreslagen revidering ska påverka redan ingångna avtal som hanterar vilken exploateringsersättning som en exploatör ska betala.

Närmare om indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Nacka stad behöver delas in i fördelningsområden inom vilka utbyggnadskostnader fördelas och exploateringsersättning debiteras. Vart och ett av de områden där det pågår eller planeras en etappvis utbyggnad ska utgöra ett eget fördelningsområde. Exploateringsenheten Nacka stad har utrett flera möjliga indelningar i fördelningsområden. De utredda alternativen innebär en indelning i ett, två, tre eller fem fördelningsområden. De olika alternativen har alla olika för- och nackdelar.

Exploateringsenheten Nacka stad förordar starkt en indelning i fem fördelningsområden, innebärande att Nacka stad indelas i fördelningsområdena Centrala Nacka m.fl., Sickla-Planian m.fl., Henriksdal m.fl., Kvarnholmen m.fl. och Bergs gård m.fl. enligt figur 1 i bilaga 2. Den samlade bedömningen är att fördelarna med denna indelning överväger nackdelarna och att det omvända gäller för övriga indelningar.

Indelningen i fem fördelningsområden bedöms bäst överensstämma med plan- och bygglagens krav på att åtgärder som en exploatör åläggs att delfinansiera ska vara



nödvändiga för detaljplanens genomförande samt att exploatörens finansieringsåtagande för åtgärden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploateringsenheten Nacka stad gör till följd av detta bedömningen att detta alternativ innebär lägst risk för rättstvister och långdragna förhandlingar med exploatörer. En annan betydande fördel med denna indelning är att den möjliggör för kommunen att börja med att besluta nivåer på exploateringsersättningen för de områden där det finns tillförlitliga, om än tidiga, kostnadsuppskattningar för utbyggnaden, d.v.s. Sickla-Plania m.fl. och Centrala Nacka m.fl., medan kommunen kan vänta med att besluta nivåer för exploateringsersättningen i övriga fördelningsområden där projekten befinner sig i ett mycket tidigt skede och investeringskostnaderna ännu inte är kända.

En nackdel med föreslagen indelning i fem fördelningsområden är att det kan upplevas som orättvist av exploatörer som bygger nära gränsen till ett annat fördelningsområde med en lägre exploateringsersättning. Den föreslagna indelningen innebär också en förhållandevis resurskrävande administration för kommunen.

De övriga alternativen till indelning i fördelningsområden som utretts innebär att Nacka stad antingen utgör ett stort fördelningsområde, två fördelningsområden eller tre fördelningsområden enligt figurerna 2, 3 respektive 4 i bilaga 2.

Några fördelar med dessa tre alternativ är att nivåerna på exploateringsersättningen blir jämnare mellan områdena och att administrationen blir mindre omfattande för kommunen. Däremot brister dessa tre alternativ i allt större utsträckning vad gäller nyttosambanden som plan- och bygglagen kräver, ju färre fördelningsområden som används. De bristande nyttosambanden innebär att kostnadsfördelningen kan upplevas som orättvis av exploatörer som verkar i Nacka stad. Detta bedöms öka risken för strandade förhandlingar och rättstvister.

Föreslagna ändringar i Markprogrammet

Följande ändringar föreslås i Markprogrammet (markerade med gult i bilaga 1):

1. Följande lydelse tilläggs avsnitt 10.1 tredje stycket.

Motsvarande förhållanden som gäller för efterhandsbetalning avseende genomförda investeringar, gäller för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

2. Följande stycke tilläggs mellan stycke ett och två under avsnitt 10.2.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av exploateringsersättning från exploatörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de



fördelningsområden som anges i bilaga 1 utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

Kommunen ska finansiera investeringar i utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur genom uttag av exploateringsersättning, i den utsträckning som plan- och bygglagen medger, även utanför de fördelningsområden som anges i bilaga 1.

3. Följande punkter tilläggs avsnitt 10.4 Bemyndiganden till kommunstyrelsen.
 - Premisser som ska gälla vid uttag av exploateringsersättning.
 - Det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.
4. Bilaga 1 – Exploateringsersättning, med en indelning av Nacka stad i fem fördelningsområden, biläggs Markprogrammet.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur som krävs för att förverkliga den utveckling av kommunen som antagna styrande dokument föreskriver kommer att innebära betydande investeringar för kommunen. Exploateringsersättning från exploatörer är en viktig del av finansieringen av dessa investeringar. Denna revidering av Markprogrammet utökar kommunens möjligheter att förhandla och avtala om sådan ersättning, inom ramen för plan- och bygglagens regler.

Redan ingångna exploateringsavtal som reglerar ersättning från exploatörer för allmänna anläggningar påverkas inte av ny modell för uttag av exploateringsersättning. Exploateringsersättningens storlek för respektive fördelningsområde kommer att grunda sig på kostnaden som kommunen prognostiserar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom de föreslagna fördelningsområdena.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Bilaga 1 – Reviderat *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med bilaga.

Bilaga 2 – Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

7 november 2017

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 237

Dnr KFKS 2017/953

Tillägg om exploateringsersättning och etappvis utbyggnad i programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde komplettera ärendet med redovisning av hur förslaget förhåller sig till redan ingångna avtal och påverkar redan beslutade exploateringar och gärna med konkreta exempel på vad det kommer att innebära för förändringar.




Ärendet

Den planerade stadsutvecklingen inom kommunen innebär en omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatörer som bygger i kommunen ska bära del av kostnaderna för denna utbyggnad genom att erlagga exploateringsersättning. Exploateringsersättningen får enligt kommunens riktlinjer för exploateringsavtal avse efterhandsbetalning för genomförda investeringar, i de fall utbyggnaden sker etappvis. Riktlinjerna bör dock även stödja att ersättningen får avse förskottsreglering av planerade framtida investeringar, vid etappvis utbyggnad. Det föreslås därför att riktlinjerna förtydligas med att kommunen har för avsikt att ta ut även sådan ersättning.

I ärendet föreslås ett tillägg i riktlinjerna som klargör att Nacka stad indelas i fem fördelningsområden för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar. Det föreslagna tillägget klargör även att det inom var och ett av dessa fem fördelningsområden antingen pågår eller planeras en etappvis utbyggnad. Detta ger kommunen utökade möjligheter att ta ut exploateringsersättning gällande efterhandsbetalning och förskottsreglering inom Nacka stad.

De föreslagna tilläggen innebär även att kommunstyrelsen bemyndigas att anta premisser för en rättvis och rättssäker kostnadsfördelning för utbyggnaden av allmänna anläggningar, och att kommunstyrelsen bemyndigas att besluta om det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.

Stadsledningskontoret får i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde den 27 november komplettera ärendet med redovisning av hur förslaget förhåller sig till redan ingångna avtal och påverkar redan beslutade exploateringar och gärna med konkreta exempel på vad det kommer att innebära för förändringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

7 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 oktober 2017

Bilaga 1 – Reviderat *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med bilaga.




Bilaga 2 – Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde komplettera ärendet med redovisning av hur förslaget förhåller sig till redan ingångna avtal och påverkar redan beslutade exploateringar och gärna med konkreta exempel på vad det kommer att innebära för förändringar.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen ”Ett hållbart Nacka”.

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/153-003	2017-12-11	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören

boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlåtas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

I det följande används begreppet ”fastighet” omväxlande både i betydelsen obebyggd och bebyggd fastighet medan begreppet ”mark” används i betydelsen obebyggd fastighet.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som *inte* är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen initierar tidpunkt, metod och kriterier för försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen utgöra ett totalpris. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlægga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlåtelsen ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan ska köpeskillingen uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen.

4.2 Avgäld vid tomträtsupplåtelse

Avgälden vid upplåtelse av fastighet på tomträtt ska bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträtsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträtsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten i exploateringsområdet med, i normalfallet, en omreglering var tionde år.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlätas i samband med tomträtsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

Vid tomträtsupplåtelse för uppförande av och upplåtelse med hyresrättslägenheter ska avgäld i normalfallet debiteras först 24 månader efter tillträdet. Tillträde till fastigheten ska ske samma dag som fastigheten upplåts med tomträtt enligt tomträtsavtalet.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom anbudsförfarande eller direktanvisning.

6.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds antingen förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande ska göras i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar.

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarandet uppnås.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträttsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta följande områden.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen ska fastställa andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen för vart område hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning.

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.¹

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitate konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Hur ansökningar om markanvisning ska handläggas.
- Vad som utgör godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning.
- Kriterier och rutiner för utvärdering av en byggherres ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet.
- Det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering vid direktanvisning och anbuds förfarande.
- Ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning.
- Generella bestämmelser i markanvisningsavtal eller avtal om genomförande av detaljplan i syfte att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid.
- Utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter.

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.²

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad. Motsvarande förhållanden som gäller för efterhandsbetalning avseende genomförda investeringar, gäller för förskottsreglering av planerade framtida investeringar.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med lag och ska enligt självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelse

Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

Kommunen ska finansiera genomförda investeringar och planerade framtida investeringar inom områden som är föremål för etappvis utbyggnad genom uttag av

² 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

exploateringsersättning från exploatörer. Utbyggnad av allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom de fördelningsområden som anges i bilaga 1 utgör steg i en etappvis utbyggnad inom respektive område.

Kommunen ska finansiera investeringar i utbyggnad av allmänna anläggningar, allmänna platser och annan infrastruktur genom uttag av exploateringsersättning, i den utsträckning som plan- och bygglagen medger, även utanför de fördelningsområden som anges i bilaga 1.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats.

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlagga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrättningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.

- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överlåts.

10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

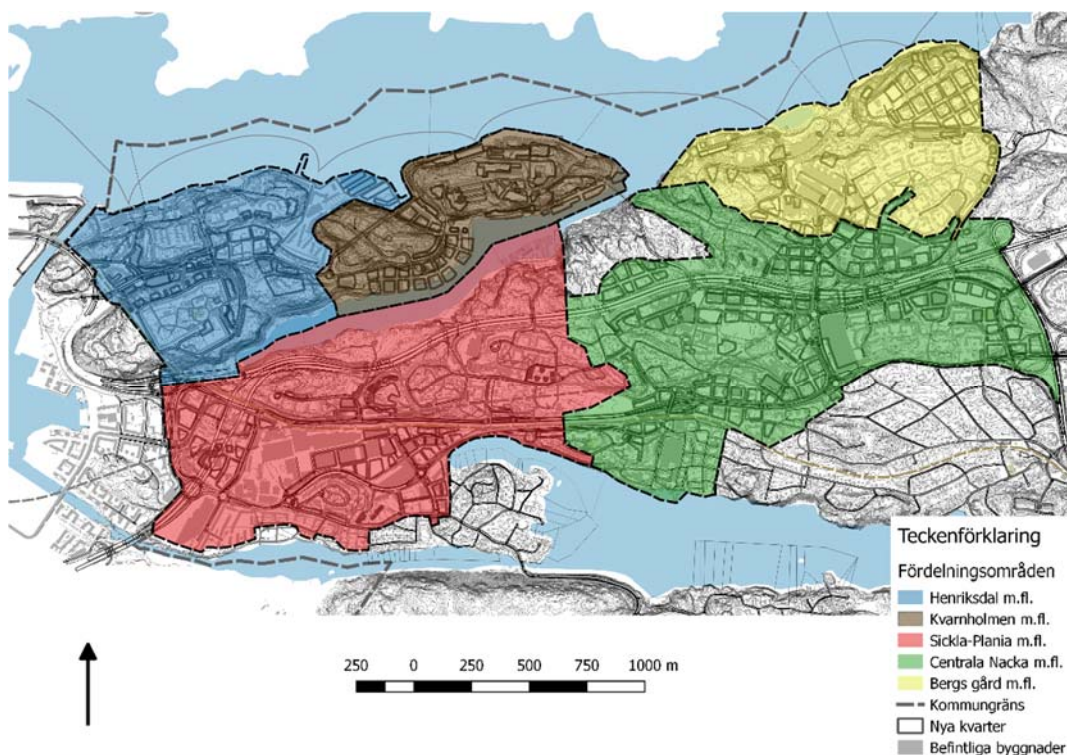
Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal.
 - Generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.
 - Premisser för uttag av exploateringsersättning.
 - Det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning.
-

Bilaga I – Exploateringsersättning

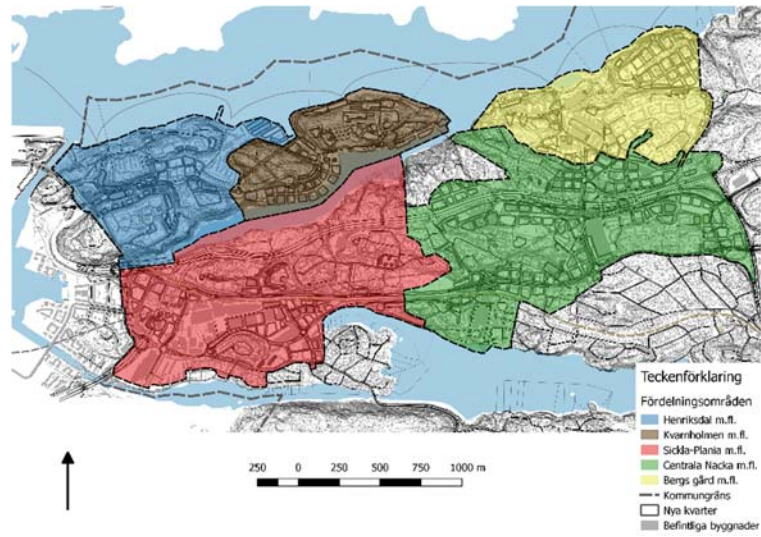
Indelning i fördelningsområden

Delar av Nacka kommun är indelade i fördelningsområden för uttag av exploateringsersättning enligt figur 1. Denna indelning ligger till grund för fördelningen av kommunens kostnader för investeringar i allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur inom dessa områden. Kostnaderna inom ett fördelningsområde ska fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och byggherrar som erhåller nya byggrätter genom detaljplaner antagna inom samma fördelningsområde. Kommunen är i detta avseende att likställa med andra fastighetsägare och byggherrar.

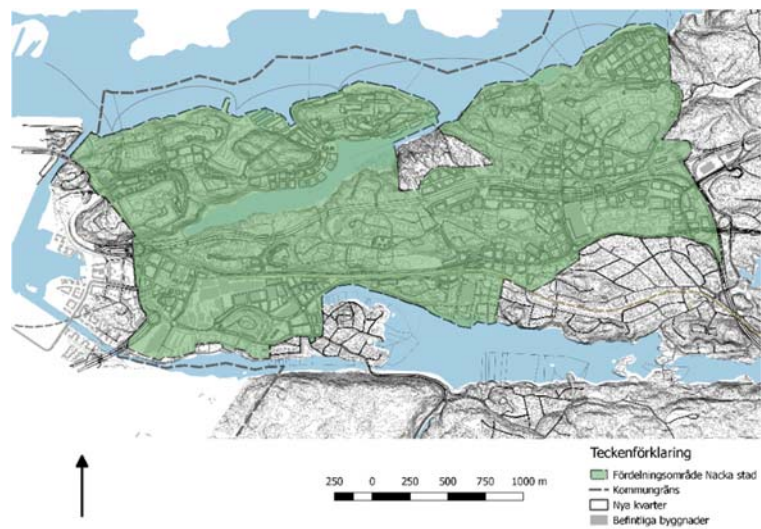


Figur 1. Fördelningsområden vid fördelning av kommunens kostnader för investeringar i allmänna anläggningar, allmän plats och annan infrastruktur.

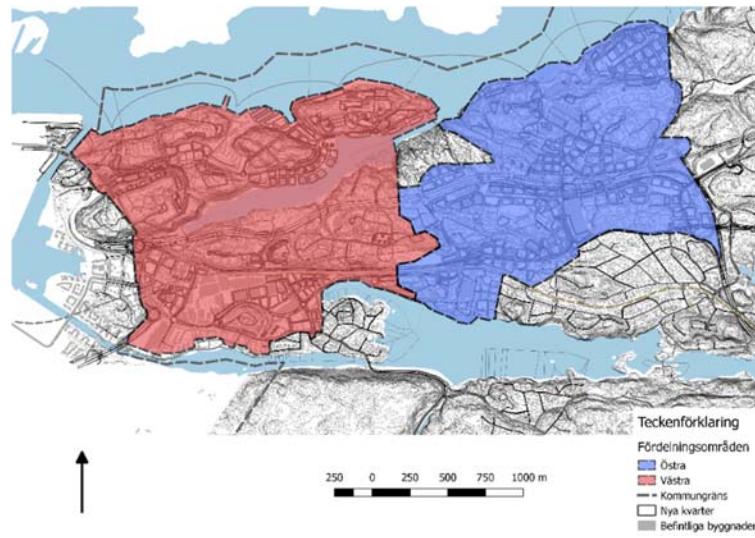
Bilaga 2 - Alternativ för indelning av Nacka stad i fördelningsområden



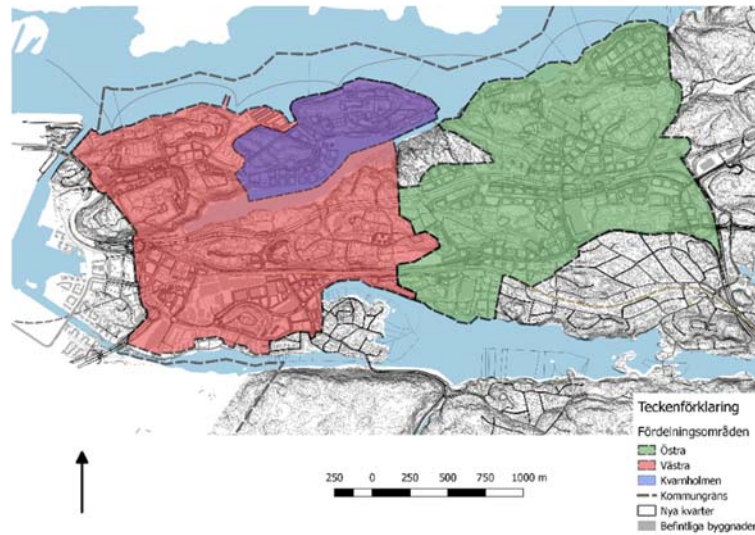
Figur 1. Avgränsning vid indelning i fem fördelningsområden



Figur 2. Avgränsning vid indelning i ett fördelningsområde



Figur 3. Avgränsning vid indelning i två fördelningsområden



Figur 4. Avgränsning vid indelning i tre fördelningsområden

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 312

Dnr KFKS 2017/673

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 till 32 400 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2018.

Ärendet

Fastigheten Älta 14:100 är upplåten med tomträtt för frikyrkoförsamlingens verksamhet (kyrka och förskoleverksamhet) sedan den 1 juli 1999. Omregleringspunkten är den 30 juni 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 föreslås höjas från 27 000 kr per år till 32 400 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt avgälden.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 238

Enhetens för fastighetsförvaltning tjänsteskrivelse den 24 oktober 2017

Bilaga 1. Makrokarta

Bilaga 2. Mikrokarta




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 238

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 till 32 400 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträtsavgälden för fastigheten Älta 14:100 i det fall någon överenskommelse med tomträtthavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2018.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Jan-Eric Jansson (KD) anmälde att han ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/673

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 14:100

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 till 32 400 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Älta 14:100 är upplåten med tomträtt för frikyrkoförsamlingens verksamhet (kyrka och förskoleverksamhet) sedan den 1 juli 1999. Omregleringspunkten är den 30 juni 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 14:100 föreslås höjas från 27 000 kr per år till 32 400 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt avgälden.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 14:100 uppläts med tomträtt den 1 juli 1999 och är belägen i Älta, Almvägen 2. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 000 kr/år.

Fastigheten är bebyggd med en kyrka om ca 500 kvm BYA (byggnadsarea) som uppmätts via karta och tomtarealen är 2 959 kvm. Fastigheten omfattas av detaljplanen DP 185. Fastigheten har inget taxeringsvärde då den är en specialenhet, klassad som 827 ecklesiastikbyggnad (Byggnad som används för religiösa ändamål). Specialenheter är skattebefriade. Fastigheten används av tomträttshavaren för både kyrka och förskola.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 1 juli 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 juni 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs vanligtvis genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 %. Ett justerat förfarande av denna metod är nödvändig i denna avgäldsjustering eftersom kyrkor inte har något marknadsvärde, vilket således skulle leda till ett avgäldsunderlag för denna del om 0 kr adderat med marknadsvärde för skolor. Den nya avgälden baseras därmed på den tidigare avgälden samt värdet för skola och förskola med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet för förskola baseras på tidigare värderingar gjorda för förskolor och skolor i Nacka. Skillnad i areal och lokalisering har beaktats vid bedömning av marknadsvärdet. Detta marknadsvärde multipliceras med avgäldsrentan om 3 % och adderas sedan med del av den tidigare avgälden vilket lett till en avgäld om 34 200 kr per år.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 27 000 kr per år istället för föreslagna 34 200 kr per år. Detta leder till ett inkomstbortfall om 72 000 kr per år för nästkommande tioårsperiod.



Detta förslag har skickats till tomträttsinnehavaren den 15 augusti 2017 varpå de godkände förslaget via mail den 18 oktober 2017.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling
Gruppchef
Enheten för fastighetsförvaltning

Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsförvaltning

Bilaga 1. Makrokarta

Bilaga 2. Mikrokarta



Bilaga 1, Makrokarta



Bilaga 2, Mikrokarta



27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 313

Dnr KFKS 2017/670

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 73:118, Skurustugan, Gamla landsvägen 40

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 till 37 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 15 maj 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 14 maj 2018.

Ärendet

Fastigheten Sicklaön 73:118, är upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål (samlingslokaler och kansli för idrottsklubbar och liknande) sedan den 15 maj 1999. Omregleringstidpunkten är den 15 maj 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 föreslås höjas från 25 000 kr per år till 37 000 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 239

Enhetens för fastighetsförvaltning tjänsteskrivelse den 24 oktober 2017

Bilaga 1. Makrokarta




Bilaga 2. Mikrokarta

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 november 2017 § 239

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 till 37 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 15 maj 2019 och under kommande 10-årsperiod. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 14 maj 2018.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 73:118, Skurustugan, Gamla landsvägen 40

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 till 37 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 15 maj 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 14 maj 2018.

Sammanfattning

Fastigheten Sicklaön 73:118, är upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål (samlingslokaler och kansli för idrottsklubbar och liknande) sedan den 15 maj 1999. Omregleringstidpunkten är den 15 maj 2019. Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 73:118 föreslås höjas från 25 000 kr per år till 37 000 kr per år. Tomträttshavaren har godkänt föreslagen avgäld.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 73:118 upplåts med tomträtt den 15 maj 1999 och är belägen vid Värmdövägen 339/Gamla landsvägen 40. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 25 000 kr per år.



Fastigheten är bebyggd med en småhusenhet om ca 270 kvm BYA (byggnadsarea) som uppmätts via karta och tomtarealen är 1 614 kvm. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Fastigheten har inget taxeringsvärde då den är en specialenhet, klassad som 281 småhusenhet, skatte -/avgiftsfri. Fastigheten används av tomträttshavaren som klubbhus för Skuru IK som ideell förening.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 15 maj 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld träffas med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 14 maj 2018.

Metod för fastställande av ny avgäld

Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som är för närvarande 3 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsvärdet baseras på den tidigare gjorda värderingen för Brostugan (Björknäs 41:1), vilket också gällde ideellt föreningsändamål, där man efter förhandling kom fram till ett värde om ca 4 600 kr/kvm BYA för lokaler för föreningsändamål (icke kommersiell verksamhet). Multiplicerat med avgäldsrentan om 3 % erhålls en avrundad avgäld för Sicklaön 73:118 om 37 000 kr per år (138 kr/kvm BYA * 270 kvm BYA).

Tomträttshavaren har via post tagit del av förslagen avgäldshöjning och har inte haft några synpunkter på avgälden.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 15 maj 2019. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga den 14 maj 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste besluta om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om ny avgäld innebär det att kommunen missar möjligheten att justera avgälden, vilket medför oförändrad avgäld på 25 000 kr per år istället för 37 000 kr per år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen om 120 000 kr per år under nästkommande tioårsperiod

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.



