

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 270

Dnr KFKS 2017/752

## Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32, på västra Sicklaön

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

### Ärende

Ramavtalet syftar till att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Nacka Forum och angränsande område. Avtalet anger förutsättningar för eventuella marköverlåtelser, principiella förutsättningar för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet fastställer också riktlinjer för ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören samt fastställa de ekonomiska förutsättningarna.

Projektets främsta syfte är att på fastigheten skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet innan detaljplanarbetet påbörjas. Att tillse bättre förbindelser genom området är en viktig aspekt.

Kommunen kommer i projektet att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsbidrag.

Ett ombyggt Nacka Forum bedöms på sikt innebära positiva konsekvenser för barn.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 232



Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2017

Ramavtal Nacka Forum, för fastigheterna Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32.

Bilaga 1 Kartbilaga (Sicklaön 151:1, Sicklaön 151:31 och Sicklaön 151:32)

Bilaga 2 Exploatörens begäran om planbesked

Bilaga 3 Sammanträdesprotokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Tjänsteskrivelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

- Bilaga 4 Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, sammanträdesprotokoll och tjänsteskrivelse  
Bilaga 5 Huvuddragen i avtal om medfinansiering av tunnelbaneutbyggnad till Nacka  
Bilaga 6 Utdrag av avtalstext avseende Överlåtelse av fastighet (Exploateringsavtal)

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 232

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

### Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L), Jan-Eric Jansson (KD), Martin Hellströmer (S), Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP), Mikael Carlsson (NL) och Mats Gerdau (M), bifall till kommunstyrelsens förslag.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets fullmäktigegrupp.



”Detta avtal skapar möjligheter för Rodamco att ordna så att Forums trista fasad mot norr och nordväst omdanas antingen genom utsmyckning av väggarna eller genom tillkommande bebyggelse med trevlig gestaltning. Vidare skapas också möjligheter för fastighetsägaren att bygga bort det ”blåshål” som dagens Forumväg utgör. För att skapa ett trivsammare torg, inte minst vid den stora trappan upp till Serenadvägen, bör man ta fram förslag som stoppar blåsten.”

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande för Liberalernas fullmäktigegrupp.

”Vi från liberalerna skulle gärna se att nya Forum gjordes mer öppen för allmänheten. Att öppna upp för föreningar, partier, mm o låta dem få tillgång till ytor inne o utanför centrum. Så kallade allmänna platser.

Nya attraktiva mötesplatser.

Vi kommer att arbeta för ett " Letter of intent" mellan Rodamco Forum Nacka KB och Nacka kommun där vi säkerställer detta.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistans fullmäktige-grupp.

”En förändring av Forum, gärna med fler bostäder, handelslokaler och verksamhetslokaler är välkommen. I tidigare process så kritiserades både utformningen av Nacka Forum med blåshålet Romanstorget och en stor hårdgjord trappa samt den estetiska utformningen med blanka plattor på byggnaden och tämligen mediokert utseende. Det ledde tyvärr inte till någon förbättring. I detta skede hoppas Nackalistan att man nu har dragit lärdom av hur utformningen blev i verkligheten och tar ett mer ambitiöst grepp om utformning, arkitektur, estetik och miljö.”

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiets fullmäktige-grupp.

”Vänsterpartiet var emot utbyggnad och utformning av Forum Nacka. Den kommersiella monoliten uppfattade vi var alldeles för dominerande och utan passagemöjligheter under hela dygnet. Utformningen medförde att området blev dött utanför butikernas öppettider och med ett trist torg på baksidan. Vi fick rätt i detta och den förändring som nu planeras gör åtminstone området lite bättre. Bostäder mot Vikdalsvägen gör området mer levande och tankarna på att förbättra blåshålet Romanstorget positiva. Dock borde också den massiva byggnaden brytas upp i flera delar för att ge en typ av kvartersstruktur.”



Martin Hellströmer lät anteckna följande för Socialdemokraternas fullmäktige-grupp.

”Genom ingåendet av detta ramavtal ges fastighetsägaren nu en möjlighet att bygga bort det ”blåshål” som har uppstått vid Nacka forum. Förhoppningsvis kan också Forum fasaden nu få en uppfräschning och bli mer tilltalande.