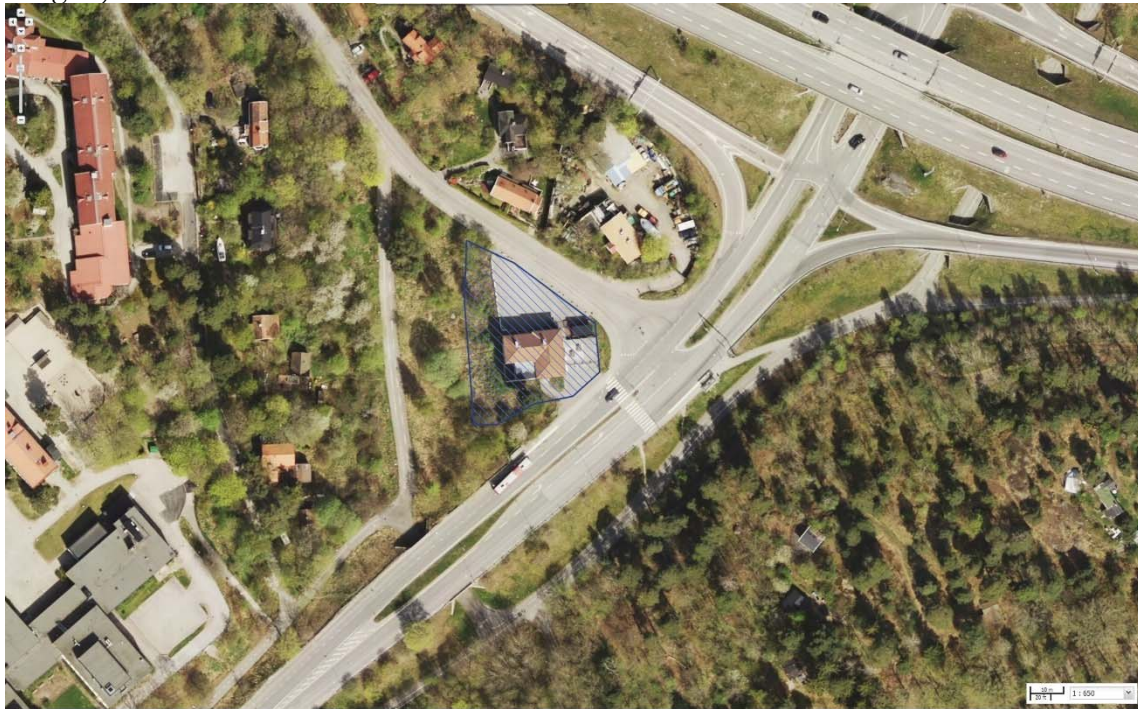
Firass Sjönoce
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Gruppchef
Enheten för fastighetsutveckling

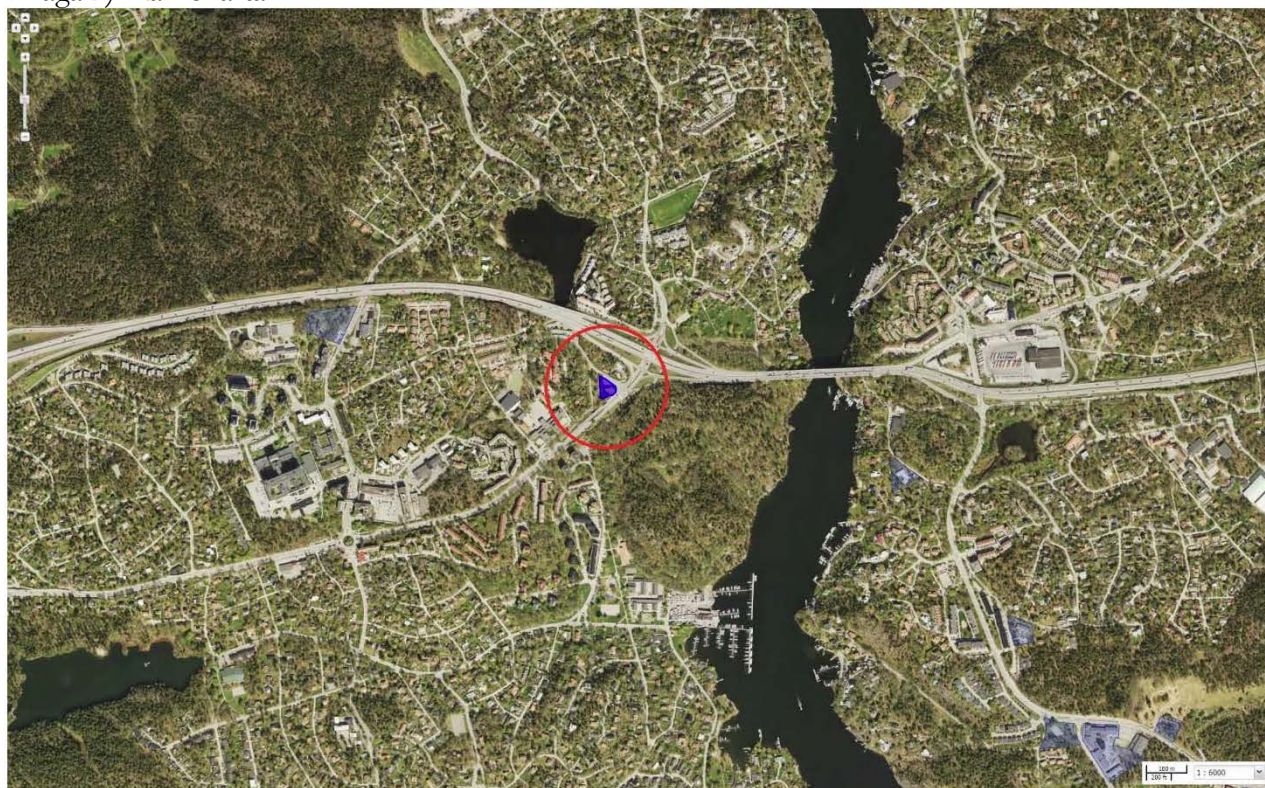
Bilagor

Bilaga 1 Mikrokarta
Bilaga 2 Makrokarta

Bilaga 1) Mikrokarta



Bilaga 2) Makrokarta



27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 314

Dnr KFKS 2017/599

Hemställan från Käppalaförbundet om utökad låneram och anslutning av Vaxholm och Österåker

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta fatta följande beslut.

1. Nacka kommun tillstyrker en höjning av Käppalaförbundets låneram med 400 miljoner kronor, från 1,4 miljarder kronor till 1,8 miljarder kronor, och de följändringar av förbundsordningen som det medför.
2. Nacka kommun avvaktar med att ta ställning till en anslutning av Österåkers och Vaxholms kommuner till Käppalaförbundet till dess diskussioner mellan befintliga medlemmar har förts.

Ärende

Käppalaförbundet har hemställt till medlemskommunerna om att utöka den befintliga låneramen från 1,4 miljarder kronor till 2,2 miljarder kronor i syfte att möta förbundets kommande investeringsbehov. Huvuddelen av de föreslagna investeringarna påverkas av de miljövillkor, som nu prövas av Miljöprövningsdelegationen. Det föreslås därför, gemensamt med några av de andra medlemskommunerna, att i ett första steg ta ställning till att öka låneramen för finansiering av pågående investeringar. Efter att miljödomen har meddelats, kan medlemskommunerna ta ställning till övriga investeringar.

Käppalaförbundet föreslår också att Vaxholm och Österåker ska ansluta sig till förbundet. Det förväntas medföra systemmässiga, miljömässiga och ekonomiska värden. Medlemskommunerna behöver dock tid att diskutera de föreslagna villkoren för anslutningen. Det föreslås därför att Nacka avvaktar med att ta ställning tills dessa diskussioner har förts.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 151




Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 1 november 2017

Underlag för informell förankrings-/samrådsprocess avseende Käppalaförbundets begäran om utökad låneram och anslutning av Vaxholm och Österåker till förbund

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 151

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta fatta följande beslut.

1. Nacka kommun tillstyrker en höjning av Käppalaförbundets låneram med 400 miljoner kronor, från 1,4 miljarder kronor till 1,8 miljarder kronor, och de följdändringar av förbundsordningen som det medför.
2. Nacka kommun avvaktar med att ta ställning till en anslutning av Österåkers och Vaxholms kommuner till Käppalaförbundet till dess diskussioner mellan befintliga medlemmar har förts.

Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Helena Westerling (S) och Eva Närvä-Eickenrodt (M) anmälde att de ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

Protokollsanteckningar

Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp. I protokollsanteckningen instämde Christina Ståldal (NL) för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

”Vi beklagar att kommunmajoriteten inte i tid samrått med övriga intressenter om punkt 2 och att man inte sett värdet i, och deltagit i, de informationsmöten som erbjudits från Käppalas sida för att få svar på eventuella frågor och funderingar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/

Kommunstyrelsen

Hemställan från Käppalaförbundet om utökad låneram och anslutning av Vaxholm och Österåker

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta fatta följande beslut.

1. Nacka kommun tillstyrker en höjning av Käppalaförbundets låneram med 400 miljoner kronor, från 1,4 miljarder kronor till 1,8 miljarder kronor, och de följändringar av förbundsordningen som det medför.
2. Nacka kommun avvaktar med att ta ställning till en anslutning av Österåkers och Vaxholms kommuner till Käppalaförbundet till dess diskussioner mellan befintliga medlemmar har förts.

Sammanfattning

Käppalaförbundet har hemställt till medlemskommunerna om att utöka den befintliga låneramen från 1,4 miljarder kronor till 2,2 miljarder kronor i syfte att möta förbundets kommande investeringsbehov. Huvuddelen av de föreslagna investeringarna påverkas av de miljövillkor, som nu prövas av Miljöprövningsdelegationen. Stadsledningskontoret föreslår därför, gemensamt med några av de andra medlemskommunerna, att i ett första steg ta ställning till att öka låneramen för finansiering av pågående investeringar. Efter att miljödomen har meddelats, kan medlemskommunerna ta ställning till övriga investeringar.

Käppalaförbundet föreslår också att Vaxholm och Österåker ska ansluta sig till förbundet. Det förväntas medföra systemmässiga, miljömässiga och ekonomiska värden. Medlemskommunerna behöver dock tid att diskutera de föreslagna villkoren för anslutningen. Stadsledningskontoret föreslår därför att Nacka avvaktar med att ta ställning tills dessa diskussioner har förts.



Ärendet

Käppalaförbundet har den 2 maj 2017 hemställt två frågor till medlemskommunerna. Den ena frågan avser en begäran om att utöka den befintliga låneramen för Käppalaförbundet från 1,4 miljarder kronor till 2,2 miljarder kronor för att möta förbundets kommande investeringsbehov. Den andra frågan avser anslutning av Vaxholm och Österåker till Käppalaförbundet, vilket också skulle kräva en ytterligare utökning av låneramen med 400 miljoner kronor. Båda dessa frågor kräver förändringar av förbundsordningen och godkännande från samtliga medlemskommuner.

Käppalaförbundets investeringsplan

Käppalaförbundets investeringsplan omfattar olika typer av investeringar till ett sammanlagt investeringsbelopp av 1,756 miljarder kronor för perioden 2016 – 2026. Det handlar om såsom kapacitetshöjande investeringar, investeringar på grund av skärpta miljökrav, affärsrelaterade investeringar, effektivitetshöjande investeringar samt reinvesteringar.

Ett antal av de redovisade investeringarna har redan påbörjats såsom byggnation av en tredje rötkammare och högflödesrening samt genomförande av diverse mindre investeringar. De pågående investeringarna har en sammanlagd investeringsvolym på 566 miljoner kronor, där merparten kommer att vara färdigställda under 2018.

Därutöver innehåller investeringsplanen föreslagna investeringar om en sammanlagd investeringsvolym om 1,19 miljarder kronor för tidsperioden 2018 – 2026. Av denna investeringsvolym är 300 miljoner kronor hänförliga till utbyggnaden av den så kallade Vallentunatunneln. Förslaget är att bygga ut tunneln från Karby till Vallentuna för att ersätta Käppalas överlastade huvudledning genom Täby. En sådan tunnel kan också fungera som ett utjämningsmagasin för dessa områden och också användas för en eventuell anslutning av Österåker och Vaxholm. Huvuddelen av de föreslagna framtida investeringarna påverkas av Käppalas miljövillkor, som för närvarande prövas av Miljöprövningsdelegationen.

Anslutning av Vaxholm och Österåker

Käppalaförbundet har utrett möjligheterna att ansluta Vaxholm och Österåker till förbundet. En förstudie har genomförts, som har resulterat i en översiktlig lösning och därefter har en systemhandling arbetats fram med ekonomiska kalkyler och en föreslagen teknisk lösning. Utifrån denna lösning har ett avtalskoncept tagits fram, som reglerar projektets genomförande och ekonomiska fördelning.

Den föreslagna tekniska lösningen innebär att ett alternativ med sjöledning från Vaxholms respektive Österåkers reningsverk byggs till Svinninge, där ledningarna mynnar ut i en tunnel, som ansluts till Käppalaförbundets tunnelsystem i Karby vid Täby Kyrkby. Den totala investeringen uppskattas till 1,1 miljarder kronor, varav sjöledningarna och tunneln fram till Vallentunatunneln uppskattas till 800 miljoner kronor och Vallentunatunneln till 300 miljoner kronor. I förslaget till ekonomisk uppgörelse föreslås att investeringsutgiften



om 800 miljoner fördelas med 400 miljoner kronor (50 %) vardera mellan Käppalaförbundet och Vaxholm och Österåker via Roslagsvatten AB. Därutöver ansvarar Käppala ensamt för investeringen i Vallentunatunneln om 300 miljoner kronor. Investeringsrisken för hela projektet, 1,1 miljarder kronor, fördelas lika mellan parterna.

Länsstyrelsen har tidigare lämnat tillstånd för Vaxholms och Österåkers anslutning till Käppalaverket. När det gäller denna anslutning har en ansökan inlämnats till mark- och miljödomstolen om tillstånd för byggande av sjöförlagda ledningar till Svinninge och den 15 km långa tunneln till Karby. Anslutningen beräknas av Käppala kunna vara genomförd till 2023.

I hemställan till medlemskommunerna har Käppala föreslagit att låneramen ska utökas med ytterligare 400 miljoner kronor till totalt 2,6 miljarder kronor för att finansiera anslutningen av Vaxholm och Österåker.

Stadsledningskontorets bedömning

Utifrån Käppalaförbundets investeringsplan kan stadsledningskontoret konstatera att förbundets framtida investeringar till betydande del är beroende av det miljötillstånd, som för närvarande prövas av Miljöprövningsdelegationen. Stadsledningskontoret föreslår därför att Nacka kommun i ett första steg tar ställning till frågan om utökning av låneramen för att möta behovet av finansiering av de pågående investeringarna. I ett andra steg, efter att Miljöprövningsdelegationen har meddelat miljödom och nya miljövillkor för verksamheten vid Käppalaverket, kan medlemskommunerna ta ställning till övriga investeringar i investeringsplanen. Det är först då som en säker bedömning kan göras av vilket investeringsbehov som faktiskt föreligger. Detta förslag är gemensamt med tjänstemannaförslagen i några av de andra medlemskommunerna.

De pågående investeringarna, som uppgår till totalt 556 miljoner kronor, bedöms vara både rimliga och välmotiverade. Enligt Käppalaförbundet ställer finansieringen av de pågående investeringarna krav på en höjning av låneramen med 400 miljoner kronor. Denna höjning skulle tillsammans med bolagets kassaflöde innebära att finansieringen av de pågående investeringarna är säkrad till och med 2020. Då har Käppalaförbundet även hunnit utvärdera genomförda investeringar mot det erhållna miljötillståndet och har underlag för att göra en ny bedömning av behovet av låneutrymme. Mot denna bakgrund föreslår stadsledningskontoret att staden tillstyrker en höjning av låneramen med 400 miljoner kronor, från 1,4 miljarder kronor till 1,8 miljarder kronor, och därtill de följdändringar av förbundsordningen, som följer av den förändrade låneramen.

Beträffande frågan om anslutning av nya medlemskommuner till Käppalaförbundet är stadsledningskontoret i grunden positivt till en anslutning av Vaxholm och Österåker. Det skulle medföra både systemmässiga, miljömässiga och ekonomiska värden, som kommer båda parter till del. Det är dock viktigt att Käppalaförbundets befintliga medlemmar ges tid



att diskutera och ta ställning till de villkor för anslutningen som Käppalaförbundet har föreslagit. Stadsledningskontoret föreslår därför att Nacka avvaktar med att ta ställning till anslutningen av Vaxholm och Österåker till Käppalaförbundet till dess ägardiskussioner har förts. Även detta förslag är gemensamt med tjänstemannaförslagen i de övriga medlemskommunerna.

Ekonomiska konsekvenser

Käppalaförbundet står inför stora investeringar inom den närmaste tioårsperioden. Investeringarna medför att förbundets upplåningsbehov behöver öka till närmare 2,2 miljarder kronor under den närmaste tioårsperioden. Som en följd av ökade investeringar kommer Käppalaförbundets kapitalkostnader att öka. Eftersom Käppalaförbundets kostnader överförs till VA-abonenterna påverkas VA-taxan kommande år. Låneramens ökning kan eventuellt leda till en sämre rating på den finansiella marknaden, vilket ger högre räntekostnader.

Käppalaförbundet har beräknat att under den senaste tioårsperioden utgör kostnaden från Käppalaförbundet mindre än 15% av VA-taxan. Under förutsättning att Käppalaförbundets andel av VA-taxan är oförändrad medför utgiftsökningarna en medelökning på 38 kronor per år per abonnent.

Nacka kommuns andel är 5,1% i förbundet. Det betyder bland annat att om förbundet inte kan betala sina skulder är Nacka kommun ansvarig att betala maximalt 5,1% av förbundets skulder.

Konsekvenser för barn

Förslaget har inte några i detta skede påtagliga konsekvenser för barn.

Bilagor

Underlag för informell förankrings-/samrådsprocess avseende Käppalaförbundets begäran om utökad låneram och anslutning av Vaxholm och Österåker till förbundet

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Eva Olin
Ekonomidirektör



28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 214

Dnr KFKS 2017/108

Motion – Kommunalt trygghetsboende

Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff m fl (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad

Ärende

I motionen yrkar Gunnel Nyman Gräff med flera (S) att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt trygghetsboende.

I beredningen av motionen redovisar äldrenämnden att äldreheten i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling i arbetet med detaljplaner bevakar att trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Äldrenämnden redogör för att inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

Bedömningen är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av trygghetsboenden och att kommunfullmäktige kan anse att motionen är färdigbehandlad med en notering om det.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 107

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 augusti 2017

Äldrenämndens beslut den 14 juni 2017, § 48

Motionen




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 augusti 2017 § 107

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 augusti 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen**Beslut i äldrenämnden den 14 juni 2017, § 48**

Äldrenämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.




Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wastson (V), Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Trygghetsboende

Motion den 2 februari 2017 av Gunnel Nyman Gräff, Majvie Svärd, Helena Westerling, Maria Raner, Carl-Magnus Grenninger (S).

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen yrkar Gunnel Nyman Gräff med flera (S) att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt trygghetsboende.

I beredningen av motionen redovisar äldrenämnden att äldreheten i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling i arbetet med detaljplaner bevakar att trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Äldrenämnden redogör för att inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

Stadsledningskontoret delar äldrenämndens bedömning är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av trygghetsboenden och att kommunfullmäktige kan anse att motionen är färdigbehandlad med en notering om det.

Förslagen i motionen

Gunnel Nyman Gräff med flera (S) föreslår i motionen att ett trygghetsboende i Nacka ska följa Äldreboendedelegationens (SOU 2008:11) förslag på definition av trygghetsboende där bland annat ingår:

- Trygghetsboende ska möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- Man ska ha tillgång till gemensamhetslokal
- Personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter
- Det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider



- Alla boende får ett trygghetslarm

Äldrenämndens utredning och bedömning

Äldrenämnden föreslog den 14 juni 2017, § 48, att kommunfullmäktige ska notera att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Som underlag för äldrenämndens förslag till beslut förelåg i huvudsak följande utredning.

I beslutet om mål och budget 2016 - 2018 fick äldrenämnden i uppdrag att i samverkan med exploaterings- och fastighetsansvariga stimulera tillkomsten av trygghetsboenden med varierande upplåtelseformer i olika delar av kommunen. Äldrenämnden arbetar med ett strategiskt underlag som ska stödja att det byggs och utvecklas trygghetsboenden med olika upplåtelseformer i olika delar av Nacka. I arbetet med detaljplaner bevakar äldreheten, i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling, att trygghetsboenden byggas i alla kommundelar.

Inom de kommande åren är två trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

- Under 2018 kommer ett trygghetsboende med cirka 100 bostadsrätter att vara klara för inflyttning i Graninge, Saltsjö-Boo.
- Under 2021 kommer ytterligare ett trygghetsboende med 24 lägenheter stå inflyttningssklara på Nya Gatan i centrala Nacka.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret delar äldrenämndens bedömning att motionen kan anses färdigbehandlad med noteringen att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Äldrenämndens beslut den 14 juni 2017, § 48
Motionen

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Anne-Lie Söderlund
Social- och äldredirektör



14 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Äldrenämnden

§ 48

ÄLN 2017/48

Bygg ett Trygghetsboende nu! Motion den 2 februari av Gunnel Nyman Gräff med flera (S)

Beslut

Äldrenämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärendet

I motionen yrkar socialdemokraterna att kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt Trygghetsboende. Äldrenämndens uppdrag är att stimulera tillkomsten av Trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer i olika kommundelar vilket är uppfyllt.

I kommande detaljplanarbeten bevakar Kvalitet och stöd Omsorgsenheten i samverkan med Strategisk stadsutveckling att Trygghetsboenden byggs i alla kommundelar. Inom de kommande åren är två Trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer klara för inflyttning.

- Under 2018 kommer ett Trygghetsboende med cirka 100 bostadsrätter att vara klara för inflyttning i Graninge, Saltsjö-Boo.
- Under 2021 kommer ytterligare ett Trygghetsboende med 24 lägenheter stå inflyttningsklara på Nya Gatan i centrala Nacka.

Enhetens bedömning är att det finns en långsiktig planering för att tillgodose behovet av Trygghetsbostäder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-05-15

Bilaga 1: Motion från socialdemokraterna, Bygg ett Trygghetsboende nu!

Yrkanden

Monica Brohede Tellström (L) yrkade bifall till enhetens förslag.

Gunnel Nyman Gräff (S) yrkade, med instämmande av Eva Hellung-Strohl (MP), bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordförande ställde förslagen mot varandra och fann att äldrenämnden beslutade i enlighet med Monica Brohede Tellströms yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Bygg ett Trygghetsboende nu!

Motion till Nacka kommunfullmäktige

I Nacka har diskussion om Trygghetsboende återkommit gång på gång. Socialdemokraterna har lagt förslag om Trygghetsboende, bl.a. i våra budgetförslag, och majoriteten har gång på gång försäkrat att nu, NU! är det på gång. Hur detta "på gång" ska gå till har däremot varit ganska luddigt. Så även definitionen av vad ett Trygghetsboende är.

När det gäller byggande av Trygghetsboende är det också viktigt att det blir "på riktigt". Inte något allmänt hus där bara äldre får bo, utan med innehåll och ett gott alternativ till att bo kvar hemma i villan/lägenheten.

Socialdemokraterna anser att ett Trygghetsboende i Nacka ska följa Äldreboendedelegationens (SOU 2008:11) förslag på definition av trygghetsboende där bland annat nedanstående ingår:

- trygghetsboende ska möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder
- man ska ha tillgång till en gemensamhetslokal
- personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter
- det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider
- alla boende får ett trygghetslarm

Men blir det inte jättedyrt? Det beror naturligtvis på hur man räknar. Lägg ihop vad det kostar att *inte* ha Trygghetsboenden i Nacka så kommer det visa sig att det inte blir dyrare än att äldre medborgare behöver hemtjänst på en mängd olika ställen eller plats på ett särskilt boende. Möjligheten att flytta till ett Trygghetsboende borde vara en självklar del i valfriheten.

Så! Sätt igång! Vänta inte på att någon annan ska fixa det som är kommunens ansvar.

Vi yrkar därför att

- kommunstyrelsen får i uppdrag att starta ett kommunalt Trygghetsboende

Nacka 2 februari 2017

Gunnel Nyman Gräff (S) Majvie Swärd (S) Helena Westerling (S) Maria Raner (S) Carl-Magnus Grenninger (S)

19 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 192

Dnr KFKS 2017/113

Motion – Strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

Ärende

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 7 juni 2017 § 89

Natur och trafiknämnden den 16 maj 2017 § 88

Enheten för planering och tillstånd, tjänsteskrivelse den 2 maj 2017

Motion




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 7 juni 2017 § 89

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 16 maj 2017 § 88

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.




Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Motionen handlar om så mycket mer än bara den farliga trafiksituationen. När vi bygger stad på Västra Sicklaön är det viktigt att binda ihop, tillgängliggöra, ta hand om och förädla de värden vi har i Nacka. Ju mer vi förtätar, desto fler blir vi som ska dela på allt det vackra kommunen har att erbjuda och vi måste arbeta mer aktivt med det som kallas för kulturella ekosystemtjänster. Det är stor skillnad på att promenera längs en hårt trafikerad väg med en sjö nedanför en kulle på andra sidan vägen, och att promenera utmed ett trädäck vid en strandkant utan några bilar som svischar förbi. Dagens gång- och cykelbana använder man för att det saknas bättre alternativ, för att man måste, eller så tar man bilen istället.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 88

Dnr NTN 2017/117

Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

Ärendet

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron. Sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs samt det trafiksäkerhetsreglerade övergångsstället vid Nacka kvarn beskrivs i motionen som olycksdrabbade. Motionslämnaren anser att den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen inte är en bra väg för barnen i Hästhagen att gå eller cykla på till och från skolan i Sickla. Detta då man menar att gående och långsamma cyklister hamnar mellan fortkörande pendelcyklister på ena sidan och mötande tung trafik som passerar inom vingelavstånd på andra sidan. Motionslämnaren menar därför att ett bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagen och Nackanäs skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket även skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Vidare framhålls även fördelen med att knyta samman centrala Nacka med Hästhagen och de östra delarna av Nackareservatet på ett bra och mer naturskönt sätt längs vattnet, samt att tillgängligheten till och från både Järlasjöns stränder och Nackareservatets joggingslingor skulle förbättras.

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

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Natur- och trafiknämndens utredning och bedömning

Marken där strandpromenaden föreslås anläggas ligger i Nacka kommun men ägs av Stockholms stad. Området utgör naturreservat och omfattas av strandskydd likväl som riksintresse för friluftsliv. Trafikverket är väghållare för Ältavägen samt gång- och cykelvägen längs Ältavägen.

Enheten för planering och tillstånd har varit i kontakt med Trafikverket och de är inte intresserade av att anlägga eller medfinansiera en strandpromenad längs sträckan då de planerar att rusta upp den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Åtgärderna som de avsatt medel för ämnar förbättra det regionala cykelstråket genom att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Byggstarten för projektet är planerad till 2018.

I kommunens förstudie från 2013 om strandpromenader i Nacka kommun har både befintliga samt planerade promenadstråk utmed havsstränder och sjöar pekats ut och prioriterats för att ytterligare förbättra tillgängligheten för allmänheten till kommunens vattennära lägen. Sträckan längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs är inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad i programmet. Detta med anledning av att det redan finns en gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Sträckor som har prioriterats är platser där det i dagsläget inte finns någon alternativ väg för gångtrafikanter och cyklister. Den 20 maj 2014 beslutade dåvarande Tekniska nämnden att en strandpromenad längs med södra sidan om Järlasjön inte ska prioriteras inom den närmsta tiden men att den ska finnas med i framtida planering.



En strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs skulle utan tvekan bidra till en ökad vattenkontakt men då det redan finns en alternativ gång- och cykelväg skulle tillgängligheten endast öka marginellt. I egenskap av väghållare är det Trafikverkets ansvar att ordna en trygg och säker lösning för de oskyddade trafikanterna mellan Hästhagen och Nackanäs. I och med att Trafikverket redan planerar att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten anser enheten för planering och tillstånd att nyttan av den är större än en ny strandpromenad i dagsläget, framför allt om man beaktar kostnadsfrågan i och med att den åtgärden helt kommer bekostas av Trafikverket.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Att både utreda och anlägga en strandpromenad är kostsamt. Utökad budget för såväl utredning som anläggning av strandpromenader skulle krävas. Budgeten för skötsel av strandpromenader skulle därefter även öka.

Konsekvenser för barn

En ny strandpromenad längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs skulle skapa en ytterligare alternativ väg för barn att gå till och från skola och fritidsaktiviteter mellan

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

16 maj 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Hästhagen och Nackanäs. En strandpromenad byggs i en trafikseparerad miljö vilket skulle vara positivt för barn då de är mindre trafikmedvetna än vuxna. Emellertid är Trafikverkets planerade upprustning av den befintliga gång- och cykelvägen till fördel även för barn då syftet med upprustningen är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-05-02

Bilaga 1 Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs, den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Yrkanden

Per Chrisander (MP) yrkade avslag på förslag till beslut. Christina Ståldal (NL) instämde i avslagsyrkandet.

Leopold Birkholm (KD) yrkade bifall till enheten förslag till beslut. Björn Strehlnert (C) instämde i bifallsyrkandet.

Beslutsgång

Med avslag på Per Chrisanders avslagsyrkande beslutade nämnden i enlighet med Leopold Birkholms bifallsyrkande.



Protokollsanteckningar

Per Chrisander (MP), Anne Magnusson (MP) och Lena Rönnerstam (S) lät anteckna följande till protokollet.

” I motionen klargörs många stora fördelar med att anlägga en strandpromenad för gång- och mindre snabba cykeltrafikanter. Den upprustning som Trafikverket planerar av Ältavägen bör fokusera på de snabbare cykeltrafikanternas behov. Den del av finansieringen som behövs för att bättre än nu tillgodose de behov som gång- och mindre snabba cykeltrafikanter, framför allt skolbarn, har borde då kunna föras över till strandpromenaden. Det är bra när de begränsade anläggningsresurser som finns för gång- och cykeltrafik nyttjas optimalt. Även om det tar planeringsresurser i anspråk så skulle det vara en samhällsekonomisk vinst, förutom övriga fördelar, om den hittillsvarande planeringen ändras i enlighet med motionens förslag.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.

” Nackalistan tyckte att det fanns mycket stor anledning att gå motionen till mötes och se till att det blir en både naturskön och trafiksäker väg, för både barn och vuxna. ”

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

2017-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr NTN 2017/117

Natur- och trafiknämnden

Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med hänvisning till att Trafikverket planerar att rusta upp och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten längs den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Det är Trafikverkets ansvar som väghållare för Ältavägen att ordna en trygg och säker väg för oskyddade trafikanter.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter (markägare, förvaltare samt väghållare) för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

I kommunens förstudie om strandpromenader i Nacka kommun är denna sträcka inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad, detta då det redan finns en befintlig gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Trafikverket, som är väghållare för Ältavägen, planerar dessutom att rusta upp gång- och cykelvägen för att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna längs sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs. Byggstart är planerad till 2018.

Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen ska upprätta kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäcksförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron. Sträckan mellan Hästhagen och Nackanäs samt det trafiksäkerhetsreglerade övergångsstället vid Nacka kvarn beskrivs i motionen som olycksdrabbade. Motionslämnaren anser att den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen inte är en bra väg för barnen i Hästhagen att gå eller cykla på till och från skolan i Sickla. Detta då man menar att gående och långsamma cyklister hamnar mellan fortkörande



pendelcyklister på ena sidan och mötande tung trafik som passerar inom vingelavstånd på andra sidan. Motionslämnaren menar därför att ett bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagen och Nackanäs skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket även skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Vidare framhålls även fördelen med att knyta samman centrala Nacka med Hästhagen och de östra delarna av Nackareservatet på ett bra och mer naturskönt sätt längs vattnet, samt att tillgängligheten till och från både Järlasjöns stränder och Nackareservatets joggingslingor skulle förbättras.

Enhetens utredning och bedömning

Marken där strandpromenaden föreslås anläggas ligger i Nacka kommun men ägs av Stockholms stad. Området utgör naturreservat och omfattas av strandskydd likväl som riksintresse för friluftsliv. Trafikverket är väghållare för Ältavägen samt gång- och cykelvägen längs Ältavägen.

Enheten för planering och tillstånd har varit i kontakt med Trafikverket och de är inte intresserade av att anlägga eller medfinansiera en strandpromenad längs sträckan då de planerar att rusta upp den befintliga gång- och cykelvägen längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs. Åtgärderna som de avsatt medel för ämnar förbättra det regionala cykelstråket genom att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Byggstarten för projektet är planerad till 2018.

I kommunens förstudie från 2013 om strandpromenader i Nacka kommun har både befintliga samt planerade promenadstråk utmed havsstränder och sjöar pekats ut och prioriterats för att ytterligare förbättra tillgängligheten för allmänheten till kommunens vattennära lägen. Sträckan längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs är inte utpekad eller prioriterad som strandpromenad i programmet. Detta med anledning av att det redan finns en gång- och cykelväg längs med Ältavägen som har utsikt över Järlasjön. Sträckor som har prioriterats är platser där det i dagsläget inte finns någon alternativ väg för gångtrafikanter och cyklister. Den 20 maj 2014 beslutade dåvarande Tekniska nämnden att en strandpromenad längs med södra sidan om Järlasjön inte ska prioriteras inom den närmsta tiden men att den ska finnas med i framtida planering.

En strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs skulle utan tvekan bidra till en ökad vattenkontakt men då det redan finns en alternativ gång- och cykelväg skulle tillgängligheten endast öka marginellt. I egenskap av väghållare är det Trafikverkets ansvar att ordna en trygg och säker lösning för de oskyddade trafikanterna mellan Hästhagen och Nackanäs. I och med att Trafikverket redan planerar att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten anser enheten för planering och tillstånd att nyttan av den är större än en ny strandpromenad i dagsläget, framför allt om man beaktar kostnadsfrågan i och med att den åtgärden helt kommer bekostas av Trafikverket.



Förslagets ekonomiska konsekvenser

Att både utreda och anlägga en strandpromenad är kostsamt. Utökad budget för såväl utredning som anläggning av strandpromenader skulle krävas. Budgeten för skötsel av strandpromenader skulle därefter även öka.

Konsekvenser för barn

En ny strandpromenad längs Ältavägen mellan Hästhagen och Nackanäs skulle skapa en ytterligare alternativ väg för barn att gå till och från skola och fritidsaktiviteter mellan Hästhagen och Nackanäs. En strandpromenad byggs i en trafikseparerad miljö vilket skulle vara positivt för barn då de är mindre trafikmedvetna än vuxna. Emellertid är Trafikverkets planerade upprustning av den befintliga gång- och cykelvägen till fördel även för barn då syftet med upprustningen är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

Bilaga

Bilaga 1 Motion – Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs, den 6 februari 2017 av Sidney Holm (MP)

Mikael Ranhagen
Enhetschef
Enheten för planering och tillstånd

Malin Zeidlitz
Trafikplanerare
Enheten för planering och tillstånd

miljöpartiet de gröna



Bygg en strandpromenad mellan Hästhagen och Nackanäs

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2017-02-06

Nackas mest olycksdrabbade gång-/cykelbana? – Idag finns det ingen bra väg att gå, jogga eller cykla mellan Hästhagen och Nackanäs. Barnen i Hästhagen är hänvisade till gång/cykelbanan längs Ältavägen om de vill gå eller cykla till den närbelägna skolan i Sickla. Idag måste de först korsa den tidvis livligt trafikerade Ältavägen för att komma till gång- och cykelbanan på Ältavägens vänstra sida.



Hela cykelbanan ligger i en lång utförlöpa och snabba pendelcyklister kommer ofta upp i hastigheter över 50 km/h. Långsammare cyklister ska hålla till höger så snabbare cyklister kan svicha förbi på vänster sida, samtidigt som mötande tung trafik passerar inom vingelavstånd på höger sida. Sträckan där Hästhagens cyklister ansluter till Ältavägen är förmodligen Nackas mest olycksdrabbade.

Samhällsplanering ska uppmuntra till rörelse - Att röra sig utan bil mellan Hästhagen och Nackanäs är en allt annat än munter upplevelse. Ett lite bredare trädäck längs vattnet mellan Hästhagsvägen och Nackanäsbron för gående, joggare och långsammare cyklister skulle bidra till ökad säkerhet för oskyddade trafikanter vilket i sin tur skulle uppmuntra till mindre bilkörning. Idag är det knappast någon förälder i Hästhagen som vågar låta sina barn cykla eller gå till den närliggande Sickla skola, av förklarliga skäl är det fler som skjutsar med bil.

Den felande länken - Dagens sträckning av GC vägen är dessutom väldigt ful och trist. Ett naturskönt alternativ längs vattnet skulle på ett bra sätt knyta ihop centrala Nacka med Hästhagens vackra villaområde och de östra delarna av Nackareservatet. Strandpromenaden skulle utöver att tillgängliggöra mer av Järlasjöns stränder för alla kommuninvånare också ta bort den felande länken för alla motionärer på väg till och från många av Nackareservatets joggingslingor och uppmuntra till en hälsosam livsstil.

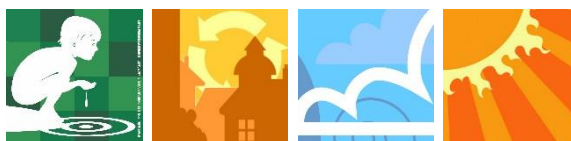


Området kring den aktuella vägsträckan tillhör Nacka men ägs av Erstavik och förvaltas av Stockholm. Fastigheten Stora Nynäs (gamla Nacka värdshus) invid Nackanäsbron där strandpromenaden är tänkt att ansluta till Nackanäsbron ägs idag av Stockholm kommun.

Miljöpartiet yrkar på att:

- ❖ Kommunen tar kontakt med alla berörda parter för att komma överens om utformning och finansiering av en trädäckförbindelse mellan Kvarnen i Hästhagen och Nackanäsbron.

Sidney Holm (MP)



2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 242

Dnr KFKS 2016/758

Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av David Bergquist och Åsa Nyberg (SD)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trolldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Sammanfattning

Motionärerna har föreslagit att Trolldalen vid Henriksdalsringen ska inrättas som naturreservat och att grönområdet kring västra Svindersviken ska ingå i naturreservatet.

Det pågår ett detaljplanearbete för området och i det arbetet kan prövas om Trolldalen ska bevaras som naturmark. Förslaget är mot denna bakgrund att kommunfullmäktige avslår förslaget om att inrätta området som naturreservat.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 14 september 2017

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 7 december 2016, § 254

Natur- och trafiknämndens förslag till beslut den 24 januari 2017, §7

Utdrag ur Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor

Naturvärdesinventering av Pro Natura

Motionen




Ärendets tidigare behandling

Beslut i natur- och trafiknämnden den 24 januari 2017 § 7

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016 § 264

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intensionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Maria Raner (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till stadsledningskontorets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till förslagen i motionen.




Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Maria Raners yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan's kommunstyrelsegrupp.

”I tjänstehandlingen för att inrätta ett naturreservat av Trolldalen så får motionen en förhållandevis positiv hantering men utan att vara särskilt bindande för ett kommande reservat. Det är snart val och en mindre positiv hantering kan i värsta fall komma efter valet. Låt oss ändå hoppas på en positiv hantering av detta område som betyder så mycket för både människor, djur och natur. Nackalistan vill bevara oförstörd natur i Trolldalen och på många andra platser och därför säger vi Ja till motionens innehåll.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-14

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/

Kommunstyrelsen

Naturresevat i Trollaldalen

Motion den 12 september 2016 av David Bergquist och Åsa Nyberg (SD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trollaldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Sammanfattning

Motionärerna har föreslagit att Trollaldalen vid Henriksdalsringen ska inrättas som naturresevat och att grönområdet kring västra Svindersviken ska ingå i naturresevatet.

Det pågår ett detaljplanearbete för området och i det arbetet kan prövas om Trollaldalen ska bevaras som naturmark. Förslaget är mot denna bakgrund att kommunfullmäktige avslår förslaget om att inrätta området som naturresevat.

Förslagen i motionen

David Bergquist och Åsa Nyberg (SD) har i sin motion föreslagit att Trollaldalen inrättas som naturresevat och att grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ska ingå i naturresevatet.

Förslaget är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Engagemanget för att bevara Trollaldalen, det värdefulla skogsområdet öster om Henriksdalsringen, söder om Finnbooda, har under en lång tid varit stort. Området är en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplats för flera rödlistade arter. Nu planeras Trollaldalen att bebyggas, något som det finns ett motstånd mot från de närboende som använder området för rekreation, grillning och promenader. Motionärerna menar att området, något som



dessutom går väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde, istället bör bevaras och även säkras som naturområde för framtiden genom att inrättas som naturreservat. De förtroendevalda bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 personer som skrivit under namninsamlingen samt de synpunkter om att bevara området som inkom under samrådet kring detaljplaneförslaget. Även grönområdet kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, bör ingå i reservatet. I området ligger den vackert belägna 1700-tals herrgården Svindersvik.

Utredning och bedömning

Förslagen i motionen har beretts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016, § 254, och natur- och trafiknämnden den 24 januari 2017, § 7.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har föreslagit följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intentionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.

Sammanfattningsvis förelåg huvudsakligen följande underlag.

I översiktsplanen är området betecknat som ”tät stadsbebyggelse”. Parker och närnatur kan förekomma, men naturreservat är inte aktuellt. Översiktsplanen pekar även ut de områden som bör utredas för naturreservatsbildning. För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Det är synnerligen olämpligt att i strid mot översiktsplanen och mitt under en programprocess påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När programmet slutligen antagits kan värdefull natur säkras i de kommande detaljplanerna.

Natur- och trafiknämndens förslag och underlag

Natur- och trafiknämnden har fattat följande beslut utifrån förslagen i motionen.

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Som underlag för beslutet låg sammanfattningsvis huvudsakligen följande.

Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken. Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (bilaga 3). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro



Natura där det framgår att området har höga naturvärden (bilaga 4).

Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturreservat. Det skulle också gå i linje med miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv" där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

Stadsledningskontorets samlade förslag utifrån nämndernas beredning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden anger båda att detaljplan är den lämpligaste formen för att utreda och besluta om användningen av Trolldalen. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen då det pågår ett detaljplanearbete för området där Trolldalen är belägen. Området är litet och kommunfullmäktige noterar att kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Ett beslut att göra som motionärerna föreslår har inte kostnadsberäknats. De ekonomiska konsekvenserna av att planlägga området som naturmark beräknas i arbetet med detaljplan.

Konsekvenser för barn

Prövningen av konsekvenserna för barn sker i det pågående planarbetet.

Bilagor

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 7 december 2016, § 254
2. Natur- och trafiknämndens förslag till beslut den 24 januari 2017, §7
3. Utdrag ur Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor
4. Naturvärdesinventering av Pro Natura
5. Motionen

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Dag Björklund
Trafik- och fastighets-
direktör

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

24 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 7

NTN 2016/851

Motion – Naturresevat i Trollaldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

Beslut

1. Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturresevat i Trollaldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Ärendet

Motionen föreslår att kommunfullmäktige inrättar Trollaldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturresevat. Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro Natura där det framgår att området har höga naturvärden (se bilaga 3).



Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturresevat. Det skulle också gå i linje med miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Värdering av olika markanvändning är i detta fall ett tydligt val mellan exploateringsintäkter och värden av ekosystemtjänster, biologisk mångfald och människors hälsa förknippat med närhet till natur och rekreation. Det senare är viktigt för att uppfylla Nackas miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* samt kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*.

Konsekvenser för barn

Ett bevarande av området som naturmark kommer att fortsatt betyda att barn som bor i Henriksdal har tillgång till ett värdefullt närområde med gammal skog och skyddsvärda arter. Detta är positivt utifrån hälsoaspekter samt möjligheten till naturlig lek och lärande om naturen.

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

24 januari 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2017-01-02

Bilaga 1 Protokollsutdrag KSAU

Bilaga 2 Motionen

Bilaga 3 Naturvärdesinventering Pro Natura

Bilaga 4 Utdrag från Skogens pärlor

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att nämnden beviljar motionens förslag.

Per Chrisander (MP) och Lena Rönnerstam (S) yrkade bifall till förslag till beslut.



Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade nämnden i enlighet med Per Chrisanders bifallsyrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.

” Nackalistan stöder motionen om att inrätta ett naturreservat i Trolldalen. Att istället inrätta ett mindre förpliktigande område som ”naturområde”, gör att området står på en juridiskt lösligare grund och lättare kan omvandlas och tas i anspråk för annat bruk. ”

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

Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD).

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut. Kommunfullmäktige avslår motionen, eftersom förslagen strider mot intensionerna i översiktsplanen och föregriper pågående programarbete.

Ärendet

Motionen föreslår att skogsområdet Trolldalen öster om Henriksdalsringen inrättas som naturreservat, samt att grönområdet kring västra Svindersviken norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet. I översiktsplanen är området betecknat som ”tät stadsbebyggelse”. Parker och närnatur kan förekomma, men naturreservat är inte aktuella. Översiktsplanen pekar även ut de områden som bör utredas för naturreservatsbildning. För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Enheten för strategisk stadsutveckling anser att det är synnerligen olämpligt att i strid mot översiktsplanen och mitt under en programprocess påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När programmet slutligen antagits kan värdefull natur säkras i de kommande detaljplanerna.

Förslagen i motionen

Enligt motionen är Trolldalen, skogsområdet öster om Henriksdalsringen, en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplatser för flera rödlistade arter. Motionärerna konstaterar att Trolldalen planeras att bebyggas och framhåller att området används av de närboende för rekreation, grillning och promenader. De menar att området istället bör bevaras och säkras som naturområde för framtiden genom att inrättas som naturreservat. Enligt motionen bör även området kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, där Svindersviks herrgård ligger, ingå i reservatet.

Motionen föreslår:

- att Trolldalen inrättas som naturreservat,
- att grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet.

Enhetens utredning och bedömning

I Nackas översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” klargörs kommunens mål och strategier för olika områden. Strategin ”Skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön” syftar till att lösa behovet av bostäder på ett hållbart sätt. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi bygga resurssnålt och utnyttja befintlig infrastruktur, tillskapa bostäder med god

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

kollektivtrafikförsörjning och spara stora obebyggda naturområden. Översiktsplanen strategi "Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen" pekar ut de områden där naturreservatsbildning pågår, samt där utredning om naturreservatsbildning ska göras. Henriksdal och Trolldalen ingår i det område som i översiktsplanen betecknas som "tät stadsbebyggelse", vilket även är det område där kommunen i tunnelbaneavtalet lovat att 13500 bostäder ska byggas till 2030. Inom detta område ska givetvis behovet av parker och närnatur tillgodoses, men bildande av naturreservat är inte i enlighet med vare sig översiktsplanen eller den strukturplan som tagits fram för Nacka stad (västra Sicklaön) och som behandlats i kommunstyrelsen i juni 2015.

För närvarande pågår arbete med ett detaljplaneprogram för Henriksdalsområdet. Syftet med ett detaljplaneprogram, är att i ett tidigt skede utreda den lämpligaste användningen för olika markområden i enlighet med reglerna i 2 kap. Plan- och bygglagen. Tidigt i projektet genomfördes en medborgardialog i Nacka kommuns interaktiva 3D-modell. Två dialogaktiviteter genomfördes även med barn och unga i området. Områdes naturvärden har beskrivits, dels i skogsstyrelsens övergripande inventering, dels den naturinventering som tagits fram inom programmets ram. Dessa underlag har funnits med i utarbetandet av det samrådsförslag till program för Henriksdalsområdet som nu är aktuellt. Programsamråd kommer att ske med "öppna hus" och möjlighet ges att lämna synpunkter på programförslaget. Synpunkter kan lämnas skriftligt och i Nacka kommuns 3D-modell. Efter programsamrådet kommer de inkomna synpunkterna att utvärderas och programförslaget att revideras.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att det är synnerligen olämpligt, att i strid mot översiktsplanens rekommendationer och mitt under en programprocess, påbörja bildandet av naturreservat för delar av programområdet. När ett program slutligen antas kan planarbetet gå vidare och värdefull natur säkras genom att denna blir naturmark i de kommande detaljplanerna. Någon naturreservatsbildning är enligt enheten inte lämplig.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

För kommunalägd mark är de ekonomiska konsekvenserna främst beroende av om kommunen får en intäkt av markförsäljning eller inte. I all planläggning sker en avvägning, där tillräckliga markområden ska avsättas för park, rekreation och välfärdsfastigheter, och där annan mark utgör bebyggelsekvarter som kan ge en intäkt för kommunen. Den bebyggelse som i programmets samrådsförslag placerats på den aktuella marken skulle enligt en översiktlig beräkning ge intäkter till kommunen på ca 500 milj.kr. En naturreservatsbildning under pågående planeringen föregriper denna avvägning och kan därför innebära att kommunen får mindre intäkter, utan att bildandet av naturreservat innebär ett sådant värde som skulle motivera detta intäktsbortfall. Bildande av naturreservat innebär även en kostnad i form av kommunens interna handläggning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 december 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konsekvenser för barn

Det är viktigt för barnen att lämplig naturmark i tillräcklig omfattning finns tillgänglig i närområdet. Om den formella statusen är natur i lagakraftvunnen detaljplan eller naturreservat torde dock sakna betydelse. Det är även viktigt för de kommande generationerna att tillräckligt med bostäder byggs i attraktiva lägen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-11-17

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

Yrkanden

Roger Bydler (MP) yrkade med instämmande av Helena Westerling (S), Birgitta Rasmussen (V), Cathrin Bergensträhle (M) och Jan-Eric Jansson (KD) på bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsgång

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Roger Bydler's bifallsyrkande.

Protokollsanteckningar

Roger Bydler (MP) lämnade följande protokollsanteckning för miljöpartiet, socialdemokraterna och vänsterpartiet:

”Vi har i samband med att detaljplaneprogrammet för Henriksdal behandlades i nämnden framfört vikten av att bebyggelsen i Trolldalen begränsas med tanke områdets höga naturvärden och att det är ett viktigt och omtyckt rekreations- och lekområde. Inte minst med tanke på att barnen i de närliggande förskolorna ofta gör utflykter och leker i området är det viktigt att det bevaras.

Med tanke på att vi nu är mitt inne i planprocessen för Henriksdal anser vi det inte vara en lämplig tidpunkt att ta upp frågan om att området ska inrättas som naturreservat.

I den fortsatta programprocessen anser vi att hänsyn ska tas till områdets unika karaktär och dess viktiga funktion för boende i området, liksom för barn och andra som besöker området. Vi vill också peka på vikten av att ta hänsyn till de synpunkter om att bevara Trolldalen, som har förts fram från olika organisationer och från boende i denna del av Sicklaön.”

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

2017-01-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr NTN 2016/851

Natur- och trafiknämnden

Motion – Naturreservat i Trolldalen

Motion den 12 september 2016 av Åsa Nyberg och David Bergqvist (SD)

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen om att inrätta naturreservat i Trolldalen eftersom området är litet och kommunen har möjlighet att bevara det som naturmark i detaljplan.

Sammanfattning

Motionen föreslår att kommunfullmäktige inrättar Trolldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturreservat. Området ingår delvis i planprogrammet för Henriksdal som miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) den 9 november 2016 beslutade att skicka på plansamråd. I förslaget till planprogram föreslås områdets norra delar bebyggas samt området utmed Henriksdalsbacken.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Kommunen har även beställt en egen naturvärdesinventering av Pro Natura där det framgår att området har höga naturvärden (se bilaga 3).

Området är värdefullt men eftersom det är litet bör det kunna bevaras genom att planläggas som naturmark i detaljplan. Då marken ägs av kommunen har kommunen möjlighet att bevara naturen utan att det bildas naturreservat. Det skulle också gå i linje med miljömålet ”Ett rikt växt- och djurliv” där en av indikatorerna är att andelen naturmark med höga värden ska öka till 2030.