Vi vill understryka att kommunen behöver bevaka följderna av att allt fler offentliga platser är kommersialiserade. Vi tror att Nackaborna skulle uppskatta ett levande tog med torghandel, möten, kulturinslag, folkliv och allt som brukar höra ett offentligt torg till. Torget vid Nacka Forum fyller idag inte denna funktion. I takt med att vi växer, ökar behovet av tillgång till icke-kommersiella publika ytor och mötesplatser i centrala folktäta lägen för att skapa harmoni och livskvalitet för nuvarande och framtida Nackabor. Tillgången till aktivitetslokaler för ungdomar i olika åldrar, högstadieålder, likväl äldre ungdomar måste säkras. Tillgången till den typen av utrymmen och forum i centrala lägen skapar god sammanhållning och ökar tryggheten, när alltfler ungdomar ges möjlighet att engagera sig i produktiva verksamheter. Dessutom kan dessa ytor med fördel bli en motor för framtiden entreprenörer.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är verkligen bra att kommunen har fått med sig Nacka Forums ägare på stadsbyggnadsplanerna. Centrumet får ett väldigt centralt läge i nya Nacka stad men är idag



Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

inte är särskilt stadsligt från utsidan. När Forum först byggdes fanns det en kommunägd allmän plats utanför entrén till centrumet, men den överläts till Forums ägare i samband med en utbyggnad av centrumet. Miljöpartiet vill att det i samband med ombyggnaden tillskapas nya kommunägda torgytor i anslutning till centrumbyggnaden. Kommunägda allmänna platser i centrala lägen är en bristvara i dagens Nacka och det är viktigt att vi rättar till tidigare års misstag när vi planerar den nya staden. Det är mötesplatserna som gör staden och det är viktigt att det inte bara är kommersiella aktörer som bestämmer över de offentliga rummen.”

-----

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 271

Dnr KFKS 2017/754

## Ramavtal med Atrium Ljungberg AB för del av Planiaområdet, fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12, västra Sicklaön

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar ingå föreslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

### Ärende

Området med de berörda fastigheterna kallas Sodafabriken och utgör en del av programmet för Planiaområdet med cirka 600 bostäder och 6 förskoleavdelningar. Inom Sodafabriken är Atrium Ljungberg AB huvudsakligen markägare tillsammans med kommunen som äger mindre markområden.

Ramavtalet reglerar övergripande frågor om samverkan mellan parterna för framför allt Sodafabriken.

Avtalet anger förutsättningar för den fortsatta detaljplaneringen och för genomförande av nya detaljplaner och innehåll i kommande exploateringsavtal, även förutsättningar för marköverlåtelse, servitut och ledningsrätter samt fastställer principer för kommunens och exploatörens ansvar och kostnader för allmänna och enskilda anläggningar. Avtalet omfattar även markanvisning av kommunal mark till exploatören inom stadsbyggnadsprojektet Gillevägen-Atlasvägen samt en målsättning om att anvisa den mark som frigörs under Saltsjöbanans upphöjning till exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom området Sodafabriken. Exploatören ska för nyttan av de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut utanför Sodafabriken erlagga ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploatören ska erlagga 57 miljoner kronor till kommunen som bidrag för utbyggnaden av Saltsjöbanans upphöjning under förutsättning att detaljplan för Sodafabriken vinner laga kraft.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 233

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 31 augusti 2017

Ramavtal Planiaområdet, Sodafabriken, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115.4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 233

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar ingå förslaget ramavtal för del av Planiaområdet mellan kommunen och Atrium Ljungberg AB, för fastigheterna Sicklaön 115:1, 115:4 m fl samt del av Sicklaön 76:1 och 40:12.

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Sidney Holm (MP), Christina Ståldal (NL), Gunilla Grudevall-Steen (L) bifall till kommunstyrelsens förslag.

David Bergquist (SD) yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

### Beslutsgång

Med avslag på David Bergquists yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets fullmäktige-grupp.



I protokollsanteckningen instämde Christina Ståldal för Nackalistans fullmäktige-grupp.

”En del i detta ärende är en markanvisning till Atrium Ljungberg av den mark som ligger utmed Gillevägen och precis nedanför befintliga bostäder på Atlasvägen. På den tomten står idag ett flertal mycket gamla ekar. Där finns också en parkeringsplats som nyttjas av de kringboende. Det finns tankar på att uppföra relativt omfattande ny bebyggelse här, vilket skulle medföra att de flesta stora ekarna måste tas bort och att utsikten från de befintliga husen skulle försämrats betydligt. Det detaljplanearbete som nu pågår bör i stället inriktas på att bevara de stora träden och sänka den nya bebyggelsens höjd. En positiv möjlighet vore i stället att uppföra några radhus.”