Förslagen i motionen

Motionen föreslår att kommunfullmäktige ska inrätta Trolldalen och grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden, som naturreservat. Trolldalen som ligger öster om Henriksdalsringen och söder om Finnboda beskrivs i motionen som en grön oas för boende i närheten samt som ett område med en unik natur med stora naturvärden och flera rödlistade arter. Området planeras nu att bebyggas. Motionslämnarna menar att området bör bevaras och säkras som naturområde för framtiden genom att det inrättas som

naturreservat. De menar också att detta skulle gå väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde. Man anser även att politikerna bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 namnunderskrifterna som inkommit till kommunen.

Enhetens utredning och bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade den 9 november 2016 att skicka programmet för Henriksdal på plansamråd. Man tog då även beslut om att stryka ett kvarter på östra Henriksdalsberget med syfte att bevara ett sammanhängande stråk av natur.

Området öster och söder om Henriksdalsberget är ett registrerat objekt med naturvärden (N 250-2012) i Skogsstyrelsens databas Skogens pärlor (se bilaga 4). Objektet beskrivs som ett stort område med hållmarkstallskog och branter där den nedre delen består av ädla lövträd såsom ek, alm och ask. Grova ekar växer längs med strandpromenaden och den varma solbelysta miljön gynnar främst insekter men även lavar på ädla lövträd. Cirka 70 % av området är skogsmark medan 30 % är berg (hållmark, blockmark, klappersten). Inventerare på Skogsstyrelsen beskriver området som värdefullt som inte bör bebyggas.

I samband med att förslag till planprogram tagits fram har kommunen även beställt en egen naturvärdesinventering av området (se bilaga 3). Denna är gjord i januari 2014 av Pro Natura. Det aktuella området har delats in i delområde 1 i den södra delen (10,5 ha, naturvärdesklass 1) och delområde 2 i den norra delen (1,8 ha, naturvärdesklass 2). Vid bedömning av delområdenas naturvärden har Skogsstyrelsens manual för nyckelbiotopsinventering använts. Förutom detta har naturvärdesträd kartlagts där kriterierna för urval i huvudsak gjorts utifrån Naturvårdsverkets skrift *Åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd i kulturlandskapet*. Signalarter och rödlistade arter har även noterats.

I förslaget till planprogram är bebyggelsen placerad inom delar av naturvärdesinventeringens delområde 2 och delområde 1. I förslaget lämnas en grön korridor i delområde 2, dock kommer fortfarande en stor del av naturområdet att försvinna. I korridoren föreslås också områden tas i anspråk för gatustråk, torg/mötesplatser och en hundrastgård. Detta kommer innebära att det skapas barriärer som isolerar området i mindre delar vilket ytterligare minskar värdet på den naturen som blir kvar. Ytterligare en konsekvens av förslagen i planprogrammet är att det blir svårare att uppnå kommunens miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* där Nacka ska ha ett *Variert landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter*. Miljömålet finns med i Nackas miljöprogram 2016-2030 och en av indikatorerna för att mäta att målet uppfylls är att andelen yta av kommunytan som är naturmark med höga naturvärden ska öka till 2030.

Det råder inget tvivel om att det finns höga naturvärden på platsen vilket stöds av både Skogsstyrelsens naturvärdesobjekt och Pro Naturas naturvärdesinventering. Området ingår också i det större sammanhängande naturområdet som sträcker sig längs med den norra kusten av Sicklaön och som finns utpekad i kommunens grönstrukturprogram. Däremot är



det en avvägning av vilka områden som kommunen ska föreslå som nya naturreservat respektive planlägga som naturmark. Det totala området som föreslås är endast ca 15 ha och kommunen har möjlighet att skydda det i detaljplan som Natur med en precisering att levande och döda träd ska bevaras.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Värdering av olika markanvändning är i detta fall ett tydligt val mellan exploateringsintäkter och värden av ekosystemtjänster, biologisk mångfald och människors hälsa förknippat med närhet till natur och rekreation. Det senare är viktigt för att uppfylla Nackas miljömål *Ett rikt växt- och djurliv* samt kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*.

Konsekvenser för barn

Ett bevarande av området som naturmark kommer att fortsatt betyda att barn som bor i Henriksdal har tillgång till ett värdefullt närområde med gammal skog och skyddsvärda arter. Detta är positivt utifrån hälsoaspekter samt möjligheten till naturlig lek och lärande om naturen.

Bilagor

1. Protokollsutdrag KSAU
2. Motionen
3. Naturvärdesinventering Pro Natura
4. Utdrag från Skogens pärlor

Mikael Ranhagen
Enhetschef
Enheten för planering och tillstånd

Anna Herrström
Kommunekolog
Enheten för planering och tillstånd

Kartinformation

Kartsymboler

Avverkningsanmälan

Utförd avverkning

Kulturhänsyn

Naturhänsyn

Biotopskyddsytta

Naturvårdsavtal

Nyckelbiotop

Nyckelbiotop bolag

Naturvärde

Sumpskog

Natura 2000 habitat

Natura 2000 fågel

Nationalparker

Naturreservat

Information

208

Finnboda

Danvikelän

Gäddviken

Henriksdal

Lugnet

Skola



MOTION: INRÄTTA NATURRESERVAT I TROLLDALEN

Engagemanget för att bevara Trolldalen, det värdefulla skogsområdet öster om Henriksdalsringen, söder om Finnboda, har under en lång tid varit stort. Området är en grön oas för de boende på Henriksdalsringen och består av unik natur med stora naturvärden samt boplats för flera rödlistade arter. Nu planeras Trolldalen att bebyggas, något som det finns ett motstånd mot från de närboende som använder området för rekreation, grillning och promenader. Vi menar att området, som dessutom går väl ihop med ambitionen att ingen Nackabo ska ha mer än 300 meter till närmsta grönområde, istället bör bevaras och även säkras som naturområde för framtiden genom att det inrättas som naturreservat. Politikerna bör lyssna på medborgarnas åsikt i frågan och ta hänsyn till de över 300 personer som skrivit under namnsamlingen samt de synpunkter om att bevara området som inkom under samrådet.

Även grönområdet kring västra Svindersviken, det vill säga väster om Nacka båtklubb och norr om Värmdöleden, bör ingå i reservatet. I området ligger den vackert belägna 1700-tals herrgården Svindersvik.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta

Att Trolldalen inrättas som naturreservat

Att grönområdet kring västra Svindersviken, norr om Värmdöleden ingår i naturreservatet

Eric Myrin

12 juli 2016

David Bergqvist

Åsa Nyberg

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 243

Dnr KFKS 2016/893

Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin (SD) och David Bergqvist (SD)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, men många av dagens ungdomar saknar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan. Motionärerna föreslår därför att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka och Sverige arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. Det är respektive rektor som beslutar om hur undervisningen ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömningen att förslaget i motionen ska avslås. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 127

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den

Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts beslut den 25 april 2017, § 25

Utbildningsnämndens beslut den 22 mars 2017, § 27

Motionen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 127

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i kommunstyrelsens verksamhetsutskotts den 25 april 2017, § 25

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

Beslut i utbildningsnämndens den 22 mars 2017, § 27




Utbildningsnämnden föreslog kommunfullmäktige att avslå motionen "Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten" av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD).

Yrkanden

Tobias Nässén (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin (SD) och David Bergqvist (SD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Kommunfullmäktige noterar även att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, men många av dagens ungdomar saknar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan. Motionärerna föreslår därför att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka och Sverige arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. Det är respektive rektor som beslutar om hur undervisningen ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömningen att förslaget i motionen ska avslås. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

Förslaget i motionen

Motionärerna föreslår följande:

- Kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten.



Motionärerna anser att kunskapen om förintelsen under andra världskriget generellt är god men att eleverna däremot saknar kunskap om andra brott mot mänskligheten som begåtts under historien. Motionärerna nämner särskilt brott begångna under 1900-talet. Av det skälet bör eleverna få kunskap om dessa brott genom en årlig temadag om brott mot mänskligheten för Nackas skolor.

Utbildningsnämndens utredning och bedömning

Utbildningsnämndens beredde förslaget i motionen vid sitt sammanträde den 22 mars 2017, § 27. Nämnden föreslog kommunfullmäktige besluta följande.

"Kommunfullmäktige avslår motionen "Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten" av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD)."

Som underlag för nämndens beslut förelåg i huvudsak följande.

Kunskapsresultaten i Nackas skolor bedöms som mycket goda. Det gäller såväl i faktiskt utfall som relativt andra jämförbara kommuner och med den nationella nivån. En viktig faktor i detta kan utgöras av Nacka kommuns styrmodell. Den innebär bland annat att den mål- och resultatstyrda skola vi har i Sverige respekteras i form av att det är rektorerna som beslutar om *hur* undervisningen och skolans verksamhet i övrigt ska utformas för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Mot den bakgrunden är bedömning att förslaget om att kommunen bör verka för att skolorna i Nacka årligen genomför en gemensam temadag om brott mot mänskligheten ska avslås.

Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts utredning och bedömning

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beredde förslaget i motionen vid sitt sammanträde den 25 april 2017, § 25. Verksamhetsutskottet föreslog kommunfullmäktige besluta följande.

"Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten."

Som underlag för utskottets beslut förelåg i huvudsak följande.

Läroplanerna för skolan anger att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. I grundskolan tar kursplanen i historia upp folkmord under avsnittet centralt innehåll för årskurs 7-9. Där nämns "förintelsen och andra folkmord" och Gulag-systemet i Sovjetunionen anges som exempel på folkmord. Det finns även undervisningsmaterial tillgängligt om detta tema. Ett av de mer kända är Forum



för levande historia som tillhandahåller lektionsupplägg för undervisning om kommunistiska regimers brott mot mänskligheten.

Läroplanerna anger inte när under läsåret olika moment ska genomföras. Skolorna i Nacka har även stor frihet att besluta hur undervisningen ska organiseras och när olika moment i ämnesplanerna ska genomföras. En gemensam temadag i Nacka skulle kräva att skolorna koordinerar sin undervisning så att eleverna fått undervisning om brott mot mänskligheten före temadagen.

Kommunstyrelsen verksamhetsutskott bedömer därför att motionärernas förslag bedöms redan bedöms vara uppfyllt inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten. Det får därför anses överflödigt att skolorna skulle koordinera sin ämnesplanering om brott mot mänskligheten för en gemensam temadag.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Som framgår av utbildningsnämndens utredning och bedömning är det respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning och verksamhet för att eleverna ska få förutsättningar att uppnå såväl kursplanernas kunskapskrav som de övergripande målen i läroplanen. Samtidigt anges det i läroplanen för skolan att utbildningen ska förmedla respekt för de mänskliga rättigheterna. Läroplanerna vilar bland annat på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och skolorna i Nacka arbetar aktivt med respekt för alla människors lika värde i teori och praktik för alla barn och elever. I grundskolan tar kursplanen i historia upp folkmord under avsnittet centralt innehåll för årskurs 7-9. Där nämns "förintelsen och andra folkmord" och Gulag-systemet i Sovjetunionen anges som exempel på folkmord. Mot bakgrund av ovan föreslår stadsledningskontoret att förslaget i motionen ska avslås eftersom det är respektive rektor som beslutar om utformningen av skolans undervisning. Det ska även noteras att intentionerna bakom förslaget om att öka elevernas kunskap om brott mot mänskligheten redan bedöms vara uppfyllda genom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Att genomföra motionens förslag skulle troligtvis komma att innebära en viss kostnad i form av ersättning till samtliga Nackas skolor för en årlig temadag av det slag som motionen föreslår.

Konsekvenser för barn

Motionens förslag bedöms inte medföra några konsekvenser för barn eftersom kunskaper om brott mot mänskligheten ingår redan i den ordinarie skolundervisningen.

Bilagor

1. Motionen
2. Utbildningsnämndens beslut den 22 mars 2017, § 27
3. Kommunstyrelsens verksamhetsutskotts beslut den 25 april 2017, § 25



Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Sidrah Schaider
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

22 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Utbildningsnämnden

§ 27

UBN 2016/239

Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen ”Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten” av Eric Myrin och David Bergqvist, (SD).

Ärendet

Eric Myrin och David Bergqvist, (SD) föreslår i motionen att kommunen ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten.

Utifrån att det i utbildningsnämndens ansvar inte ingår att ange *hur* Nackas skolor ska organisera undervisningen eller arbeta i övrigt för att uppnå läroplanens mål och kunskapskrav är utbildningsenhetens bedömning att motionen bör avslås.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från utbildningsenheten, daterad 2017-03-14.

Bilaga 1: Motion: Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten.




Bilaga 2: Remiss av motioner från kommunfullmäktige den 17 oktober 2016 och den 14 november 2016, § 182-190 KSAU 2016-11-15.

Yrkanden

Tobias Nässén yrkade bifall till utbildningsenhetens förslag.

Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 25

Dnr KFKS 2016/893

Temadag i skolorna kring brott mot mänskligheten

Motion den 19 september 2016 av Eric Myrin och David Bergqvist (SD)

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och den ordinarie skolverksamheten.

Ärende

Eric Myrin och David Bergqvist (SD) föreslår i en motion att kommunfullmäktige ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten.

Motionärerna anser att medan kunskapen om förintelsen under andra världskriget är god, saknar många av dagens ungdomar kännedom om totalitära regimer och om brott mot mänskligheten som begicks i dåvarande Sovjetunionen, Kambodja, Rwanda och på Balkan.

Välfärd skola anser att intentionerna bakom förslaget redan uppfylls inom läroplanen och undervisningen i Nackas skolor. Välfärd skola anser därför att motionen bör avstyrkas.




Handlingar i ärendet

Välfärd skolas tjänsteskrivelse den 25 april 2017

Motionen

Beslutsgång

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutade i enlighet med Välfärd skolas förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

MOTION: TEMADAG I SKOLORNA KRING BROTT MOT MÄNSKLIGHETEN

Varje år brukar många grundskolor och ibland även gymnasieskolor anordna en särskild temadag då eleverna får arbeta med frågor kring förintelsen av judar under andra världskriget. Detta brukar även uppta en relativt stor del av historia- och samhällsundervisningen. Att detta utgör ett stort inslag i skolan är något som även avspeglar sig i elevernas kunskaper, detta då 95% av alla 15-20-åringar känner till förintelselägret Auschwitz. Samtidigt är ofta kunskaperna om andra regimer och koncentrationsläger oerhört låga. En undersökning för ett antal år sedan visade att 90% i motsvarande grupp *inte* kände till Gulag och knappt hälften trodde att antalet offer för kommunismen under 1900-talet var under en miljon. Fyra av fem kände inte till att Vitryssland är en diktatur.

Det är givetvis bra att kunskapen är så pass stor om andra världskrigets förintelse, men samtidigt är det skrämmande att få känner till andra fruktansvärda massmord, totalitära regimer och brott mot mänskligheten under historiens gång. För att öka på dessa kunskaper menar vi att det vore en fördel om kommunens skolor anordnar en generell temadag kring brott mot mänskligheten. Det är av oerhörd vikt att våra framtida samhällsbyggare får kännedom om att massmord och utrotning är något som kan ske och har skett i närtid och har uppstått i många olika ideologier. Det kan handla om de tiotals miljoner människor som dog i Sovjets koncentrationsläger, det kommunistiska Kambodja på 70-talet då en fjärdel av befolkningen utplånades, Rwanda år 1994 då nästan en miljon människor dödades på ett par månader eller den etniska resningen på Balkan under 90-talet. En temadag kring detta skulle vidga många elevers vyer, fylla en enorm kunskapslucka samt skapa en förståelse för att brott mot mänskligheten kan ske var som.

Kommunfullmäktige föreslås därför besluta

Att kommunen ska verka för att Nackas skolor varje år arrangerar en generell temadag kring brott mot mänskligheten

Eric Myrin

David Bergqvist

19 september 2016

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 244

Dnr KFKS 2017/228

Motion – Kollektivboende i Nacka

Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att kollektivboende är en intressant boendeform och det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer. Det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus och det finns redan stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 197

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 juli 2017

Motion från Nackalistan, Kollektivboende i Nacka

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 § 197




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Motion – Kollektivboende i Nacka

Motion den 6 mars 2017 av Christina Ståldal (NL), med flera.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styrdokument uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att kollektivboende är en intressant boendeform och det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer. Det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus och det finns redan stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

Förslagen i motionen

Motionärerna vill att kommunen främjar och marknadsför olika former av kollektivboende när Nacka bygger stad. I Stockholmsområdet och Nacka bor många människor i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Därför yrkar motionärerna att fullmäktige beslutar:

- Att på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform
- Att implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad
- Att en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal Motionen presenteras i sin helhet i bilagan till denna tjänsteskrivelse.



Enhetens utredning och bedömning

Nacka kommun har ett program för markanvändning, kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, vilket antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016. Punkt 7.1 ställer krav på varierade upplåtelseformer, däribland att minst 30% av bostäderna skall upplåtas för hyresrätt. Punkt 7.2 ger kommunstyrelsen redan idag möjlighet att ställa krav på låg boendekostnad, eftersträva blandade storlekar på bostäder och säkerställa bostäder för studenter, äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Här inryms kollektivboende.

Kollektivboende är en intressant boendeform och kan likställas/fungera som studentbostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder och liknande. Stadsledningskontoret delar bilden av att det är attraktivt att få till varierade upplåtelseformer och det finns inget hinder mot att uppföra kollektivboende i ett hyresrättshus eller i ett bostadsrättshus. Nacka upplåter tomträtt för uppförande av hyresrättslägenheter och har möjlighet att i sidoavtal rabattera avgälden vid upplåtelse för studentbostäder eller om kommunstyrelsen så vill kollektivboende. Redan idag förs en aktiv dialog med Nackas byggherrar kring bostäder med låg boendekostnad och möjligheten till delade bostäder, för kommunens behov och för bland annat målgrupperna ungdomar och studenter.

Mot bakgrund av ovan anser stadsledningskontoret att det redan finns stöd i gällande styrdokument, program för markanvändning, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen och att den därmed kan anses färdigbehandlad.

Ekonomiska konsekvenser

All markanvisning, oavsett upplåtelseform, bör ske under marknadsmässiga förutsättningar. Mot den bakgrunden skulle en anvisning i syfte att skapa ett kollektivboende inte ge några negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Att skapa boendemiljöer med en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer bör öka möjligheten för barn att få en bra och varierad uppväxtmiljö.

Bilaga

Motion från Nackalistan, Kollektivboende i Nacka

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig
Enhetschef, biträdande
stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Motion

Kollektivboende i Nacka

Nya Nacka stad ska enligt visionen vara en "nära och nyskapande stadsdel". ... "För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra, dvs skapa nya tanke- och beteendemönster." (Ur Nackas hemsida avsnittet Om Konsten att skapa stad.) Stadsbyggandet ska vidare vara Ansvarsfullt och hållbart. Det är här som byggande av hus med annan form av lägenheter och boende kommer in.

Det måste inte vara ett helt hus som är ett kollektivhus. Det kan vara en våning med normala lägenheter men med gemensamma lokaler där de boende kan laga mat, äta tillsammans och umgås. Det kan vara för vissa åldrar eller för alla åldrar. Det kan t ex vara för unga vuxna som vill bo billigare och ha vissa gemensamma funktioner och samtidigt bo billigare än vad det annars skulle kosta.

Kollektivhus är en boendeform som bygger på att var och en har sin privata lägenhet men också gemensamma ytor för olika serviceinrättningar. I Stockholmsområdet och Nacka bor många människor i singelhushåll och skulle med ett boende med mer gemensamma inslag också få möjlighet till ett nära socialt liv tillsammans med övriga boende.

Nackalistan vill att det blir en större variation av olika former av boende jämfört med de standardformer som nu nästan alltid produceras. Att ta med olika former för kollektivboende i kommunikation och önskemål till intresserade byggherrar och i avtalsparametrar.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

Att på olika sätt kommunicera med byggherrar om kollektivboende som en önskad boendeform

Att implementera kollektivboende som önskvärd boendeform i styrdokument för Nacka bygger stad

Att en parameter för byggande av kollektivboende tas med i upphandlingar och avtal

Nackalistan 170228

Christina Ståldal

Efson Goitom

Bosse Ståldal

Micke Carlsson

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 245

Dnr KFKS 2017/378

Motion - Ältavägen som kommunal väg

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att Trafikverket under 2018 avser bygga ut gång- och cykelvägen längs med Ältavägen för att öka både framkomlighet och trafiksäkerhet samt att det pågår diskussioner med Trafikverket om Ältavägens framtida utformning. Ett kommunalt övertagande av vägansvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Ärendet

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklisterna och fotgängare.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018. Ett kommunalt övertagande av vägansvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 29 augusti 2017 § 159

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 151

Natur- och trafiknämnden den 20 juni 2017 § 99




Enhetens för planering och tillstånd tjänsteskrivelse den 1 juni 2017

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 29 augusti 2017 § 159

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att Trafikverket under 2018 avser bygga ut gång- och cykelvägen längs med Ältavägen för att öka både framkomlighet och trafiksäkerhet samt att det pågår diskussioner med Trafikverket om Ältavägens framtida utformning. Ett kommunalt övertagande av vägensvaret för Ältavägen är inte aktuellt. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 151
Ärendet bordlades.

Beslut i natur- och trafiknämnden den 20 juni 2017 § 99

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.
Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.




Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 99

KFKS 2017/378

Motion - Ältavägen som kommunal väg

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar (S)

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen för en dialog med Trafikverket kring utvecklingen av Ältavägen och i den dialogen ingår även ett eventuellt kommunalt övertagande. Förslagen i motionen genomförs därmed redan i stora delar.

Ärendet



I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalen har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådgivning över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018

Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen utreder vilka för- och nackdelar som skulle finnas med att Nacka kommun övertar väghållarskapet från Trafikverket. Dessutom föreslås att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv och att en vägplan för Ältavägen upprättas i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare. Bakgrunden till förslagen är den förtätning som kommunen planerar i Älta centrum samt i Sickla.

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

20 juni 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Enhetens utredning och bedömning

Trafikverket har vägrätt på Ältavägen och är väghållare. Detta ger dem större rätt till vägen än kommunen som markägare. Vägrätten ligger så att säga över markägandet. Det är Trafikverket som har beslutanderätt om de vill överlämna vägen till kommunen eller inte.

Kommunen har i samband med de pågående stadsbyggnadsprojekten i området en dialog med Trafikverket angående vägens framtida utformning och funktion. I de samtalen har även idén om övertagande lyfts. Trafikverket har än så länge ställt sig avvaktande till en sådan lösning, eftersom de anser att Ältavägen är en viktig väg ur ett regionalt framkomlighetsperspektiv och att de utifrån detta vill ha rådighet över vägen.

När det gäller att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik längs med Ältavägen planerar Trafikverket redan att bygga om den befintliga gång- och cykelvägen för att öka både framkomligheten och trafiksäkerheten. Vägplan är framme för antagande och byggstart planeras till 2018.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Det finns idag inte några beräknade kostnader för vad ett kommunalt övertagande skulle kosta, men drift- och underhåll av hela Ältavägen skulle innebära ett stort åtagande för kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse2017-06-01

Bilaga 1 Motionen

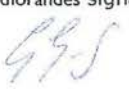

Yrkanden

Lena Rönnerstam (S) yrkade med instämmande av Per Chrisander (MP) att beslutsmeningen ändras till, Natur- och trafiknämnden bifaller motionen.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut. Följande instämde i bifallsyrkandet Peter Zethraeus (M), Eva Närvä-Eickenrodt (M), Christina Ståldal (NL), Peter Zethraeus (M), Björn Strehlenert (C), Monica Sundström (S) samt Sofia Hanner (L).

Beslutsgång

Med avslag på Lena Rönnerstams yrkande beslutade nämnden i enlighet Gunilla Grudevall-Steens bifalls yrkande.

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

Ändra huvudmannaskapet för Ältavägen och gör Ältavägen till en kommunal väg

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

I och med planerna på ytterligare bebyggelse i och runt Älta centrum måste tanken på utbyggnad av kollektivtrafik och effektivisering av vägar att undersökas. Kollektivtrafiken är underdimensionerad redan i dagsläget och i rusningstrafik är bussarna fullsatta innan de hunnit genom halva Älta. Med en ökad inflyttning kommer även troligtvis biltrafiken att öka kontinuerligt och Ältavägen belastas redan idag med drygt 10 000 fordon per dygn. I planerna för om- och utbyggnaden av Älta centrum till en mer stadsliknande miljö ingår att bygga över 1500 nya lägenheter på båda sidorna av Ältavägen. Enligt programskrivningen ska Ältavägen bli en stadsgata.

Nacka kommun äger Ältavägen som idag är en länsväg nr 260, men den sköts av Trafikverket som är dess huvudman. Att Ältavägen skulle kunna bli en kommunal väg, som den tidigare var, bör inte vara en omöjlighet. Till exempel är Saltsjöbadsleden Sveriges enda kommunala motorväg. Vi tror att förtätningen av Älta och skapandet av en stadsgata på Ältavägen kan vara ett skäl till att ändra huvudmannaskapet. Därigenom kan Nacka kommun råda över utformningen av regleringar av biltrafik, gång- och cykelvägar samt få förutsättningar för att skapa en effektiv, god och säker trafikmiljö.

Socialdemokraterna yrkar därför

att trafiksituationen på Ältavägen utreds ur ett långsiktigt perspektiv.

att en vägplan för Älta upprättas helst i samarbete med Trafikverket för att skapa en god och säker trafikmiljö för bilister, kollektivtrafik, cyklister och fotgängare.

att ge Trafikenheten i uppdrag att undersöka möjligheten och eventuella för och nackdelar med att överföra huvudmannaskapet för Ältavägen från Trafikverket till Nacka kommun.

Khashayar Farmanbar (S)

Martin Hellströmer (S)

Helena Westerling (S)

Majvie Swärd (S)

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 246

Dnr KFKS 2017/512

Motion - Inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

Ärende

Motionärerna föreslår att det ska inrättas ett idrottsråd i kommunen, där föreningar ska kunna påverka det som är relevant för idrottsrörelsen.

Bedömningen är att det är föreningslivet som på egen hand ska initiera och driva ett sådant råd. Kommunen har redan väl utarbetade rutiner för dialog med föreningslivet där föreningar har möjlighet att lämna synpunkter på förslag till beslut i frågor som berör dem.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 128

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 juli 2017

Motion




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 september 2017 § 128

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL) bifall till förslagen i motionen.

Richard Wendt (M) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Richard Wendts yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Motion - Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget om att kommunen ska inrätta ett idrottsråd eller idrottsforum. Kommunfullmäktige noterar att föreningar har uttryckt att de är nöjda med den dialog som kommunen för med föreningar i olika frågor som berör föreningslivets verksamhet.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår att det ska inrättas ett idrottsråd i kommunen, där föreningar ska kunna påverka det som är relevant för idrottsrörelsen.

Bedömningen är att det är föreningslivet som på egen hand ska initiera och driva ett sådant råd. Kommunen har redan väl utarbetade rutiner för dialog med föreningslivet där föreningar har möjlighet att lämna synpunkter på förslag till beslut i frågor som berör dem.

Förslagen i motionen

Motionärerna framför att kommunen står inför en stor uppgift när kommunen ska bygga stad och samtidigt ska bygga anläggningar för föreningarnas verksamhet. De menar att det finns en risk att idrottsanläggningar byggs bort och att det är svårt för enskilda föreningar att föra sin egen talan. De anser att det är viktigt att säkerställa att kommunen även framöver ger tillfredställande möjligheter till idrott för invånarna i Nacka. Därför föreslår de att kommunfullmäktige ska fatta följande beslut.

1. Att det ska inrättas ett idrottsråd i Nacka som ska främja och påverka de angelägenheter som är ett gemensamt intresse för idrottsrörelsen
2. Att idrottsrådet ska kunna ta initiativ och lägga fram förslag som är relevanta för idrottsrörelsen



3. Att idrottsrådet ska vara en remissinstans i processer som berör idrottsverksamheten i kommunen
4. Att idrottsrådet ska vara rådgivande i frågor som berör idrottsrörelsen

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

I fritidsnämndens reglemente anges att nämnden ska hålla en fortlöpande dialog med föreningarna i frågor inom nämndens ansvarsområde. I reglementet anges även att nämnden ska bevaka behovet av anläggningar och byggnader för fritidsverksamhet. Kommunen har regelbundet dialoger med föreningslivet och dess allianser och samarbetsorgan. Dialoger genomförs i samband med att olika frågor bereds, till exempel när nya idrottsanläggningar planeras eller när behoven av kapacitet av kommande idrottsanläggningar ska bedömas. Vid dessa dialoger ges föreningslivet möjligheter att lämna synpunkter på förslag till beslut samt lämna egna förslag. Under en vecka i november bjuder kommunen årligen in till föreningsledardagar där det bland annat ordnas workshops på frågor som är angelägna för föreningslivet. Vid några tillfällen under året inbjuds även föreningar till frukostmingel i stadshuset där viktiga teman diskuteras. Frukostmingel är en arena för möten och dialog. Fritidsnämnden har även ett öppet sammanträde per år där föreningar bjuds in att ställa frågor, lämna förslag och ge synpunkter.

Kommunen har även i vissa områden initierat så kallade idrottsanläggningsråd, där företrädare för kommunen, föreningar och andra aktörer samlas för att vid behov diskutera lokala anläggningsfrågor i ett avgränsat lokalt område. Inför fördelning av tider i idrottsanläggningar bjuder kommunen in berörda föreningar in till särskilda fördelningsmöten.

Föreningslivet drivs på ideell basis. Ofta är det föräldrar till aktiva barn som engagerar sig. Föreningarna uttrycker att de har fullt upp med sin egen verksamhet. Därför har kultur- och fritidsenheten bedömt att det är viktigt att vara varsamma med de ideella krafternas tid, när kommunen bjuder in till olika aktiviteter som vänder sig till föreningslivet. Enheten menar även att det inte är en kommunal angelägenhet att initiera ett idrottsråd. Att föreningar går samman i gemensamma föreningsråd är något som föreningar måste ta initiativ till på egen hand, utan kommunens styrning. Därmed kan ett föreningsråd vara självständigt och agera fritt gentemot kommunen, vilket gagnar föreningslivet. Genom åren har det funnits ett antal olika föreningsråd där flera föreningar samverkat, antingen i en kommundel, som Älta föreningsråd, eller utifrån verksamheten, som NIA, Nacka idrottsallians eller FIN, Fotbollen i Nacka. När dessa råd så önskat har kommunen även träffat dem och deltagit i deras möten. Då det finns ett omfattande föreningsliv har det varit en fördel när flera föreningar gått samman när föreningarna själva velat få träffa kommunen.

Stadsledningskontoret bedömer att det är överflödigt med ett idrottsråd då kommunen har väl utarbetade rutiner och arbetsformer för dialogen med föreningslivet, som möter de behov som motionärerna föreslår ska mötas med ett idrottsråd. Stadsledningskontoret



konstaterar att det för närvarande inte finns några idrottsföreningar som efterfrågat ett idrottsråd som kommunen ska initiera och ansvara för.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Att utreda möjligheterna att inrätta ett idrottsråd i Nacka kan ta mellan en till tre arbetsdagar i anspråk av en person. Vad det gäller ekonomiska konsekvenser om kommunen ska driva ett idrottsråd kan endast besvaras efter ytterligare utredning. De ekonomiska konsekvenserna beror bland annat på i vilken omfattning ett idrottsråd ska ha verksamhet.

Konsekvenser för barn

I beredningen av ärendet har ingen särskild barnkonsekvensutredning genomförts. Stadsledningskontoret har inte utrett om det finns ett intresse för ett idrottsråd bland barn och ungdomar i kommunen.

Bilaga

1. Motion Inrätta ett idrottsråd eller idrottforum 29 maj 2017
2. Beslut i KSAU 7 juni 2017

Anders Mebius
Kultur- och fritidsdirektör
Stadsledningskontoret

Thomas Sass
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten

Inrätta ett idrottråd eller idrottsforum

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

Vi bygger inte bara en stad när Nacka ska växa, vi bygger även ett samhälle. Politiken och tjänstemännen står inför en stor uppgift när samhället inte bara ska bygga byggnader men även bygga för föreningar.

Föreningar drivs av intresset att producera en utveckling för medborgarna som ger livskvalité och ett värde som är svårt att sätta ett pris på. Nacka har flertalet föreningar som i var sin gren producerat många talanger genom åren. Deras insatser är svåra att sätta ett pris på och riskerar att byggas bort om de enskilt ska föra sin talan. Nacka kommun har tre nämnder som berör idrotten, natur och trafik, kultur samt fritidsnämnden även ibland kan socialnämnden i specifika uppdrag beröras. Där kan samma förening behöva föra sin talan i alla tre förvaltningar.

Därför anser vi att det behövs ett idrottsråd för Nacka Kommun där föreningarna kan föra sina synpunkter och träffa tjänstemän och politiker från alla berörda områden. Detta för att när detaljplanerna skickas ut och övergripande mål ska tas för föreningslivet säkerhetsställa att vi har fortsatt lukrativt och tillfredställande möjligheter till idrott för invånarna i Nacka.

Socialdemokraterna yrkar därför

- att det ska inrättas ett idrottsråd i Nacka som ska främja och påverka de angelägenheter som är gemensamt intresse för idrottsrörelsen.
- att idrottsrådet ska kunna ta initiativ och lägga fram förslag relevant för idrottsrörelsen.
- att idrottsrådet ska vara en remissinstans i processer som berör idrottsverksamheten i kommunen
- att vara rådgivande i frågor som berör idrottsrörelsen.

Khashayar Farmanbar (S)

Lena Rönnerstam (S)

Ella Tegsten (S)

§ 274

Dnr KFKS 2016/983

Bibliotek för prioriterade grupper

Motion den 14 november 2016 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Ärende

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) föreslår i en motion att kultur- och fritidsenheten ska analysera hur biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna barn och ungdomar, personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer med annat modersmål än svenska samt att biblioteken ska samarbeta för att motsvara minoriteters och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

Motionen återremitterades från kommunstyrelsen den 8 maj 2017 för att kompletteras med exempel på hur biblioteken ska nå och arbeta med prioriterade grupper.

Samtliga Nackas bibliotek arbetar systematiskt med att nå alla prioriterade grupper. Biblioteken arbetar och samarbetar på olika sätt beroende på hur lokalsamhället ser ut och vilka behov invånarna i kommundelen har. De enskilda biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser, anpassat mediebestånd, riktad inbjudan och uppsökande verksamhet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 oktober 2017 § 143

Kulturnämnden den 19 september 2017 § 54

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 16 augusti 2017

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 1 februari 2017

Motion




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 oktober 2017 § 143

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslut i kulturnämnden den 19 september 2017 § 54

Kulturnämnden föreslog att kommunfullmäktige fattar följande beslut:
Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Beslut i kommunstyrelsen den 8 maj 2017 § 143

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till kulturnämnden för att kompletteras med exempel på hur biblioteken ska nå och arbeta med prioriterade grupper.

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Helena Westerling (S), bifall till förslagen i motionen.

Hans Peters (C) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång




Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Hans Peters yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson lät anteckna följande.

”Nacka har sex mindre bibliotek, varav inget är att betrakta som huvudbibliotek. Därför saknas ett övergripande ansvar för medborgarna i allmänhet och prioriterade grupper i synnerhet. Vad som gör situationen värre är att biblioteken är uppdelade på två olika anordnare. Vi vill att man, oavsett vilken kommun del man än bor i, skall få likvärdig service. Vi vill att man gemensamt skall ta ansvar för kommunens medborgare, trots konkurrenssituationen. Vi vill att tillgängligheten lyfts upp, kvaliteten kan inte mätas i hur många böcker man lyckas låna ut. Biblioteken är en lagstadgad verksamhet. När vi nu går in i ett skede där driften av kommunens bibliotek blir helt privatiserad är det av största vikt att kartlägga de enskilda enheternas styrkor och svagheter för att kunna fullfölja det demokratiska uppdraget.

Eftersom ekonomin för Nackas bibliotek till stor del baseras på antal utlån (för att det är lätt att mäta) så är det av intresse för anordnarna att köpa in populära titlar och låna ut dessa så många gånger det är möjligt. Om ett Nackabibliotek skulle deponera böcker hos ett grupp- eller äldreboende tas dessa ur cirkulation och blir en förlustaffär. På Dieselverkstadens bibliotek fanns i våras inga titlar på andra språk än svenska och engelska. Istället fanns en skylt som hänvisar till Internationella biblioteket i Stockholm(!). Böcker på lättläst svenska är användbara av flera grupper, här spelar exponeringen stor roll. Vi vill att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




synlighet och tillgänglighet av medier för de olika minoritetsgrupperna skall lyftas upp oavsett bibliotekets profil.

Samarbetet mellan biblioteken haltar, detta är en direkt följd av konkurrensen biblioteksanordnarna emellan. Undersökningar visar att medborgarna nästan uteslutande besöker sitt närmaste bibliotek, närhetsprincipen. Vissa arrangemang lockar deltagare från andra kommundelar och bör samproduceras. När Fisksättas bibliotek ordnar kostnadsfritt skrivvarläger för unga och fler ungdomar från Saltsjöbaden anmäler sig – flyttas resurser från ett upptagningsområde till ett annat. Naturligtvis skall alla få delta utan hänsyn till bostadsområde. Vi är ju samma kommun! Men hur skall man få Saltisbibblan att ta sitt ansvar?"

Vi vill se hur de enskilda biblioteken jämför sig med varandra och det får vi inget svar på. Därför väljer vi att yrka att motionen ska bifallas."

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

"Det som står i motionen är att nämnden ska analysera hur biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna i olika delar av kommunen. Det borde inte vara en så svår uppgift att få en konkret beskrivning av detta eftersom det säkert ingår i de årsrapporter som kommer från biblioteken. Då kan man se och analysera hur verksamheten ser ut i relation till antal invånare som tillhör grupperna och hur man har lyckats. I svaret ges bara en summarisk beskrivning vilket inte är tillfredsställande. Genom att inte presentera en tydlig beskrivning av verksamheten för prioriterade grupper och hur den ser ut i omfång och måluppfyllelse kan man ana att det brister i hur man når ut. Ytterligare ett exempel på att öppenheten i Nacka är synnerligen begränsad."

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

19 september 2017

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kulturnämnden

§ 54

KUN 2016/114

Återremitterad motion – Bibliotek för prioriterade grupper

Beslut

Kulturnämnden föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:
 Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Ärendet

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) föreslår i en motion att kultur- och fritidsenheten ska analysera hur biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna barn och ungdomar, personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer med annat modersmål än svenska samt att biblioteken ska samarbeta för att motsvara minoriteters och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

Motionen återremitterades från kommunstyrelsen den 8 maj 2017 för att kompletteras med exempel på hur biblioteken ska nå och arbeta med prioriterade grupper.
 Samtliga Nackas bibliotek arbetar systematiskt med att nå alla prioriterade grupper.
 Biblioteken arbetar och samarbetar på olika sätt beroende på hur lokalsamhället ser ut och vilka behov invånarna i kommundelen har. De enskilda biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser, anpassat mediebestånd, riktad inbjudan och uppsökande verksamhet.

Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 16 augusti 2017

Bilaga 1: Motion bibliotek för prioriterade grupper

Bilaga 2: Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 1 februari 2017



Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade bifall till kultur- och fritidsenhetens förslag till beslut.

Fredrik Holmqvist (V) yrkade att motionen återremitteras till kultur- och fritidsenheten för att analysera de enskilda bibliotekens arbete med de prioriterade grupperna.

Mattias Qvarsell (S) yrkade bifall till Fredrik Holmqvist (V) återremissyrkande.

Hans Peters (C) yrkade avslag på Fredrik Holmqvist (V) återremissyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

19 september 2017

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kulturnämnden

§54 forts.

Beslutsgång

Ordförande Hans Peters ställde Fredrik Holmqvists återremissyrkande mot sitt yrkande om avslag och fann att kulturnämnden biföll Hans Peters avslagsyrkande.

Kulturnämnden beslutade således i enlighet med Hans Peters bifallsyrkande till enhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Fredrik Holmqvist (V) lät anteckna följande till protokollet.

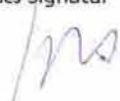

”I den här vändan har vi fått en mängd exempel, men inget om hur de enskilda bibliotekens del av helheten. Vänsterpartiet yrkar därför på återremiss för att låta kulturenheten svara fylligare på fråga 1. Vi vill se hur de enskilda biblioteken jämför sig med varandra.

En bakgrund till motionen; Nacka har sex mindre bibliotek, varav inget är att betrakta som huvudbibliotek. Därför saknas ett övergripande ansvar för medborgarna i allmänhet och prioriterade grupper i synnerhet. Vad som gör situationen värre är att biblioteken är uppdelade på två olika anordnare. Vi vill att man, oavsett vilken kommun del man än bor i, skall få likvärdig service. Vi vill att man gemensamt skall ta ansvar för kommunens medborgare, trots konkurrenssituationen. Vi vill att tillgängligheten lyfts upp, kvaliteten kan inte mätas i hur många böcker man lyckas låna ut. Biblioteken är en lagstadgad verksamhet. När vi nu går in i ett skede där driften av kommunens bibliotek blir helt privatiserad är det av största vikt att kartlägga de enskilda enheternas styrkor och svagheter för att kunna fullfölja det demokratiska uppdraget.

Eftersom ekonomin för Nackas bibliotek till stor del baseras på antal utlån (för att det är lätt att mäta) så är det av intresse för anordnarna att köpa in populära titlar och låna ut dessa så många gånger det är möjligt. Om ett Nackabibliotek skulle deponera böcker hos ett grupp- eller äldreboende tas dessa ur cirkulation och blir en förlustaffär.

På Dieselverkstadens bibliotek fanns i våras inga titlar på andra språk än svenska och engelska. Istället fanns en skylt som hänvisar till Internationella biblioteket i Stockholm(!). Böcker på lättläst svenska är användbara av flera grupper, här spelar exponeringen stor roll. Vi vill att synlighet och tillgänglighet av medier för de olika minoritetsgrupperna skall lyftas upp oavsett bibliotekets profil.

Samarbetet mellan biblioteken haltar, detta är en direkt följd av konkurrensen biblioteksanordnarna emellan. Undersökningar visar att medborgarna nästan uteslutande besöker sitt närmaste bibliotek, närhetsprincipen. Vissa arrangemang lockar deltagare från andra kommun delar och bör samproduceras. När Fisksättras bibliotek ordnar kostnadsfritt skrivarlager för unga och fler ungdomar från Saltsjöbaden anmäler sig – flyttas resurser från ett upptagningsområde till ett annat. Naturligtvis skall alla få delta utan hänsyn till bostadsområde. Vi är ju samma kommun! Men hur skall man få Saltisbibblan att ta sitt ansvar?? - - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kulturnämnden

Återremitterad motion – Bibliotek för prioriterade grupper

Motion den 14 november 2016 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Sammanfattning

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) föreslår i en motion att kultur- och fritidsenheten ska analysera hur biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna barn och ungdomar, personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer med annat modersmål än svenska samt att biblioteken ska samarbeta för att motsvara minoriteters och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

Motionen återremitterades från kommunstyrelsen den 8 maj 2017 för att kompletteras med exempel på hur biblioteken ska nå och arbeta med prioriterade grupper.

Samtliga Nackas bibliotek arbetar systematiskt med att nå alla prioriterade grupper.

Biblioteken arbetar och samarbetar på olika sätt beroende på hur lokalsamhället ser ut och vilka behov invånarna i kommundelen har. De enskilda biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser, anpassat mediebestånd, riktad inbjudan och uppsökande verksamhet.

Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår:

- Att kulturenheten ska analysera hur de enskilda biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser och mediebestånd.
- Att biblioteken ska samarbeta för att motsvara minoriteters och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 8 maj 2017 § 143

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Rolf Wastesons yrkande. Således remitterades ärendet till kulturnämnden för att komplettera med exempel på hur biblioteken ska nå och arbeta med prioriterade grupper.

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 25 april 2017 § 56

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Beslut i kulturnämnden den 21 mars 2017 § 13, KUN 2016/114

Kulturnämnden föreslog att kommunfullmäktige skulle fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Enhetens utredning och bedömning

Samtliga Nackas bibliotek arbetar systematiskt med att nå alla prioriterade grupper.

Biblioteken arbetar och samarbetar på olika sätt beroende på hur lokalsamhället ser ut och vilka behov invånarna i kommundelen har. De enskilda biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser, mediebestånd, riktade inbjudningar och uppsökande verksamhet.

Nedan följer beskrivningar och exempel på hur biblioteken arbetar med de prioriterade grupperna:

- **Barn inom förskoleverksamheten**

Alla förskolor kontaktas och bjuds in till biblioteket där nya medier presenteras för barnen och förskolepersonalen. Bibliotekspersonalen uppsöker förskolor där barnen är för små för att besöka biblioteket. Detta möjliggör att alla barn, inte bara de som kommer med sina föräldrar, får möjlighet att besöka biblioteket och träffa personalen. Biblioteken arbetar i samverkan med pedagogerna i förskolan och anordnar regelbundna träffar och informationsmöten under terminerna. På så sätt utvecklas samarbetet kontinuerligt utifrån förskolornas behov.

Målet med verksamheten är att stimulera barn till läslust och språkutveckling. Varje termin erbjuds evenemang kostnadsfritt till förskolorna i närområdet för barn i alla åldrar.

Exempel på aktiviteter är: sagostunder, sångsamlingar, mini-Bio, utställningar, läsinspirerande ordlekar, språkpåsar med bilderböcker på svenska och hemspråk utifrån de olika språkbehoven.

- **Barn och unga på fritiden 0 – 20 år**

Aktiviteter och mediasamlingen vänder sig till barn i alla åldrar, från olika kulturer, till föräldrar och personal som kommer i kontakt med barn och ungdomar.

Exempel på aktiviteter för de minsta: alla som besöker BVC erbjuds att komma till biblioteket och få tips om pek- och ramsböcker samt vikten att läsa för barnen. I samband med första besöket på biblioteket får alla barn en bok.

Biblioteken samarbetar med organisationen Svenska med baby som har målgruppen föräldralediga och barn. Tillsammans arrangeras träffar på biblioteken, med språkträning och under helger och lov erbjuds sagostunder på olika språk.

För de något äldre barnen, sju år och uppåt, ordnas eftermiddagsaktiviteter ofta i samarbete med andra kulturaktörer i kommunen, till exempel ordnas verkstad, bygga egna dataspel, programmering för barn och bokfika med barnbibliotekarierna. Det anordnas löpande bokcirklar där barnen styr litteratururval och inspirerar varandra. Personalen deltar som handledare och moderatorer.

Under Läslovet, (höstlovet) görs extra lovprogram ofta i samarbete med föreningar, till exempel högläsning tillsammans med avslappnande yoga och läsning om origami kombinerat med verkstad.

Varje sommar anordnas skrivarläger eller skrivardagar. Filmvisningar, ibland med text på olika språk, författarbesök, filosofiska samtal, poddradiokurser, samt skriv- och remake-cirklar (skapa nytt utifrån gammalt), äger oftast rum på biblioteken. Ibland är biblioteken ute på uppsökande verksamhet vid badplatser och idrottsanläggningar.

- **Funktionshindrade**

Den övergripande strategin för målgruppen är att inkludera alla funktionsvarierade i all verksamhet. I biblioteket ska alla kunna förstå och klara av att använda bibliotekets tjänster, såväl fysiska som digitala. Biblioteken samarbetar med olika aktörer som arbetar med till exempel neuropsykiatriska diagnoser och unga med erfarenhet av psykisk ohälsa och utanförskap. Biblioteken tillhandahåller registrering på Legimus (tidigare tal- och punktskriftsbiblioteket) för egen nedladdning av tal- och ljudböcker. Bibliotekens webbsidor är anpassade för avsedd grupp.

Biblioteken tillhandahåller Daisy-spelare (ljudspelare för digitala talböcker) för utlån samt cd med aktuella böcker och klassiker. Mediesamlingen innehåller media med taktill text och punktskrift för personer med synskada eller synnedläggning, lättlästa böcker för alla åldrar samt böcker med stor stil. För vuxna besökare med en psykisk funktionsvariation finns böcker med vuxna teman men med anpassat språk.

Hörslingor håller på att installeras på alla bibliotek. Funktionsvarierade som inte kan komma till biblioteket erbjuds hemsändning av media, så kallad Boken kommer.

Exempel på aktiviteter är: biblioteksvisningar för särskoleklasser, de yngre barnen inbjuds till sagostunder, läsprojekt för ungdomar med neuropsykiatriska funktionsvariationer. Bibliotekspersonalen besöker olika aktörer som arbetar med funktionsvarierade.

- **Invandrare och personer med svenska som andraspråk**

Biblioteken arbetar i nära dialog med olika enheter på kommunen, volontärer och ideella organisationer för att snabbt kunna fånga upp och tillgodose de behov som uppstår och förändras över tid. Exempel på samarbete med organisationer är Volontär i Nacka, Röda korset, olika trossamfund, SFI-skolor, organisationen Svenska med baby, med flera. Under 2017 förstärktes bibliotekens budget för arbetet med nyanlända med projektbidrag från kulturrådet.

Lättläst litteratur och information med språkkurser med mera exponeras på speciella hyllor i biblioteket. På webben finns guider till intressant litteratur och digitala resurser. Biblioteken samarbetar med organisationer och volontärer och erbjuder allt ifrån studiehjälp genom Röda Korset till samhällsguidning genom kommunens volontärsamordnare.

Biblioteken bjuder kontinuerligt in SFI-studenter till biblioteksintroduktioner där böcker, bibliotekskatalog och andra digitala resurser presenteras.

Alla bibliotek erbjuder tillgång till pressdisplay, en tidning -och tidskriftsdatabas med tusentals internationella dagstidningar.

Exempel på aktiviteter är: språkcaféer, läxhjälp, jobbcoaching, bokcirklar med lättlästa böcker för vuxna, anpassade bokpresentationer för grundskolan och SFI.

Bibliotekspersonalen närvarar vid välkomsträffor för nyanlända i Nacka kommun, erbjuder språklekar och musik för nyanlända barn på boenden och språkcaféer.

Temakvällar anordnas för alla nackabor med information om integration och flyktningmottagande.

- **Vuxenstuderande**

Målgruppen vuxenstuderande ges genom biblioteken stöd genom en studievänlig fysisk miljö med tysta läsplatser, grupprum samt utrustning såsom wifi, lån av datorer, scanners med mera. Biblioteken köper löpande in studielitteratur, erbjuder tillgång till relevanta databaser, e-uppslagsverk varav många är tillgängliga hemifrån. Exempel på aktiviteter är: utbildning av vuxenstuderande i informationssökning och källkritik, studievägledning samt möjlighet att tenta på distans.

Bilagor

1. Motion bibliotek för prioriterade grupper
2. Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 1 februari 2017

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Lars Nilsson
Sakkunnig bibliotek kultur
Kultur- och fritidsenheten

Kulturnämnden

Motion bibliotek för prioriterade grupper

Motion den 14 november 2016 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kulturnämnden föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen i motionen och anser med det motionen färdigbehandlad.