Martin Hellströmer (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas fullmäktige-grupp.

”Upphöjningen av Saltsjöbanan kommer innebära ett stort värde för Sicklaområdet och skapa ett mer levande område. Det ska bli intressant att se hur Sickla utvecklas nu när Alphyddan och Finntorp kommer kunna smälta ihop med resten av Sickla.

Hyreslägenheter hotar tillväxten av många Nackabolag och utgör ett hinder för fler ungdomar att kunna bo kvar i Nacka. Den sociala hållbarheten stärks med fler blandande upplåtelseformer. För att kunna bygga Nacka stad hållbart behövs bl.a fler hyresrätter.

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Därför hade vi velat se en situation där den uttalade målsättningen av 1/3 av det bostadsbestånd som byggs faktiskt blir hyreslägenheter. Detta är inte möjligt, då den moderatledda glider längs ett sluttande plan och i efterhand omformulerat målet att enbart innefatta 1/3 av den kommunala marken som bebyggs. Det innebär långt mindre andel än ursprungligen tänkt. Därför uttrycker vi vår tydliga önskan att 50% av det tilltänkta bostadsbyggandet i detta område blir hyreslägenheter.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande för Vänsterpartiets fullmäktige-grupp.

”Det är bra att byggnation på Atrium Ljungbergs (ALAB) mark i Fianiaområdet nu kan komma att bli verklighet.


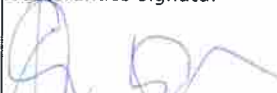
Nacka är en mycket segregerad kommun och en åtgärd som kan göras för att minska den är att istället för dyra bostadsrätter bygga hyresbostäder. En betydande andel av de bostäder som nu byggs i området borde vara hyresbostäder, minst hälften. Alla tecken tyder också på att just marknaden för dyrare bostadsrätter är på gång att stagnera. De som har råd och vilja att köpa en sådan bostadsrättslägenhet har redan köpt. Nackas målsättning om byggande av hyresbostäder är väldigt modest, i själva verket kommer andelen hyresbostäder att minska. Så långt det bara är möjligt borde kommunen driva exploatören att förbinda sig att bygga även hyresbostäder. Även nybyggda hyresbostäder är oftast väldigt dyra. Där kan kommunen i varje fall på mark som kommunen anvisar ställa krav som åtminstone kan ge mer rimliga hyror.

Upphöjningen av Saltsjöbanan kommer att vara av stort värde för Sickla köp kvarter och för kommande bostadsbyggande inom området. ALAB får visserligen bidra med ett belopp till upphöjningen men Vänsterpartiet ställer sig mycket frågande till den generositet som Nacka kommun visar ALAB genom att upplåta den friställda marken under den upphöjda banan gratis. De lokaler som kommer att kunna byggas och inrymmas där har ett stort kommersiellt värde och ska de upplåtas till ALAB vore det rimligt att kommunen tog betalt för dem. Det skulle vara ett litet bidrag till kommunen som ersättning för den stora kostnad kommunen drar på sig med upphöjningen.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”I ramavtalet med Atrium Ljungberg AB ingår det direktanvisning av kommunal mark för bostadsbyggande. Om vi ska ha en möjlighet att nå upp till målet om att en tredjedel av alla nyproducerade bostäder i Nacka ska vara hyresrätter, måste minst hälften av den mark kommunen anvisar till bostäder upplåtas för hyresrätter. I det här fallet kräver kommunen noll hyresrätter, vilket gör det svårt att nå upp till kommunens mål. Det har varit en lång förhandling och de överlåtna fastigheterna ingår i en större uppgörelse men, Miljöpartiet anser ändå att minst hälften av all kommunal mark för bostadsändamål ska upplåtas till hyresrätter.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 272

Dnr KFKS 2014/110-251 mfl

## Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nacka Strand, Norra branten, detaljplan 1 och 2

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

### Ärende

Kommunfullmäktige beslutade om exploateringsavtal för DP 1 och DP 2 i Nacka Strand 2015-04-27. Genom två tilläggsavtal, ett till respektive exploateringsavtal, avses att parterna ska reglera följande:

- Utformningen av Övre Torget intill JV Svenssons Torg ändras något.
- Snedbanehissen mellan JV Svenssons Torg och restaurang J färdigställs av säkerhetsskäl efter att intilliggande byggnad har rivits och nybyggnad skett, senast fyra år efter att detaljplan 3 vunnit laga kraft.
- Vid vilken tidpunkt som exploateringsbidrag från DP 1 och DP 2 till DP 3 respektive DP 4 ska erläggas till Kommunen.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 236

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2017

Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 1

Tilläggsavtal till exploateringsavtal till DP 2

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 236



Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 1 med Nacka 13:79 AB.
2. Kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för detaljplan 2 med Nacka 369:32 AB i likvidation.