Sammanfattning

Biblioteken arbetar i enlighet med Nacka kommuns biblioteksstrategi. Där framgår att de prioriterade grupperna är

- Barn inom förskoleverksamhet
- Barn och unga på deras fritid
- Funktionsnedsatta
- Invandrare och personer med svenska som andraspråk
- Vuxenstuderande

Uppföljningen av bibliotekens arbete görs i förhållande till fastställda mål och strategier. Utvärdering och analys av bibliotekens resultat sker bland annat genom dialog, regelbundna verksamhetsbesök, verksamhetsrapportering och statistikinsamling. Utvärderingarna visar att biblioteken arbetar aktivt med de prioriterade grupperna och samverkar med representanter för de olika grupperna. Kultur- och fritidsenheten bedömer därmed att analyser av arbetet med de prioriterade grupperna redan utförs och att dessa visar att biblioteken redan samverkar på så sätt som avses i motionen.

Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår:

- Att kulturenheten ska analysera hur de enskilda biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser och mediebestånd.
- Att biblioteken ska samarbeta för att motsvara minoritetens och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

Enhetens utredning och bedömning

Biblioteken har en viktig funktion som fria, neutrala mötesplatser där medborgarna kostnadsfritt kan låna media och ta del av ett brett informations- och kulturutbud på egna



villkor. Det framgår av uppföljningar att biblioteken utgör en särskild viktig resurs när det gäller att stimulera barn till läslust och bidra till språk-, skriv- och läsutveckling. I kundundersökningar framkommer att biblioteken även är en prioriterad mötesplats för nyanlända invandrare som behöver information och kunskap om det svenska samhället.

Av paragraf 4 och 5 bibliotekslagen (2013:801) framgår att biblioteken ska ägna särskild uppmärksamhet åt personer med funktionsnedsättning, bland annat genom att utifrån deras olika behov och förutsättningar erbjuda litteratur och tekniska hjälpmedel för att kunna ta del av information, samt ägna särskild uppmärksamhet åt de nationella minoriteterna och personer som har annat modersmål än svenska, bland annat genom att erbjuda litteratur på de nationella minoritetsspråken, andra språk än de nationella minoritetsspråken och lättläst svenska.

Prioriterade grupper ägnas också särskild uppmärksamhet i Nacka kommuns biblioteksstrategi. Av strategin framgår:

”Samtliga nackabor ska ha tillgång till fri biblioteksverksamhet i enlighet med bibliotekslagen och Nacka kommuns prioriteringar. Det innebär att samtliga folkbibliotek i Nacka ska ägna särskild uppmärksamhet åt följande målgruppers individuella behov

- Barn inom förskoleverksamheten
- Barn och unga på deras fritid
- Funktionsnedsatta
- Invandrare och personer med svenska som andraspråk
- Vuxenstuderande”

Biblioteksverksamheten följs regelbundet upp och utvärderas i förhållande till fastställda mål. Kulturnämndens uppföljning och utvärdering ger stöd i nämndens utvecklingsarbete och visar om biblioteksverksamheten utvecklas mot måluppfyllelsen. Nämndens uppföljning och utvärdering ska också stödja bibliotekens eget kvalitetsarbete. Varje bibliotek har ansvar för att bedriva ett systematiskt kvalitetsarbete som leder till utveckling av verksamheten.

Uppföljning och utvärdering av biblioteksverksamheten

- Omfattar alla folkbibliotek i Nacka
- Utgår från kommunala och nationella mål
- Använder både kvantitativa och kvalitativa metoder
- Redovisar resultat öppet, lättillgängligt, tydligt och med jämförelser över tid och mellan bibliotek
- Ger resultat som lyfter fram styrkor, synliggör förbättringsområden och följer upp effekter av åtgärder

Uppföljning och utvärdering fastställs årligen i en plan. Följande metoder används regelbundet:



- Medborgarundersökningar, till exempel kommunens attitydundersökning, vänder sig till ett urval medborgare och visar vad både besökande och icke-besökande anser om verksamheten.
- Kundundersökning till besökare
- Nyckeltal, bland annat för att mäta måluppfyllelse
- Kvalitetsredovisning. Varje folkbibliotek ska en gång per år, som ett led i sitt systematiska kvalitetsarbete, ge en samlad bild av kvaliteten i verksamheten i förhållande till målen samt hur enheten arbetar vidare för att utveckla verksamheten.

Hur biblioteken arbetar med prioriterade grupper är en del av det systematiska kvalitetsarbetet. Uppföljning sker i samband med de regelbundna verksamhetsbesöken och bibliotekens årliga verksamhetsrapport samt statistikinsamling. Utvärderingarna visar att biblioteken arbetar aktivt med de prioriterade grupperna och samverkar med representanter för de olika grupperna. Biblioteken har en utvecklad samverkan med förskolor och skolor, med läsfrämjande insatser och projekt för att öka lär- och läsintresset. Biblioteken har ett aktivt samarbete med regionbiblioteket, samt regional samverkan med andra bibliotek. Biblioteken samverkar också kring läsfrämjande aktiviteter med förskolor, skolor, lokala föreningar, Barnavårdscentralen, Arbetsförmedlingen, SFI och andra aktörer som arbetar med de prioriterade grupperna. Bibliotekslokalerna är tillgänglighetsanpassade för personer med funktionsvariationer, och verksamhet erbjuds även till funktionsvarierade.

Inför förlängning av biblioteksavtalen 2015 gjordes en utvärdering av biblioteksverksamheten av ett externt utvärderingsförestag, Public Partner. Syftet med utvärderingen var att värdera hur väl biblioteken i Nacka arbetar utifrån nationella, regionala och kommunala styrdokument där prioriterade gruppen är en del av helheten. Utvärderingen var baserad på biblioteksverksamheten som helhet, det vill säga samtliga sex bibliotek. Utvärderingen grundades på intervjuer med chefer och medarbetare vid samtliga bibliotek samt genomgång av befintligt material i form av kundundersökningar, styrdokument och tidigare verksamhetsuppföljningar.

Public Partner konstaterade att biblioteken i Nacka verkar i enlighet med den lokala biblioteksstrategin och enligt nationell lagstiftning. Medarbetarna uppger målen som självklara och arbetar i enlighet med dessa. Detta gäller särskilt målet om öppenhet. I de årliga kundundersökningarna får biblioteken överlag ett mycket gott betyg. I samtal med representanter för aktörer som samarbetar med biblioteken, där ett urval av representanter för de prioriterade grupperna fanns med, framträder också en positiv bild. De intervjuade är mycket nöjda med samarbetet och lyfter fram biblioteken som öppna, tillgängliga och måna om samverkan och att det finns ett tydligt fokus på biblioteken att utveckla servicen till prioriterade grupper. Samtliga aktörer som intervjuats ser biblioteket som en viktig samarbetspartner. Det man särskilt vill framhålla är den neutrala miljön där så mycket kunskap finns att tillgå, bemötandet från kunnig personal, den strategiskt centrala placeringen av biblioteken samt de generösa öppettiderna. De olika målgrupperna kan i hög grad påverka inköp av media. Det som efterfrågas i syfte att utveckla samverkan är större lokaler med en lokaldisposition som gör att besökaren varken stör eller blir störd. Man ser också gärna fler anställda på biblioteken med annat modersmål än svenska.



Uppföljningen av hur väl biblioteken arbetar med de prioriterade grupperna fortsätter. Som en del av det systematiska kvalitetsarbetet kommer enheten genomföra verksamhetsbesök på biblioteken under hösten och då bland annat följa upp arbetet med de prioriterade grupperna. Enheten bedömer därmed att arbete med att analysera hur biblioteken arbetar med att nå de prioriterade grupperna redan utförs och att samarbete redan idag sker för att minoriteters och prioriterade gruppers behov tillgodoses.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bilaga

Motion bibliotek för prioriterade grupper

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Lars Nilsson
Sakkunnig bibliotek kultur
Kultur- och fritidsenheten



Motion från Vänsterpartiet

Bibliotek med sex armar

Enligt bibliotekslagen skall biblioteken ägna särskild hänsyn till prioriterade grupper. De prioriterade grupperna är barn och ungdomar, personer med funktionsnedsättning, nationella minoriteter och personer med annat modersmål än svenska. Vi vill att Kulturenheten tittar extra på hur det uppnås i Nacka.

Nacka har idag sex mindre bibliotek, men, inget av dem kan räknas som huvudbibliotek. Biblioteken har profilerat sig på olika sätt, vi har "läsesalongen", "ungdomsbiblioteket" och "det internationella biblioteket". De flesta besökare väljer bibliotek genom närhetsprincipen, alltså du går till det bibliotek där du bor och inte vilken profil biblioteket har, därför måste vi försäkra oss om att även det lokala biblioteket –oavsett profil– ger tillgång till den bredd som tillgodoses av ett huvudbibliotek.

Att anordna evenemang på biblioteken är mycket positivt och lockar till läsning. Du kan träffa författare, lyssna på ett föredrag, du kan få estetiska upplevelser och delta i eller lyssna på diskussioner om aktuella ämnen. Det är alltid viktigt att analysera syftet med ett sådant event och vilka biblioteket vill nå. Risker är att det sker en likriktning i vilka föreläsare det bjuder in och vilka evenemang det skapar. Ett skäl till detta kan helt enkelt vara en önskan att locka större publik, eller att ett sponsoravtal genererar viss typ av aktivitet. Ett vinstdrivande företag försöker få ut så mycket av sin satsning som möjligt, på gott och ont. Bibliotek å andra sidan är en lagreglerad verksamhet som har som uppdrag att vara en mötesplats för kultur, lärande och demokrati. Kvalitet skall gå före kvantitet, att värna om demokrati går före kundnöjdhet.

Som motvikt till de respektive bibliotekens profilering skulle ett ökat samarbete mellan biblioteken främja syftet med att ge ökad bredd och service för kommuninvånarna. Det har dock visat sig svårt då biblioteken hittills snarare sett sig som rivaler. De resurser som finns bör möta behoven oavsett huvudman och upptagningsområde.

Vänsterpartiet yrkar:

- Att kulturenheten analyserar hur de enskilda biblioteken kan arbeta med att nå de prioriterade grupperna genom programverksamheter, läsfrämjande insatser och mediebestånd,
- Att biblioteken samarbetar för att motsvara minoriteters och prioriterade gruppers behov i olika kommundelar.

23 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 275

Dnr KFKS 2017/388

Intern bytessajt i Nacka kommun

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det som föreslås i motionen redan pågår. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

I motionen föreslås att kommunen ska inrätta en intern site där kommunens enheter kan köpa och sälja möbler och inventarier internt. Kommunen har idag ett avtal med ett företag vad gäller köp och försäljning av begagnade möbler. Under hösten kommer det via företaget att tillhandahållas en site där kommunens verksamheter utanför Nacka stadshuset internt kan köpa och sälja möbler. I stadshuset ansvarar serviceenheten för möbler och fast utrustning, enheterna köper således inte själva sådant. Det som föreslås i motionen finns redan i kommunen, med den skillnaden att kommunen inte själva ansvarar för siten.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 oktober 2017 § 144
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 augusti 2017
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 oktober 2017 § 144

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera att det som föreslås i motionen redan pågår. Motionen är därmed färdigbehandlad.




Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång




Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande.

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

”Att tänka cirkulärt, dela med varandra och inte tillverka i överflöd när saker redan finns, skulle kunna vara ett steg på vägen mot uppfyllelse av Nacka lokala miljömål inom begränsad klimatpåverkan genom konsumtion. Miljöpartiet vill att kommunen ska integrera den cirkulära ekonomin i den kommunala och starta en intern bytessajt för bland annat inventarier. Om olika enheter inom kommunen kan ta och ge av varandra så minskar så väl kostnaden för inköp som miljöbelastningen.

Under hösten kommer det nu att tillhandahållas en site liknande den vi föreslagit, där kommunens olika verksamheter, både i och utanför Nacka stadshus, internt ska kunna köpa och sälja möbler. I dagsläget sker bara interna byten inom stadshuset.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-08-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/388

Kommunstyrelsen

Intern bytessajt i Nacka kommun

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avslå förslagen i motionen, eftersom det som föreslås i den redan pågår. Motionen är härmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunen ska inrätta en intern site där kommunens enheter kan köpa och sälja möbler och inventarier internt. Kommunen har idag ett avtal med ett företag vad gäller köp och försäljning av begagnade möbler. Under hösten kommer det via företaget att tillhandahållas en site där kommunens verksamheter utanför Nacka stadshuset internt kan köpa och sälja möbler. I stadshuset ansvarar serviceenheten för möbler och fast utrustning, enheterna köper således inte själva sådant. Det som föreslås i motionen finns redan i kommunen, med den skillnaden att kommunen inte själva ansvarar för siten.

Förslagen i motionen

I motionen föreslås att kommunen i likhet med Göteborg ska integrera den cirkulära ekonomin i den kommunala och starta en intern bytessajt för bland annat inventarier. Olika enheter kan ta-(och)-ge av varandra så att såväl kostnaden för inköp som miljöbelastningen minskar. Det konkreta förslaget är att Nacka tar inspiration av Göteborg stads satsning på den interna bytessajten Tage och ser hur även Nacka kan arbeta med detta.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Kommunen har sedan ett år tillbaka avtal med ett av landets större företag när det gäller begagnade kontorsmöbler. Företaget heter Recycling Partner och har verksamhet bland annat på Kvarnholmen. I avtalet ingår att kommunen kan köpa begagnade möbler, sälja begagnade möbler och få möbler som inte används magasinerade. I avtalet ingår även att leverantören ska tillhandahålla en site där kommunens enheter kan byta, köpa och sälja möbler internt. Formellt sätt äger kommunstyrelsen möbler och utrustning. I stadshuset ansvarar serviceenheten för möbler och fast utrustning. Kommunens produktionsenheter köper möbler och utrustning inom den internbudget man har. Siten riktar sig främst till produktionsverksamheterna.



Kommunen har därmed en tjänst som i stora delar påminner om Göteborgs tjänst, med den skillnaden att kommunen har avtal med ett företag. Kommunen provade för ett antal år sedan att ha en intern bytessite på intranätet, men den användes inte mycket och lades ned. Med det avtal kommunen har nu har kommunens enheter tillgång till ett både bredare utbud och bredare tjänster. Det ligger helt i linje med kommunens ambition att vara bäst på att vara kommun. Det som förslås i motionen finns redan på plats. Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Det finns inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Genom att kommunens förskolor och skolor kan köpa begagnade möbler billigare än nya kan medel frigöras till verksamhet som kommer barnen till del.

Bilaga

Motionen

Mats Bohman
Stadsledningskontoret

Georgios Katsikiotis
Serviceenheten



Motion till Nacka kommunfullmäktige 24 april 2017
Sidney Holm
Miljöpartiet de gröna

Ta hjälp av Tage som inredningsarkitekt!

Cirkulär ekonomi¹. **Vi har "tjatat" om det förr. Att låna saker av varandra, att byta. Att till någon annan ge det du inte själv vill ha eller orkar se.** I Göteborg har de integrerat den cirkulära ekonomin i den kommunala och startat en intern bytessajt för bl.a. inventarier. Olika enheter kan ta-(och)-ge² av varandra så att såväl kostnaden för inköp som miljöbelastningen minskar.

Bytessajten Tage startade upp 2013 och är en möjlighet för alla anställda i Göteborgs Stad att via intranätet lägga ut annonser med överblivna kontorsmöbler eller andra saker som kan användas av andra inom staden.³ På så vis kan inventarier som en förvaltning inte längre vill ha få nytt liv i en annan förvaltning inom kommunen.⁴

Att tänka cirkulärt, dela med varandra och inte tillverka i överflöd när saker redan finns skulle vara ett steg på vägen mot uppfyllelse av Nacka lokala miljömål om begränsad klimatpåverkan genom konsumtion.⁵ Miljöpartiet vill därför att kommunen tittar på hur en liknande intern bytessajt kan skapas i Nacka.

Mot bakgrund av detta föreslår Miljöpartiet att:

- Nacka tar inspiration av Göteborg stads satsning på den interna bytessajten Tage och ser hur även Nacka kan arbeta med detta

Sidney Holm, MP

¹ Se <http://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/EU-och-internationellt/EUs-miljoarbete/Cirkular-ekonomi/> samt <http://supermiljobloggen.se/nyheter/2014/07/den-cirkulara-ekonomin>

² Läs mer om Tage på http://goteborg.se/wps/portal/start/miljo/det-gor-goteborgs-stad/goda-exempel-pa-miljoarbete!/ut/p/z1/hY5BC4lwHMU_jdf9NzXduq2DkYoaBNouobGmoE6mNejTZ8eg6NOe7_d4DwRUIMb60aI66fRY96s_i-BSkPhId4Tjfm8ifDglRZOlac4zF8p_gFhj_EMcOwyiawZkrwPCiGxcwigLPZ_6YRCy4L3Px8ajCoSRN2mkQXez3mqXZZq3DnawtRYprVUv0Swd_K3R6nmB6gOEaaiegSz5COGx-98!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nOSEh/#htoc-6

³ http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/miljo_o_kretslopp.stort_sug_efter_begagnat_pa_kommunala_bytessajten_tage

⁴ http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/ovrigt_bytessajten_tage_ger_kommunala_mobler_nytt_liv

⁵ <http://miljobarometern.nacka.se/begransad-klimatpaverkan/>

23 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 276

Dnr KFKS 2017/385

Regler för omreglering av tomträttsavgälder och försäljning av tomträtter

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärendet

I motionen föreslås att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till samt att kommunfullmäktige beslutar om vilka regler som ska gälla.

Ärendet återremitterades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 8 augusti 2017 för att kompletteras med redovisning av hur många tomträtter som finns med bostadsrätter, hyresrätter respektive småhus, avgäldsnivåer och principer.




Mot bakgrund av gällande lagregler om omreglering av tomträttsavgäld och av vad som framgår om friköpsnivåer i av kommunfullmäktige beslutat program för markanvändning bedömer kommunstyrelsen att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler kring detta.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 oktober 2017 § 212
Enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 22 september 2017
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 149
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 oktober 2017 § 212
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.
Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 149

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterade ärendet till stadsledningskontoret för komplettering enligt följande:

- redovisning av hur många tomträtter som finns med bostadsrätter, hyresrätter respektive småhus,
- hur avgäldsnivån fastställs vid anvisning av nya tomträtter för hyresrätter,
- de principer som kommunen arbetar efter när det gäller omreglering av tomträttsavgäld för såväl småhus som flerbostadshus, samt
- de principer som kommunen arbetar efter när det gäller rabatt på tomträttsavgälden för hyresrätter.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Christina Ståldal (NL) och Rolf Wasteson (V), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång




Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.




”I tjänsteskrivelsen konstateras att programmet för markanvändning som Allianspolitikerna brukar hänvisa till helt saknar bestämmelser om hur beräkningen av avgälden och dess storlek för flerbostadshus vid omreglering eller försäljning ska gå till. Alliansen hänvisar nu istället till att man följer reglerna i jordabalken och att det inte behövs några ytterligare regler. Jordabalkens regler går dessvärre att tolka lite olika och det vore bättre med tydligare regler i kommunens program för markanvändning. Att Nacka tolkar jordabalkens regler annorlunda än t.ex. vår grannkommun Stockholm, framgår tydligt när Nacka värderar tomträtterna på Henriksdalsberget högre än tomträtterna vid Stureplan i centrala Stockholm.

Miljöpartiet vill att det fattas ett politiskt beslut om hur omregleringar ska gå till, inte bara för villaägare som idag utan även för de som bor i lägenhet.”

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

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan instämmer i motionens syfte med att skapa regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till. Att perspektivet på uttagandet ska utgå från likabehandlingsprincipen för Nackaborna och till långsiktig social hållbarhet borde vara självklart. De höga tomtpiserna i Nacka hör till landets högsta och detsamma gäller tomträttsavgälden. Detta får som konsekvens dyra bostäder som inte riktar sig till den grupp som är i störst behov av bostäder, generellt sett de unga. Nackalistan är kritisk till hur försäljningen av tomtmark tvingades på Henriksdalsborna mot bakgrund av hotet om en mycket hög tomträttsavgäld. Den sociala hållbarheten lyser med sin frånvaro i Nacka bygger stad.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/385

Kommunstyrelsen

Regler för omreglering av tomträttsavgälder och försäljning av tomträtter

Motion den 24 april 2017 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till samt att kommunfullmäktige beslutar om vilka regler som ska gälla. Mot bakgrund av gällande lagregler om omreglering av tomträttsavgäld och av vad som framgår om friköpsnivåer i av kommunfullmäktige beslutat program för markanvändning bedömer enheten för fastighetsutveckling att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler kring detta.

Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) föreslår i motionen att kommunen ska ta fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till. Kommunfullmäktige föreslås besluta om vilka regler för detta som ska gälla.

Mot bakgrund av gällande lagregler om omreglering av tomträttsavgäld och av vad som framgår om friköpsnivåer i av kommunfullmäktige beslutat program för markanvändning bedömer enheten för fastighetsutveckling att det inte finns något behov av att ta fram ytterligare regler kring detta. Förslagen i motionen bör därför avslås med hänvisning till detta.

Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning

Antal tomträtter upplåtna för bostadsändamål

Av kommunens fastigheter upplåtna med tomträtt är i dagsläget 473 upplåtna för småhus, tre för flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt, samt nio för flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt.



Avgäldsnivå vid nyupplåtelse

Upplåtelse av nya tomträtter med upplåtelseformen hyresrätt hanteras av exploateringsenheten. Vid anvisning av nya tomträtter för hyresrätter används två olika förfaranden, anbuds förfarande och direktanvisning. Om anbuds förfarande tillämpas lämnar intressenter anbud vartefter kommunen väljer det mest fördelaktiga anbudet. I de fall direktanvisning används fastställs marknadsvärdet genom expertutlåtanden från två oberoende auktoriserade värderingsmän, förutsatt att marknadsvärdet inte sedan tidigare är känt för kommunen. Marknadsvärdet utgör avgäldsunderlaget vartefter en avgäldsränta tillämpas för fastställande av tomträttsavgälden.

Principer och avgäldsnivå vid omreglering m.m.

Vad avser omreglering av tomträttsavgäld följer av 13 kap 11 § i jordabalken att överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden inte får träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden. Parterna har alltså möjlighet att träffa en frivillig överenskommelse om tomträttsavgäldens storlek för den kommande avgäldsperioden fram till och med ett år före den pågående avgäldsperioden slut. Om parterna inte kommer överens ska jordägaren för att inte förlora sin rätt till avgäldsreglering stämma tomträttshavaren. I det fallet ska rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid omprövningen ska avgälden bestämmas på grundval av det värde som marken har vid tiden för omprövningen. Värderingen görs i princip efter gängse metoder för markvärdering. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Med marknadsvärdet menas det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på den allmänna marknaden. För att fastställa detta gör kommunen två externa värderingar som i normalfallet utgår från ortsprismetoden. Tomträttsavgälden beräknas sedan genom att det fastställs en ränta (avgäldsränta) på avgäldsunderlaget. Räntan utgår från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med hänvisning till det låga allmänna ränteläget och mot bakgrund av gällande rättspraxis tillämpar kommunen en avgäldsränta om 3 %.

det av kommunfullmäktige beslutade program för markanvändning omfattar inte några bestämmelser om beräkningen av avgälden och dess storlek vid omreglering av avgälder för flerbostadshus. De befintliga lagregler som anger hur omreglering av avgälder ska gå till och hur avgälden ska beräknas tillämpas. När omreglering sker av tomträtter upplåtna för flerbostadshus erbjuder kommunen tomträttshavaren en rabatt på avgälden så länge som lägenheterna upplåts med hyresrätt. Avgäldsunderlaget, vilket ligger till grund för den rabatterade avgälden, beräknas på samma sätt som vid nyupplåtelse av tomträtt med hyresrätt vilket redogjorts för ovan. Därefter appliceras en avgäldsränta på avgäldsunderlaget på samma sätt som för övriga tomträttsupplåtelse, vilken för närvarande uppgår till 3 %.



Vid omreglering av tomträttsavgälden för tomträtter med småhus är utgångspunkten att avgäldsunderlaget fastställs på samma sätt som vid beräkning av friköpspriset för tomträtter med småhus. Detta innebär således att avgäldsunderlaget, liksom friköpspriset vilket följer av gällande program för markanvändning, utgör 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet vid omregleringstillfället. Därefter beräknas avgälden på samma sätt som för flerbostadshus genom att det fastställs en ränta på avgäldsunderlaget. Räntan som tillämpas för tomträtter med småhus är densamma som för flerbostadshus.

I fråga om pris vid friköp av tomträtter för flerbostadshus kan det konstateras att det av punkten 4.3 i program för markanvändning, antaget av kommunfullmäktige den 18 april 2016, framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt”. Enhetens för fastighetsutveckling bedömning är att frågan om principerna för friköpspris av fastigheter upplåtna med tomträtt därmed är till fullo utredda och att ytterligare regler inte är nödvändigt.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning i avgäldens storlek eller priset vid försäljning av tomträtter upplåtna med flerbostadshus skulle innebära minskade intäkter till kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion – Regler för omreglering av försäljning av tomträtter

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling



Skapa tydliga regler kring omreglering av tomträttsavgälder

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2017-04-24

Kommunen gräver guld på Henriksdalsberget – Inflationen har varit drygt 10 % den senaste tioårsperioden. I bostadsbristens Nacka har en bostadsrätt under samma tioårsperiod blivit ungefär dubbelt så dyr. I relation till detta är det märkligt att kommunen nyligen krävt en fyrdubbling av tomträttsavgälden vid den tioåriga omregleringen för flerbostadshus på Henriksdalsberget. Den föreslagna avgälden var så pass hög att den i själva verket tvingade fram ett friköp. Kortsiktigt var friköp det bästa alternativet för de boende men den stora skuldökning ett friköp för med sig innebär också en ökad känslighet för framtida räntehöjningar.