### Yrkanden

Magnus Sjöqvist (M) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.

David Bergquist (SD) yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



16 oktober 2017



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunfullmäktige

**Beslutsgång**

Med avslag på David Bergquists yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Magnus Sjöqvists yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 273

Dnr KFKS 2017/901

## Exploateringsavtal och fastighetsutvecklingsavtal för Norra Nacka strand, delplan 3

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med


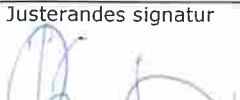
- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

### Ärende

Exploateringsavtalet för Nacka Strand detaljplan 3 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 avtalen såsom stärkta grönsamband, bättre dagvattenhantering och ledningsfrågor. Avtalen är mycket juridiskt komplicerade eftersom många parter måste knytas på olika sätt till exploateringsavtalet och tekniskt komplicerat eftersom området är byggt av en ensam ägare så att till exempel gator vilar på byggnader. Dessutom är nuvarande fastighetsgränser inte anpassade till gatunätet vilket därför behöver regleras. Ibland krävs tredimensionell fastighetsbildning.

Kommunen genomför utbyggnaden av allmän plats och exploatörerna betalar detta. Säkerheter för att ekonomiskt säkerställa kommunens arbeten har utställts av bolagen. I syfte att säkerställa att kommunen får en motpart skapar exploatörerna ett exploateringsbolag. Exploatörerna blir genom avtal skyldiga att samverka med kommunens utbyggnad. Även andra fastighetsägare i området ingår separata avtal relaterade till utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen samordnar transporter, tidplan med mera.

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

Kommunens projektbudget är inte särskilt omfattande eftersom Exploateringsbolaget betalar utbyggnaden. En markförsäljning av 120 kvm kommunal mark ger en projektbudget som bedöms vara i balans. Kommunen övertar mark som blir allmän plats vilket sker utan kostnad för kommunen.

I syfte att minska risken för avtalsbrott har kommunen infört vitesbestämmelser kopplade till för kommunen särskilt viktiga åtaganden. Exempelvis skyddar viten naturmark och preciserar en god utformning av byggnader, bergskärningar, vegetationstak med mera. Ett särskilt stort vite är kopplat till exploaterernas skyldighet att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt avtalen vid fastighetsöverlåtelse. Detta syftar till att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid även vid ändrade ägarförhållanden.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 227  
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 augusti 2018  
Förslag till exploateringsavtal med bilagor  
Förslag till fastighetsutvecklingsavtal med bilagor

## Ärendets tidigare behandling



### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 227

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.  
Kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr. 559121-8515.

Kommunen ska också ingå föreslaget fastighetsutvecklingsavtal med

- Nacka 1 AB, org. nr 559006-0868,
- Nacka Strand 2 AB, org. nr 559006-0835,
- Nacka 7 AB, org. nr 559006-0942,
- Fastighetsbolaget Oljekällaren KB, org. nr 916626-5638,
- Fastighetsbolaget Gustafshög KB, org. nr 916625-6983,
- Fastighetsbolaget Båthamnen KB, org. nr 916626-5711,
- Fastighetsbolaget Ellensvik KB, org. nr 916625-6991 och
- Goldcup 15216 AB, under namnändring till Nacka Exploatering DP 3 AB, org. nr 559121-8515

avseende detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl..

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Yrkanden

Magnus Sjöqvist (M) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

## Beslutsgång



Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Magnus Sjöqvists yrkande.

## Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan fullmäktige-grupp.

”Det finns visserligen en del positiva inslag i detaljplanen men detta är ett känsligt område och påverkan på stadsbilden och riksintresset har fått föll avgörandet för det beslut som Nackalistan har landat i. Vi yrkar avslag på planen och avtalet för området. Bevarandet av naturområdet och därmed karaktären och luftigheten i området vid Nacka norra strand avgör för oss och väger tyngre.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 275

Dnr KFKS 2015/689-251

## Tillägg till ramavtal för Älta centrum och köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering för detaljplan förskola Oxelvägen

### Beslut



Kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunen ska ingå föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
2. Kommunen ska ingå föreslaget köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
3. Kommunen ska ingå föreslagen *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.