Rena rama vilda västern – I Nacka finns inga regler för hur en omreglering eller friköp ska gå till för de som bor i lägenheter, bara för de som bor i villor. För flerbostadshus har omregleringar blivit rena rama vilda västern och det känns mer som att kommunen hittat ett nytt Klondike.

Ingen traditionell höger/vänster fråga – I grannkommunen Stockholm röstade Alliansen nyligen nej till de Rödgrönas höjning på 83 % för de boende på Villagatan på Östermalm, det skulle slå för hårt mot hushållens ekonomi. Samtidigt tycker Alliansen i Nacka att Henriksdalsbornas ekonomi klarar av en höjning med nästan 400 %, en fem gånger så stor höjning som Alliansen i Stockholm röstade nej till för Östermalmsborna.

Någon dj@#la ordning ska det va – Miljöpartiet vill att det fattas ett politiskt beslut om hur omregleringar ska gå till, inte bara för villaägare som idag utan även för de som bor i lägenhet. I [kommunens program för markanvändning](#) står det ingenting om hur man ska gå tillväga vid omregleringar för flerbostadshus, bara vid nyupplåtelse. Om friköpspriset för flerbostadshus ska beräknas står det: "Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt". Detta en alltför luddig skrivning som egentligen inte säger någonting alls. Det är också märkligt att villaägare konstant erbjuds bättre villkor än de som bor i lägenhet.

Mot bakgrund av detta yrkar Miljöpartiet att:

- ❖ kommunen tar fram regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till.
- ❖ kommunfullmäktige beslutar om vilka regler för detta som ska gälla.



Sidney Holm (MP)

23 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 277

Dnr KFKS 2017/380

Riktlinjer för tomträttsavgäld

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl. (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärendet

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för tomträttsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.

Ärendet återremitterades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 8 augusti 2017 för att kompletteras med redovisning av hur många tomträtter som finns med bostadsrätter, hyresrätter respektive småhus, avgäldsnivåer och principer.

Kommunstyrelsens uppfattning är att frågan i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016 är utredd och att överväganden av bland annat likställighetsprincipen gjordes i samband med det beslutet. Ytterligare utredning bedöms därför inte nödvändig.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 oktober 2017 § 213
Enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 22 september 2017
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 150
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 oktober 2017 § 213

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.
Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 augusti 2017 § 150

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterade ärendet till stadsledningskontoret för komplettering enligt följande:

- redovisning av hur många tomträtter som finns med bostadsrätter, hyresrätter respektive småhus,
- hur avgäldsnivån fastställs vid anvisning av nya tomträtter för hyresrätter,
- de principer som kommunen arbetar efter när det gäller omreglering av tomträttsavgäld för såväl småhus som flerbostadshus, samt
- de principer som kommunen arbetar efter när det gäller rabatt på tomträttsavgälden för hyresrätter.

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), Christina Ståldal (NL) och Rolf Wasteson (V), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång




Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.




”I tjänsteskrivelsen konstateras att programmet för markanvändning som Allianspolitikerna brukar hänvisa till helt saknar bestämmelser om hur beräkningen av avgälden och dess storlek för flerbostadshus vid omreglering eller försäljning ska gå till. Alliansen hänvisar nu istället till att man följer reglerna i jordabalken och att det inte behövs några ytterligare regler. Jordabalkens regler går dessvärre att tolka lite olika och det vore bättre med tydligare regler i kommunens program för markanvändning. Att Nacka tolkar jordabalkens regler annorlunda än t.ex. vår grannkommun Stockholm, framgår tydligt när Nacka värderar tomträtterna på Henriksdalsberget högre än tomträtterna vid Stureplan i centrala Stockholm.

Miljöpartiet vill att det fattas ett politiskt beslut om hur omregleringar ska gå till, inte bara för villaägare som idag utan även för de som bor i lägenhet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Nackalistan instämmer i motionens syfte med att skapa regler för hur omreglering av avgälder och försäljning av tomträtter för flerbostadshus ska gå till. Att perspektivet på uttagandet ska utgå från likabehandlingsprincipen för Nackaborna och till långsiktig social hållbarhet borde vara självklart. De höga tomtpiserna i Nacka hör till landets högsta och detsamma gäller tomträttsavgälden. Detta får som konsekvens dyra bostäder som inte riktar sig till den grupp som är i störst behov av bostäder, generellt sett de unga. Nackalistan är kritisk till hur försäljningen av tomtmark tvingades på Henriksdalsborna mot bakgrund av hotet om en mycket hög tomträttsavgäld. Den sociala hållbarheten lyser med sin frånvaro i Nacka bygger stad.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/380

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för tomträttsavgäld

Motion den 24 april 2017 av Khashayar Farmanbar m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom frågan är utredd genom kommunfullmäktiges beslut om program för markanvändning den 18 april 2016, § 107.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska uppdra åt kommunstyrelsen att ta fram riktlinjer för tomträttsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.

Enhetens för fastighetsutveckling uppfattning är att frågan i och med kommunfullmäktiges beslut att anta program för markanvändning den 18 april 2016 är utredd och att överväganden av bland annat likställighetsprincipen gjordes i samband med det beslutet. Ytterligare utredning bedöms därför inte nödvändig.

Förslagen i motionen

Khashayar Farmanbar m.fl. (S) föreslår i motionen att kommunstyrelsen ska uppdras att ta fram riktlinjer för tomträtter för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna och som tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet.



Enhetens för fastighetsutveckling utredning och bedömning

Antal tomträtter upplåtna för bostadsändamål

Av kommunens fastigheter upplåtna med tomträtt är i dagsläget 473 upplåtna för småhus, tre för flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt, samt nio för flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt.

Avgäldsnivå vid nyupplåtelse

Upplåtelse av nya tomträtter med upplåtelseformen hyresrätt hanteras av exploateringsenheten. Vid anvisning av nya tomträtter för hyresrätter används två olika förfaranden, anbuds förfarande och direktanvisning. Om anbuds förfarande tillämpas lämnar intressenter anbud vartefter kommunen väljer det mest fördelaktiga anbudet. I de fall direktanvisning tillämpas fastställs marknadsvärdet genom expertutlåtanden från två oberoende auktoriserade värderingsmän, förutsatt att marknadsvärdet inte sedan tidigare är känt för kommunen. Marknadsvärdet utgör avgäldsunderlaget vartefter en avgäldsränta tillämpas för fastställande av tomträtsavgälden.

Principer och avgäldsnivå vid omreglering m.m.

Gemensamt för samtliga tomträtter är att vid omreglering av avgälden fastställs denna genom att avgäldsunderlaget, bedömt marknadsvärde, multipliceras med en avgäldsränta. Räntan utgår från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med hänvisning till det låga ränteläget och mot bakgrund av gällande rättspraxis tillämpar kommunen en avgäldsränta om 3 %.

Vid omreglering av tomträtsavgälden för tomträtter med småhus är utgångspunkten att avgäldsunderlaget fastställs på samma sätt som vid beräkning av friköpspriset för tomträtter med småhus. Detta innebär således att avgäldsunderlaget, liksom friköpspriset vilket följer av gällande program för markanvändning, utgör 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet vid omregleringstillfället

För flerbostadshus fastställs avgäldsunderlaget genom ett expertutlåtande om marknadsvärdet av auktoriserad värderingsman. För fastigheter upplåtna med tomträtt för flerbostadshus erbjuder kommunen en rabatt på avgälden så länge som bostäderna upplåts med hyresrätt. Avgäldsunderlaget vilket ligger till grund för den rabatterade avgälden beräknas på samma sätt som vid nyupplåtelse av tomträtt med hyresrätt vilket redogjorts för ovan. Därefter appliceras en avgäldsränta på avgäldsunderlaget på samma sätt som för övriga tomträtsupplåtelser, vilken för närvarande uppgår till 3 %.

Den 18 april 2016, § 107, antog kommunfullmäktige program för markanvändning. Av punkten 4.3 i programmet framgår att ”friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.” Det är enhetens för



fastighetsutveckling bedömning att frågan om principerna för friköpspris av fastigheter upplåtna med tomträtt till fullo är utredd och att erforderliga överväganden av bland annat likställighetsprincipen redan är gjorda. Ytterligare utredning bedöms därför inte som nödvändigt.

Ekonomiska konsekvenser

En begränsning i avgäldens storlek eller priset vid försäljning av tomträtter upplåtna med flerbostadshus skulle innebära minskade intäkter till kommunen

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Riktlinjer för tomträttsavgäld”

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Riktlinjer för tomträttsavgäld

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

Vår region växer, vi får nya grannar och en trevligare livsmiljö tillsammans. I denna expansion är det viktigt att Nacka bygger för alla. Hälften av befolkningsökningen är nyfödda barn och den största gruppen i behov av ny bostad är ungdomar som ska flytta hemifrån. Idag tvingas alltför många ungdomar att bo kvar hemma eller flytta utanför kommunen i jakt på bostad. Det är en orimlig utveckling. När Nacka växer finns det olika mekanismer som avgör hur områden formas och vilka som välkomnas att bli nya Nackabor. En sådan mekanism är tomträttsavgälden.

Nacka behöver en stringent och rimlig linje när det gäller tomträttsavgälden. Idag är Nacka en av, om inte den absolut, dyraste kommunen i Sverige när det gäller priserna på tomträttsavgälden. Kommunens prissättning innebär att Nacka har högre pris på marken i hyra än exempelvis Östermalm.

Resultatet av en sådan prispolitik riskerar att bli väldigt dyra bostäder, i det fall det handlar om hyresrätter drivs priserna på de nybyggda hyresrätterna upp. Den senaste tiden har vi sett kraftiga höjningar av priset på tomträttsavgäld, exempelvis på Henriksdal där förslaget innebar 400(!) % höjning på 10 år. För Nackaborna innebär det att de riskerar att drivas från hus och hem för att hyran höjs så mycket eller att Nackaborna får ta över finansiella risken, skuldsätta sig och köpa marken. Därmed riskerar områden att homogeniseras till enbart socioekonomiskt starka målgrupper, den sociala hållbarheten urholkas och bostadssegregationen öka.

Kommunen ger villaägare rabatt på att köpa sin mark för 75% av taxeringsvärdet, medan lägenhetsägare får en negativ särbehandling med 400% höjda tomträttsavgälder eller tvingas köpa marken för fulla marknadsvärdet. Att behandla Nackabor så pass olika från en finansiell synpunkt är förstås förkastligt.

Socialdemokraterna yrkar därför

att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att fram riktlinjer för tomträttsavgäld för bostäder som utgår från likabehandlingsprincipen för Nackaborna, samt tar hänsyn till en långsiktig social hållbarhet

Khashayar Farmanbar (S)

Gunnel Nyman-Gräff (S)

Helena Westerling (S)

Mattias Qvarsell (S)

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 315

Dnr KFKS 2017/227

Motion - Studieplan för kulturskolan

Motion den 6 mars 2017 av Mattias Qvarsell m fl (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Ärende

Motionärerna pekar på att många elever från musikskolan utför arbete som musiker under studietiden, men även efter avslutade musikskolestudier. För att förbereda dessa elever för arbetslivet som kulturarbetare menar motionärerna att musikskolan behöver införa undervisning om aktuella villkor på arbetsmarknaden exempelvis vad gäller; upphovsrätt, löneanspråk, villkor vid inspelning och frågor om arbetsmiljö. Förslaget i aktuell motion är därför att arbetslivskunskap ska införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan.

Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 158

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 november 2017

Kulturnämndens beslut den 24 oktober 2017, § 67

Motionen




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 158

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen




Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till förslaget i motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/227

Kommunstyrelsen

Motion Studieplan för kulturskolan

Motion den 1 mars 2017 av Mattias Qvarsell (S), Khashayar Farmanbar (S), med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Sammanfattning

Motionärerna pekar på att många elever från musikskolan utför arbete som musiker under studietiden, men även efter avslutade musikskolestudier. För att förbereda dessa elever för arbetslivet som kulturarbetare menar motionärerna att musikskolan behöver införa undervisning om aktuella villkor på arbetsmarknaden exempelvis vad gäller; upphovsrätt, löneanspråk, villkor vid inspelning och frågor om arbetsmiljö. Förslaget i aktuell motion är därför att arbetslivskunskap ska införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan.

Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Förslagen i motionen

Motionärerna pekar på att många elever från musikskolan utför arbete som musiker under studietiden, men även efter avslutade musikskolestudier. För att förbereda dessa elever för arbetslivet som kulturarbetare menar motionärerna att musikskolan behöver införa undervisning om aktuella villkor på arbetsmarknaden exempelvis vad gäller; upphovsrätt, löneanspråk, villkor vid inspelning och frågor om arbetsmiljö. Förslaget i aktuell motion är därför att arbetslivskunskap ska införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan.

Motionärerna föreslår därför att:

- Arbetslivskunskap införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan.



Kulturnämndens utredning och bedömning

Kulturnämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 24 oktober 2017 §67. Nämnden föreslog fullmäktige att fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar kulturnämndens redovisning och förklarar med den noteringen motionen om "Studieplan för kulturskolan" färdigbehandlad.

Som underlag för nämndens förslag förelåg huvudsakligen följande.

För tio år sedan införde Nacka kommun kundval inom musikskoleverksamheten. I dagsläget bedrivs verksamheten av totalt åtta musikskolor med olika profilering och upplägg av verksamheten. Ett grundläggande syfte med införandet av kundval musik var att tillgodose efterfrågan genom mångfald, samt att uppnå så hög kvalitet som möjligt i verksamheten. En förutsättning för att uppnå mångfald är att ha så lite styrning som möjligt gällande upplägg av aktuell verksamhet. Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Musik- och kulturkursverksamheten för barn och ungdomar i Nacka är en fritidsverksamhet. Det primära syftet med verksamheten är inte att vara yrkesförberedande, även om många av dagens professionella utövare inom kulturbranschen började sin bana inom kommunalt finansierad musik- och kulturskoleverksamhet. För de ungdomar som vill gå vidare och satsa på en professionell karriär inom kulturområdet, finns det yrkesförberedande utbildningar som bör tillgodose behoven av arbetslivskunskap inom kulturområdet.

Stadsledningskontorets bedömning och förslag till beslut

Stadsledningskontoret delar bedömningarna i underlaget för kulturnämndens förslag till beslut. Utifrån det bör kommunfullmäktige dock föreslås att avslå förslagen i motionen med att ange att bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Beslutet medför inga negativa konsekvenser för barn, då Nackas styrmodell, med kundval som en grundläggande princip, snarare medför positiva konsekvenser för barn och unga. En av huvudmannen reglerad studieplan kan, enligt kulturenhetens bedömning, snarare ha motsatt effekt.



Bilagor

Kulturnämndens beslut den 24 oktober 2017, §67

Motionen

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Anders Mebius
Kultur- och fritidsdirektör

24 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kulturnämnden

§ 66

KUN 2017/78

Motion Studieplan för kulturskolan

Motion den 1 mars 2017 av Mattias Qvarsell (S), Khashayar Farmanbar (S), med flera

Beslut

Kulturnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar kulturnämndens redovisning och förklarar med den noteringen motionen om ”Studieplan för kulturskolan” färdigbehandlad.

Ärendet

Motionärerna pekar på att många elever från musikskolan utför arbete som musiker under studietiden, men även efter avslutade musikskolestudier. För att förbereda dessa elever för arbetslivet som kulturarbetare menar motionärerna att musikskolan behöver införa undervisning om aktuella villkor på arbetsmarknaden exempelvis vad gäller; upphovsrätt, löneanspråk, villkor vid inspelning och frågor om arbetsmiljö. Förslaget i aktuell motion är därför att arbetslivskunskap ska införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan.

Bedömningen är att en övergripande kommunalt beslutad studieplan för musik- och kulturskoleverksamheten skulle motverka mångfald och resultera i en mer detaljstyrd verksamhet.

Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 4 oktober 2017
Bilaga 1: Motion ”Studieplan för kulturskolan”

Yrkanden

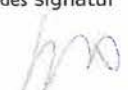

Hans Peters (C) yrkade bifall till kultur- och fritidsenhetens förslag till beslut.

Kerstin Hedén (S) yrkade bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordförande ställde sitt bifallsyrkande till enhetens förslag mot Kerstin Hedéns yrkande om bifall till motionen och fann att kulturnämnden bifallit kultur- och fritidsenhetens förslag till beslut.

Kulturnämnden beslutade således i enlighet med Hans Peters bifallsyrkande till enhetens förslag till beslut.

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

24 oktober 2017


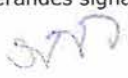
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kulturnämnden

§66 forts.

Protokollsanteckningar

Kerstin Hedén (S) lät för Socialdemokraternas grupp anteckna följande till protokollet.

”Allt eftersom ungas stjärnstatusdrömmar förverkligas gäller det att säkerställa att de i vart fall har förståelse för och kunskap om grundläggande rättigheter inom sin bransch. Motionen bör bifallas så att kulturenheten tar initiativ till, och tillåter att de elever som så önskar ska få möjlighet att studera kulturundervisning med yrkesförberedande inriktning. Det skulle innebära att t.ex. de musikskolor som så önskar även skulle få betalt de lektioner som ägnas åt branschkunskap inom kulturbranschen. Temat för undervisningen skulle kunna vara kulturyrkets arbetsrätt, upphovsrätt och arbetsmiljö för kulturyrket.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Studieplan för kulturskolan

Motion till Nacka kommunfullmäktige

Kulturskolan är ett begrepp som syftar till att rama in den kommunalt finansierade kulturverksamheten som har till syfte att bilda kommunens unga medborgare inom kulturella sfären. En tydlig aktör inom området är Nacka Musikskola, som på senare år har fått sällskap av ett antal andra privata musikskoleaktörer. Förutom att lära barnen att spela musik så tycks det inte finnas någon annan uttryckt vilja från kommunen. För många elever är det fullt tillräckligt.

Vi ser dock att fler av musikskolans elever, dels parallellt med utbildningen, men också efter avslutade musikskolestudier, utför arbete som musiker.

Det är viktigt att dessa parallellt med musikundervisningen också förbereds för arbetslivet som kulturarbetare. Därför behöver musikskolan införa undervisning om villkoren i arbetslivet för en kulturarbetare. Hur ska de bära sig åt för att behålla den upphovsrätt som lagstiftaren har försett dem med? Vad ska man ha betalt när man arbetar? Vad gäller vid inspelning? Hur fungerar arbetsmiljöarbetet i musikbranschen?

Hösten 2016 såg vi hur underhållningsprogrammet Idol höll på att lura av de medverkande artisterna sina rättigheter genom kontrakt som vida överskrider behoven för produktionen. Ingenstans får ungdomarna kunskap om hur de ska bete sig för att inte bli lurade på kulturarbetsmarknaden.

Vi föreslår därför att

- arbetslivskunskap införlivas som en del av utbildningen via kulturskolan

Nacka den 1 mars 2017

Mattias Qvarsell (S) Khashayar Farmanbar (S) Martin Hellströmer (S) Ella Tegsten (S)

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 316

Dnr KFKS 2017/387

Utredning kring behandling av trädgårdsavfall till biokol

Motion den 24 april 2017 av Roger Bydler (MP)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige överlämnar förslagen i motionen till Nacka vatten och avfall AB för utredning och beslut utifrån bolagets ansvar för avfallshantering.

Kommunfullmäktige noterar att en tillämpning av metoden förutsätter samarbete med extern part som har tillgång till en anläggning för att omvandla trädgårdsavfall till biokol.

Ärende

Motionären föreslår att Nacka kommun ska utreda möjligheten kring behandling av trädgårdsavfall till biokol och om så krävs görs detta i samarbete med lämplig samarbetspart.

Beredningen av motionen som gjorts av Nacka vatten och avfall AB visar att omvandling av trädgårdsavfall till biokol skulle kunna ge kommunen tillgång till ett bra jordförbättringsmedel och samtidigt låsa koldioxid i marken för mycket lång tid framöver. Det skulle skapa förutsättningar för en grönare, mer hälsosam och behagligare stadsmiljö.




Nacka vatten och avfall AB utövar enligt sin bolagsordning kommunens ansvar för avfallshantering enligt miljöbalken. Om bolaget anser att omvandling av trädgårdsavfall till biokol är ett bra sätt att ta ansvar för avfallshandlingen, kan bolaget självt ta ställning till om det i samarbete med en aktör som har en sådan anläggning, ska använda metoden. Om en sådan hantering påverkar avgifterna eller renhållningsordningen, tar kommunfullmäktige ställning till handlingen genom att det är fullmäktige som beslutar om taxa och renhållningsordning.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 159

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 november 2017

Motion

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

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 159

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.




Kommunfullmäktige överlämnar förslagen i motionen till Nacka vatten och avfall AB för utredning och beslut utifrån bolagets ansvar för avfallshantering. Kommunfullmäktige noterar att en tillämpning av metoden förutsätter samarbete med extern part som har tillgång till en anläggning för att omvandla trädgårdsavfall till biokol.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet Sidney Holms yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/387

Kommunstyrelsen

Utredning kring behandling av trädgårdsavfall till biokol

Motion den 6 mars 2017 av Roger Bydler (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige överlämnar förslagen i motionen till Nacka vatten och avfall AB för utredning och beslut utifrån bolagets ansvar för avfallshantering. Kommunfullmäktige noterar att en tillämpning av metoden förutsätter samarbete med extern part som har tillgång till en anläggning för att omvandla trädgårdsavfall till biokol.

Sammanfattning

Motionären föreslår att Nacka kommun ska utreda möjligheten kring behandling av trädgårdsavfall till biokol och om så krävs görs detta i samarbete med lämplig samarbetspart.

Tjänstemän inom Nacka vatten och avfall AB har berett förslaget och tycker att det är intressant. De menar att omvandling av trädgårdsavfall till biokol skulle kunna ge kommunen tillgång till ett bra jordförbättringsmedel och samtidigt låsa koldioxid i marken för mycket lång tid framöver. Det skulle skapa förutsättningar för en grönare, mer hälsosam och behagligare stadsmiljö.

Nacka vatten och avfall AB utövar enligt sin bolagsordning kommunens ansvar för avfallshantering enligt miljöbalken. Om bolaget anser att omvandling av trädgårdsavfall till biokol är ett bra sätt att ta ansvar för avfallshanteringen, kan bolaget självt ta ställning till om det i samarbete med en aktör som har en sådan anläggning, ska använda metoden. Om en sådan hantering påverkar avgifterna eller renhållningsordningen, tar kommunfullmäktige ställning till hanteringen genom att det är fullmäktige som beslutar om taxa och renhållningsordning.



Förslagen i motionen

Roger Bydler (MP) föreslår i sin motion att Nacka kommun ska utreda möjligheten kring behandling av trädgårdsavfall till biokol och om så krävs görs detta i samarbete med lämplig samarbetspart.

Förslaget är huvudsakligen motiverat enligt följande.

Våren 2017 invigdes världens första urbana biokolsanläggning i Högdalen i vår grannkommun. ”Stockholm Biochar Project” är ett treårigt projekt och samarbete mellan Stockholms stad, det kommunala bolaget Stockholm Vatten och Avfall AB och Fortum. I biokolsanläggningen omvandlas trädgårdsavfall till biokol för att sedan återgå till parker, gatuträd och trädgårdar som jordförbättringsmedel. Biokol bidrar till en grönare stadsmiljö samtidigt som det minskar mängden koldioxid i atmosfären i och med att kolet finns kvar i jorden under lång tid (en s.k. kolsänka). I förkolningsprocessen bildas dessutom gaser som tas tillvara i fjärrvärmenätet i form av klimatpositiv värme.

På senare år har forskare världen över börjat studera biokolets positiva egenskaper och användningsområden och även om metoden som sådan inte är ny så har den nu börjat undersökas igen. I Nacka med sitt stora antal villaträdgårdar och ställen där röjning behöver ske, finns förutsättningar för en satsning på en biokolsanläggning.

Utredning och bedömning från Nacka vatten och avfall AB

Nacka vatten och avfall AB utövar enligt sin bolagsordning för kommunens ansvar för avfallshantering enligt miljöbalken. Ingen nämnd i Nacka har eget ansvar för avfallshantering i någon form.

Handläggare inom Nacka vatten och avfall AB har utrett förslaget i motionen. De anser att idén med egenproducerad biokol utifrån lokalt trädgårdsavfall är så pass spännande att en utredning bör genomföras och att bidrag för en biokolsanläggning kan sökas genom ”klimatklivet” hos Naturvårdsverket. De har framfört huvudsakligen följande.

Träd i stadsmiljön ökar välbefinnande och trivsel, det utjämnar temperaturvariationerna och kan minska dagvattenavrinningen till recipienterna. Växthuseffekten och åtföljande risk för icke reversibla klimateffekter har ytterligare ökat intresset trädplantering på grund av trädens förmåga att ta upp koldioxid från luften och binda kolet i organisk form, främst i veden. Om veden eldas eller lämnas att förmultna frigörs kol till atmosfären. Omvandlas veden istället till biokol och används som jordförbättrare så kan kolet fastläggas för tusentals år i marken, en säker kolsänka utan negativa effekter. Biokol är förkolnat trä eller annat organiskt material, insamlat och behandlat under kontrollerade former och avsett att användas exempelvis för jordförbättring.



Stockholm stad har under de senaste åren testat att använda biokol i ett antal nyanlagda växtbäddar för gatuträd. Utifrån dessa försök har Stockholm stad kunnat konstatera att träd som växer i jord med biokol är märkbart mer vitala än träd som i kommersiellt tillgängliga jordblandningar. Tekniken är inte ny, den användes redan för tusentals år sedan av Sydamerikas indianer när det tillverkade så kallad ”terra peta” (svart jord) av den annars urlakade och näringsfattiga jorden i regnskogen. Dessa svarta jordar har fortfarande en anmärkningsvärd bördighet som håller både vatten och näring till växterna.

Genom att skapa så goda förhållanden som möjligt för kommunens träd stärks deras förmåga att ta hand om exempelvis koldioxid, partiklar i luften och dagvatten. Tillverkning av biokol i Nacka kommun berör 10 av 16 nationella miljömål.

Pyrolystekniken har använts i årtusenden för att producera kol bland annat i så kallade kolmilor. I och med dagens miljöutmaningar som till exempel koldioxidutsläpp, luftföroreningar och övergödning har pyrolystekniken fått nytt intresse. I en pyrolysisprocess förkolnas organiskt material i en syrefri miljö vilket bildar två huvudsakliga produkter; gas och kol. Gasen kan förbrännas för att producera el och värme. Vid förbränning av gas jämfört med fast bränsle minskar föroreningarna till luft i rökgaserna betydligt. Överskottsenergin från tillverkningen av biokol kan också användas till att producera biobränsle.

Forskning har visat att träd kan bidra till att minska luftföroreningar och förbättra luftkvaliteten. Med inblandning av biokol i växtbäddarna mångdubblas volymen grönmassa vilket ökar mängden koldioxid och partiklar som träden kan binda till sig och därigenom minska både koldioxiden och partiklarna i luften.

Genom att blanda biokol i växtbäddar så ökar möjligheten att på ett säkrare sätt leda ner dagvatten i växtbäddarna. Biokolen kan fungera som ett filter för näring och föroreningar som kan följa med dagvattnet. På så vis minskar belastningen på dagvattensystemen samtidigt som sänkningen av grundvattnet motverkas och föroreningarna hos recipienterna minskar.

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Nacka vatten och avfall hanterar, som tidigare angetts, kommunens ansvar enligt miljöbalken för avfallshantering. Om bolaget bedömer att omvandling av trädgårdsavfall till biokol, i samarbete med en extern part som har den kapaciteten, är en del av det ansvaret, är det bolaget som har att ta ställning till om det ska skapa förutsättningar för en sådan omvandling. Om en sådan hantering påverkar avgifterna eller renhållningsordningen, tar kommunfullmäktige ställning till hanteringen genom att det är fullmäktige som beslutar om taxa och renhållningsordning. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige överlämnar förslagen i motionen till Nacka vatten och avfall AB för utredning och beslut utifrån bolagets ansvar för avfallshantering.



Förslagens ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av att skapa förutsättningar att omvandla trädgårdsavfall till biobränsle är inte beräknade i beredningen av motionen. De får beräknas i den utredning Nacka vatten och avfall föreslås få ta ställning till att göra. Bolaget har uppgett att utredningen beräknas kosta 150 000 – 200 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut utifrån beredningen av motionen har i sig inte några konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör



Motion till Nacka kommunfullmäktige 24 april 2017
Roger Bydler
Miljöpartiet de gröna

Låt trädgårdsavfallet återgå till jorden, satsa på biokol

Våren 2017 invigdes världens första urbana biokolsanläggning i Högdalen i vår grannkommun, ett projekt som fått mycket uppmärksamhet.

”Stockholm Biochar Project”¹ är ett treårigt projekt och samarbete mellan Stockholms stad, det kommunala bolaget Stockholm Vatten och Avfall AB² samt Fortum. I biokolsanläggningen omvandlas Stockholms stads och stockholmarnas trädgårdsavfall till biokol³ för att sedan återgå till Stockholms parker, gatuträd och trädgårdar som jordförbättringsmedel. Biokol bidrar till en grönare stadsmiljö samtidigt som det minskar mängden koldioxid i atmosfären⁴ i och med att kolet finns kvar i jorden under lång tid (en s.k. kolsänka). I förkolningsprocessen bildas dessutom gaser som tas tillvara i fjärrvärmennätet i form av klimatpositiv värme. En win-win-situation med andra ord!

På senare år har forskare världen över börjat studera biokolets positiva egenskaper⁵ och användningsområden och även om metoden⁶ som sådan inte är ny så har den nu börjat undersökas igen⁷. I Nacka med vårt stora antal villaträdgårdar och ställen där röjning behöver ske, t.ex. i kommunens anläggningar, finns alla förutsättningar för en satsning på en biokolsanläggning. En sådan satsning sker lämpligen genom Nacka Vatten och Avfall AB och där erfarenheterna från Stockholms stads anläggning tas tillvara.

Mot bakgrund av detta föreslår Miljöpartiet att:

- Nacka kommun utreder möjligheten kring behandling av trädgårdsavfall till biokol och om så krävs görs detta i samarbete med lämplig samarbetspart.

Roger Bydler, MP

¹http://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/pdf1/informationsmaterial/avfall/projekt/biokol/biokolsofar-older_sv_webb.pdf

² <http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/Pagaende-projekt/Biokol/>

³ <http://fof.se/tidning/2016/5/artikel/sa-ska-koldioxiden-sugas-tillbaka>

⁴ <http://www.dn.se/arkiv/stockholm/har-kan-din-julgran-bli-en-klimatraddare/>

⁵ Se bl.a. <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=7994849&fileId=7994850>

⁶ I Älta finns rester av medeltida s.k. kolmilor. <http://kolonitradgardsforbundet.se/odling-och-miljo/fraga-ulf/sa-far-du-en-rik-skord/gor-egen-biokol-med-kolmila/>

⁷ Även andra kommuner tittar på möjligheten till framställning och användning av biokol, se bl.a.

http://carbonn.org/uploads/tx_carbonndata/Biochar%20prestudy.pdf samt

<https://www.eem.se/globalassets/privat/om-eem/pressrum/pressmeddelanden/eskilstunabornas-tradgardsavfall-kan-bli-guldgruva-genom-biokol-20160415.pdf>

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 317

Dnr KFKS 2017/513

Motion - Rättssäkra rutiner i valet 2018

Motion den 29 maj 2017 av Christina Ståldal, m fl (NL)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att valnämndens planering av utbildningsinsatser och andra åtgärder väl stämmer överens med motionens intentioner. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna föreslår ett antal åtgärder för förbättring av rättssäkra rutiner i valen till riksdag, kommun och landsting 2018 med anledning av brister de noterat i valen 2014. I valnämndens planering inför valen 2018 och 2019 ingår ett antal åtgärder och utbildningsinsatser för att säkra att valet genomförs på ett rättssäkert sätt. De åtgärderna stämmer väl överens med intentionerna i motionen.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 160

Valnämnden den 17 oktober 2017 § 19

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 oktober 2017

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 160

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att valnämndens planering av utbildningsinsatser och andra åtgärder väl stämmer överens med motionens intentioner. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslut i valnämnden den 17 oktober 2017 § 19

Valnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att valnämndens planering av utbildningsinsatser och andra åtgärder väl stämmer överens med motionens intentioner. Motionen är med detta färdigbehandlad.

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

27 november 2017




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Christina Ståldals yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Valnämnden

§ 19

VALN 2017/9

Motion – Rättssäkra rutiner i valet 2018

Motion den 11 maj av Christina Ståldal mfl (NL)

Beslut

Valnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att valnämndens planering av utbildningsinsatser och andra åtgärder väl stämmer överens med motionens intentioner. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärendet

Motionärerna föreslår ett antal åtgärder för förbättring av rättssäkra rutiner i valen till riksdag, kommun och landsting 2018 med anledning av brister de noterat i valen 2014. I valnämndens planering inför valen 2018 och 2019 ingår ett antal åtgärder och utbildningsinsatser för att säkra att valet genomförs på ett rättssäkert sätt. De åtgärderna stämmer väl överens med intentionerna i motionen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2017-10-03




Bilaga: Motion – Förbättring av rättssäkra rutiner i valet 2018 från Nackalistan

Yrkanden

Sten Grack (L) yrkade bifall till enhetens förslag.

Beslutsgång

Valnämnden beslutade i enlighet med Sten Gracks yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-10-03

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr VALN 2017/9

Valnämnden

Motion - Rättssäkra rutiner i valet 2018

Motion den 11 maj 2017 skriven av Christina Ståldal, Micke Carlsson, Bosse Ståldal, Efsen Goitom och Shahin Malak Nackalistan.

Förslag till beslut

Valnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att valnämndens planering av utbildningsinsatser och andra åtgärder väl stämmer överens med motionens intentioner. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår ett antal åtgärder för förbättring av rättssäkra rutiner i valen till riksdag, kommun och landsting 2018 med anledning av brister de noterat i valen 2014. I valnämndens planering inför valen 2018 och 2019 ingår ett antal åtgärder och utbildningsinsatser för att säkra att valet genomförs på ett rättssäkert sätt. De åtgärderna stämmer väl överens med intentionerna i motionen.

Förslagen i motionen

Nackalistan vill att kommunfullmäktige beslutar:

- Att utbildningen om valrutiner och vad som gäller i val ska förbättras för valfunktionärer.
- Att samtliga valfunktionärer ska genomgå utbildningen i god tid före förtidsvalet och lära sig om alla rättssäkra rutiner i samband med val.
- Att en ansvarig funktionär avsätts för samtliga vallokaler för att ha total kontroll på hur sedlar hanteras av väljare och besökare under valdagen och att det finns tillräckligt många funktionärer för att klara uppdraget.
- Att en ansvarig person finns på varje valställe som följer upp rapporterade brister och tar kontakt med partiernas kontaktpersoner om någon incident eller fråga uppstår i förvalet och under valdagen.

Enhetens utredning och bedömning

I motionen beskriver representanterna för Nackalistan ett antal brister, bland annat i hanteringen av valsedlar vid förtidsröstningen och i några vallokaler på valdagen. Det gällde både avsaknad av Nackalistas valsedlar och att valsedlarna hade gömts undan.

Vid alla röstningslokaler ska det, precis som motionärerna skriver, vara god ordning i valsedelställen och det ska finnas valsedlar för samtliga godkända partier i tillräcklig mängd. Inför valen 2018 och 2019 så kommer valnämnden, liksom inför tidigare val, att anordna utbildningar för samtliga valfunktionärer som ska jobba med valen. I utbildningen ingår alla de delar som motionärerna efterfrågar. Valnämnden kommer också att lägga särskild vikt vid rekrytering av ordförande och vice ordförande. För dessa planeras också en särskild utbildningsinsats där man påtalar vikten av att allt i vallokalerna och i anslutning till vallokalerna fungerar på ett rättssäkert sätt. Det är i det avseendet viktigt att poängtera att det är ordförande och vice ordförande som har ansvaret för att allt fungerar som det ska i vallokalen. Alla eventuella avvikelser som inte kan hanteras direkt av ordförande eller vice ordförande ska rapporteras till valnämnden som då ansvarar för att hantera dessa. En annan viktig del som planeras att förbättras, är hur man placerar valsedlarna i vallokalerna för att bättre kunna behålla valhemligheten. Valsedelställen planeras att placeras så avskilt det går ifrån eventuella köer så att man ska kunna ta de valsedlar man vill utan insyn från andra. Det kommer också i utbildningarna att tryckas särskilt på att en av valfunktionärerna ska ha uppsikt över valsedelställen och se till att det är god ordning och att det finns valsedlar för de godkända partierna.

Valnämnden anser att de utbildningsinsatser och de åtgärder som planeras ligger i linje med motionärernas intentioner.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga direkta konsekvenser för barn.

Bilaga

1. Motion – Förbättring av rättssäkra rutiner i valet 2018 från Nackalistan

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Anders Fredriksson
Samverkansledare
Juridik- och kanslienheten

Motion angående

Förbättring av rättssäkra rutiner i valet 2018

Bakgrund valet 2014: Valdagen Järla Skola – Nackalisters bunt av valsedlar som hade stått i ett fack i en valsedelshållare hade försvunnit och hela bunten lagts under hela valsedelsstället. Inga valsedlar fanns när Bosse Ståldal gick och tittade in under valdagen vid stället vid lunchtid. Valengagerade personer från partierna skulle inte ha kontroll utan det skulle valfunktionärerna ha men kontrollen var bristfällig. I andra fack och för andra partier bågnade valsedlar över medan Nackalisters helt saknades. Bosse gick till valförrättaren inne i lokalen för att uppmärksamma problemet. Ingen förklaring gavs av förrättaren angående problemet.

Valdagen i Maestroskolan – Christina Ståldal stod där större delen av dagen och under förmiddagen tittade hon in och såg inte Nackalisters valsedlar i något av de två ställen. Det visade sig att dessa hade avsiktligt eller oavsiktligt gömts eller glidit under andra större partiers valsedlar. Ett par gånger hände detta. Samma sak här, funktionären hade inte uppmärksammat detta och en väljare frågade CS vilket gjorde att hon uppmärksammade det och gick in och kollade och meddelade funktionären.

Lördag 6/9 i Orminge centrum/bibliotek – väljare meddelade Nackalistanmedlem i centrum att valsedlarna var slut för Nackalistan på biblioteket där förtidsröstningen var. Bosse Ståldal gick upp och kollade och det visade sig att det var slut i stället och han frågade en valförrättare om det inte fanns några fler valsedlar att stoppa dit för Nackalistan. Han fick svaret av valförrättaren att det inte fanns några fler valsedlar att lägga dit trots att Nackalistan hade levererat 1.000 valsedlar veckan innan till biblioteket. Nackalistan fick göra en snabbtryckning och leverera ytterligare 1.000 valsedlar till biblioteket. Det visade sig sedan att det i själva verket fanns många valsedlar kvar i vallokalen. Det var uppenbart att funktionärerna inte hade kontroll på hur många valsedlar som fanns i facken, de gick inte heller och letade på plats där bunt med sedlar förvarades. Bosse gick sedan till biblioteket under påföljande måndag och kontrollerade tillgången och fann då att det fanns gott om valsedlar på plats. Eftersom han var den som levererade valsedlar vid behov så visste han att ingen annan hade levererat tidigare sedan beskedet om bristen. Nackalistan blev kontaktade av flera förtidsväljare om bristen av valsedlar för partiet i Orminge.

Biblioteket i Forum, förtidsröstningen – en väljare meddelade en Nackalistanmedlem, Carin Larsson, att det saknades valsedlar för Nackalistan i stället. Väljaren frågade då en funktionär om det fanns valsedlar för Nackalistan och funktionären meddelade då att det inte fanns några valsedlar och väljaren uppmanades av funktionären att skriva ned NACKALISTAN på en tom blankett. Så fort Nackalistan fick kännedom om detta besöktes biblioteket i Forum av Bosse Ståldal och då visade det sig att det fanns mycket gott om valsedlar med Nackalistan bakom disken där valsedlar förvarades. Bosse Ståldal framförde då till funktionären att väljaren framfört ovanstående till oss. Funktionären sa då att det var så många som sa samma saker.

Christina Ståldal besökte stadshuset den 12/9 och träffade ansvarig tjänsteman i Nacka som hade hand om valadministration, och informerade henne om dessa brister. Hon sa att hon skulle uppmärksamma valfunktionärerna på problemen. Under hela valperioden blev vi uppringda av väljare som rapporterade om liknande brister trots att vi själva dagligen hade rutiner för att se till att valsedlar fanns på samtliga ställen.

Övriga rapporter - även andra valsedelutdelare har meddelat liknande saker från olika ställen under valdagen och från det förtida valet i Nacka.

Summering – valställen har inte varit under kontroll och det har varit kunskaps- och rutinbrister vilket kan ha påverkat valresultatet. Nyordningen med valfunktionärer som ska ha koll har inte fungerat på ett säkert och tillförlitligt sätt. Varför dessa brister uppstod vet vi inte men det får absolut inte hända igen. Att man inte håller koll när facken för partierna är tomma, att man inte bemödar sig om att titta efter om valsedlar finns på ställen där extrasedlar förvaras, att det finns kunskapsbrist om valrutiner i övrigt. Valställen i sig har stora praktiska brister och är lätta att manipulera. En funktionär borde avsättas för att hela tiden för att ha totalkoll på hur läget är för varje parti. Nackalistan skickade ett brev med liknande innehåll som detta till Länsstyrelsen, 140924, som hade ansvar för valrutiner som i sin tur skickade till kommunen för en kommentar. I övrigt ingen påföljd. I demokratins namn får detta inte upprepas och ambitionsnivån för en rättssäker hantering med kunniga och tillräckligt många valfunktionärer måste säkras.

Nackalistan vill att fullmäktige beslutar

Att utbildningen om valrutiner och vad som gäller i val ska förbättras för valfunktionärer

Att samtliga valfunktionärer ska genomgå utbildningen i god tid före förtidsvalet och lära sig om alla rättssäkra rutiner i samband med val

Att en ansvarig funktionär avsätts för samtliga vallokaler för att ha totalkoll på hur sedlar hanteras av väljare och besökare under valdagen och att det finns tillräckligt många funktionärer för att klara uppdraget

Att en ansvarig person finns på varje valställe som följer upp rapporterade brister och tar kontakt med partiernas kontaktpersoner om någon incident eller fråga uppstår i förvalet och under valdagen

Nackalistan 2017-05-11

Christina Ståldal

Micke Carlsson

Bosse Ståldal

Efson Goitom

Shahin Malak

27 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 318

Dnr KFKS 2017/511

Motion - Miljövänliga konstgräsplaner

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar m fl (S)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden redan uppfyller intentionen i motionen och förklarar med den noteringen att motionen är färdigbehandlad.

Ärende

Socialdemokraterna har i en motion föreslagit att kommunen ska ta fram en handlingsplan för att fasa ut befintliga konstgräsplaner som innehåller plast- och gummigranulat samt ersätter dessa med miljövänligare alternativ samt att vid upphandling av konstgräsplaner se till att ställa hållbarhetskrav.

Kommunen har under 2017 tagit fram drift- och underhållsplaner för samtliga fotbollsplaner i hela Nacka kommun. Dessa planer infattar att miljövänliga alternativ skall väljas vid omläggning av befintliga konstgräsplaner och att driften av planerna ska göras så skonsam som möjligt för miljön.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 161

Fritidsnämnden den 26 oktober 2017 § 68

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 2 oktober 2017

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017 § 161

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden redan uppfyller intentionen i motionen och förklarar med den noteringen att motionen är färdigbehandlad.

Beslut i fritidsnämnden den 26 oktober 2017 § 68

Fritidsnämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden redan uppfyller intentionen i motionen och förklarar med den noteringen att motionen är färdigbehandlad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

27 november 2017




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

26 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Fritidsnämnden

§ 68

FRN 2017/91

Motion Miljövänliga konstgräsplaner

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar (S), Lena Rönnerstam (S), Ella Tegsten (S) och Carl-Magnus Grenninge (S)

Beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden redan uppfyller intentionen i motionen och förklarar med den noteringen att motionen är färdigbehandlad.

Ärendet

Socialdemokraterna har i en motion föreslagit att kommunen ska ta fram en handlingsplan för att fasa ut befintliga konstgräsplaner som innehåller plast- och gummigranulat samt ersätter dessa med miljövänligare alternativ samt att vid upphandling av konstgräsplaner se till att ställa hållbarhetskrav.

Kommunen har under 2017 tagit fram drift- och underhållsplaner för samtliga fotbollsplaner i hela Nacka kommun. Dessa planer innefattar att miljövänliga alternativ skall väljas vid omläggning av befintliga konstgräsplaner och att driften av planerna ska göras så skonsam som möjligt för miljön.



Handlingar i ärendet

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 2 oktober 2017

Bilaga: Motion Miljövänliga konstgräsplaner (S)

Beslutsgång

Fritidsnämnden beslutade i enlighet med kultur- och fritidsenhetens förslag till beslut.

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

2017-10-02

TJÄNSTESKRIVELSE
FRN 2017/91

Kommunfullmäktige

Motion Miljövänliga konstgräsplaner

Motion den 29 maj 2017 av Khashayar Farmanbar (S), Lena Rönnerstam (S), Ella Tegsten (S) och Carl-Magnus Grenninger (S)

Förslag till beslut

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden redan uppfyller intentionen i motionen och förklarar med den noteringen att motionen är färdigbehandlad.

Sammanfattning

Socialdemokraterna har i en motion föreslagit att kommunen ska ta fram en handlingsplan för att fasa ut befintliga konstgräsplaner som innehåller plast- och gummigranulat samt ersätter dessa med miljövänligare alternativ samt att vid upphandling av konstgräsplaner se till att ställa hållbarhetskrav.

Kommunen har under 2017 tagit fram drift- och underhållsplaner för samtliga fotbollsplaner i hela Nacka kommun. Dessa planer infattar att miljövänliga alternativ skall väljas vid omläggning av befintliga konstgräsplaner och att driften av planerna ska göras så skonsam som möjligt för miljön.

Förslagen i motionen

Många av Nackas idrottsytor blir användbara och ger Nackaborna större nytta när dessa ytor får konstgräs. När antal konstgräsplaner ökar markant i Sverige kommer samtidigt larm om att konstgräsplaner sprider mikroplaster ut i naturen. Motionen föreslår därför bättre kontroll och uppföljning vid drift och inköp av konstgräs.

Socialdemokraterna har i motionen föreslagit:

- att handlingsplan tas fram för att fasa ut befintliga konstgräsplaner som innehåller plast- och gummigranulat samt ersätter dessa med miljövänligare alternativ, exempelvis hybridgräs, kork eller kokosfiberbaserade planer.
- att Nacka kommun vid upphandling av konstgräsplaner ser till att ställa hållbarhetskrav.



Ärendet

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är att skapa attraktiva livsmiljöer. Den 14 mars 2016 antog kommunfullmäktige Nackas Miljöprogram 2016-2030. Utifrån de 16 uppsatta nationella miljömålen har miljöprogrammet fastslagit sex områden som anses vara mest angelägna, varav ett av målen är en giftfri miljö, Nacka ska vara så pass giftfritt att varken människor eller miljö påverkas negativt.

Kommunen har under 2017 tagit fram drift- och underhållsplaner för samtliga fotbollsplaner i hela Nacka kommun. Dessa planer infattar att miljövänliga alternativ skall väljas vid omläggning av befintliga konstgräsplaner och att driften av planerna ska göras så skonsam som möjligt för miljön.

Under hösten 2017 till våren 2018 ingår kommunen i ett forskningsprojekt för att utveckla Nackas konstgräsplaner ur ett hållbarhetsperspektiv. Forskningsprojektet avser att få fram ny kunskap för att skapa förbättrade produktion-, och tjänsteprocesser avseende konstgräsplaner. Kommunen har under våren 2017 även gått med i Naturvårdsverkets nationella beställargrupp för att minska miljö- och hälsopåverkan från konstgräsplaner. Beställargruppen består av aktörer som upphandlar eller beställer anläggning, skötsel och underhåll av konstgräsplaner. Genom att uppträda tillsammans kan medverkande organisationers samlade köpkraft bidra till att förändra utbud och praxis på marknaden för konstgräsplaner.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Kommunens idrottsplatser är ofta i nära anslutning till marina miljöer där barn och ungdom badar och leker. Att sträva efter en giftfri miljö med miljövänliga produkter på våra konstgräsplaner ökar livskvaliteten för barn och unga som idrottar på våra planer och i anslutning till dessa.

Bilaga

Motion Miljövänliga konstgräsplaner (S)

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Karl Loch Hansson
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten

Miljövänliga konstgräsplaner

Motion från Socialdemokraterna i Nacka

Många av Nackas planer och idrottsytor blir användbara och ger Nackaborna större nytta när dessa ytor blir konstgräsplaner. Det innebär ökad tillgång till utomhusplaner, så som exempelvis fotbollsplaner, och förlänger användningssäsongen. Nacka är idag bland de sämsta i regionen på att erbjuda sina invånare just iordningsställda fotbollsplaner.

Antalet planer med konstgräs har ökat markant i Sverige samtidigt som det kommer larm om att dessa planer utgör en miljöbov! Konstgräs tillverkas av bl.a. malda bildäck i form av mikroplaster som lätt sprids vidare i naturen.

IVL Svenska miljöinstitutet har kartlagt källorna och spridningsvägarna för mikroplast i havsmiljön. Mikroplasterna som är mindre än 5 mm tas upp av små vattenlevande organismer som misstar dem för föda och sedan inte kan bryta ner dem. Plast-/gummigranulater som används är en av de stora orsakerna till utsläpp av mikroplaster.

Största utsläppet av partiklarna kommer från väg- och däckslitage i trafiken. Näst störst påverkan kommer från våra konstgräsplaner! Det är fyllnadsmassan under de gröna stråna som innehåller granulater. Alternativa lösningar finns, där fyllnadsmassan består av exempelvis kork eller kokosfibrer. Det finns också hybridgräs där vanligt gräs blandas med konstgräs och tar bort behovet av mikroplaster.

Varje år hamnar 1600–2500 ton gummigranulat från dessa i haven, enligt en artikel i Dagens samhälle nummer 17, 2017.

Nackas nya konstgräsplaner använder företrädesvis kork. Det är bra. Vi vill att fler Nackabor ska ha tillgång till konstgräsplaner på ett miljövänligt sätt.

Socialdemokraterna yrkar därför

att handlingsplan tas fram för att fasa ut befintliga konstgräsplaner av som innehåller plast-/gummigranulater och ersätter dessa med miljövänligare alternativ, exempelvis hybridgräs, kork- eller kokosfiberbaserade planer.

att Nacka kommun vid upphandling av konstgräsplaner ser till att ställa hållbarhetskrav.

Khashayar Farmanbar (S)

Lena Rönnerstam (S)

Ella Tegsten (S)

Carl-Magnus Grenninger (S)