### Ärende

Kommunen ska enligt gällande ramavtal med Wallenstam AB förvärva en del av fastigheten Älta 24:2 för att kunna uppföra en kommunal förskola på platsen. För att kunna genomföra marköverlåtelsen behöver kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ingå detta köpeavtal och överenskommelsen om fastighetsreglering. Markförvärvet är en förutsättning för antagandet av detaljplanen, uppförandet av förskolan och genomförandet av kommunens markanvisningar i Älta centrum. Detta eftersom den befintliga kommunala förskolan, som ska flytta in i de nya lokalerna vid Oxelvägen, för närvarande är belägen inom markanvisningsområdet.

Tillägg till ramavtal för Älta centrum reglerar både markköpet för förskoletomten vid Oxelvägen och framtida fastighetsregleringar inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B. *Tillägg till ramavtal* för Älta centrum, köpeavtalet och *överenskommelse om fastighetsreglering* för förskoletomten är sammankopplade och kan endast ingås tillsammans. Tillägget till ramavtalet innebär också att kommunen får köpa förskoletomten till ett pris om 6 250 000 kronor baserat på kommunens värdering av markområdet. Vidare innebär avtalet att kommunen förbinder sig att överlåta sina resterande byggrätter inom detaljplanen för Ältas nya centrum, etapp A och B, till Wallenstam. Detta med undantag för kommunens redan markanvisade områden samt det planerade äldreboendet. Dessa byggrätter överlåts till en ersättning baserad på deras värde med fri upplåtelseform om

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

11 500 kronor/kvm ljus BTA (kvadratmeter ljus bruttoarea) alternativt till en ersättning baserad på deras värde som hyresrätter om 5 100 kr/kvm ljus BTA. Det lägre priset för hyresrätter än enbart aktuellt om Wallenstam kan tillhandahålla en för kommunen acceptabel garanti för att byggrätterna som överlåtes till hyresrättspris faktiskt upplåtes som hyresrätter i minst 10 år. Utöver detta fastställs ersättningar för allmän platsmark. Alla ersättningar och köpeskillningar som regleras i avtalet är baserade på minst två oberoende värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 229

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 september 2017

Förslag till *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med bilagor

Förslag till köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

Förslag till *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med bilagor

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 229

Kommunstyrelsen föreslog att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

1. Kommunen ska ingå föreslaget *tillägg till ramavtal för Älta centrum* med Wallenstam AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
2. Kommunen ska ingå föreslaget köpeavtal för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.
3. Kommunen ska ingå föreslagen *överenskommelse om fastighetsreglering* för del av fastigheten Älta 24:2 med Wallenstam Fastighets AB Älta enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen, daterad den 11 september 2017.

## Yrkanden

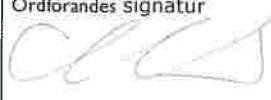

Mats Granath (L) yrkade, med instämmande av Johan Hiller (M), bifall till kommunstyrelsens förslag.

## Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Mats Granaths yrkande.

## Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson (NL) lät anteckna följande för Nackalistans fullmäktige-grupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

”Efter div ändringar börjar planen nu ta slutgiltig form. En del synpunkter som har kommit har tagits hänsyn till i vissa delar. Nackalistan är mycket angelägna om att den ökande mängd dagvatten som byggnation och hårdgörande av mark innebär ställer stora krav på en god naturlig rening, gärna via dammar och meandrar i anslutning till den befintliga våtmarken i närheten.”

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas fullmäktige-grupp.

”Socialdemokraterna noterar att om man inte sålt ut mark, utan varit en markägande kommun, så hade man inte behövt hamna i en situation då man försöker lösa ett tomtinköp i en oren lösning som innefattar att kommunen lovar bort fastighetsreglering.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 277

KFKS 2016/285,2016/687

## Förvärv av fastigheten Sicklaön 397:2, Rosenbergsvägen 2, inom centrala Nacka, med anledning av omläggningen av väg 222

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

### Ärende

I april 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogram för Västra Sicklaön, Nacka stad. Fastigheten Sicklaön 397:2 påverkas av den ändrade strukturen i centrala Nacka, berörs av flytten av väg 222 och det framtida huvudgatanätet. En förutsättning för den nya strukturen i centrala Nacka och för genomförandet av projektet Mötesplats Nacka är att byggnaden på berörd fastighet inte finns kvar. Fastighetsförvärvet möjliggör byggnation av bussterminalen, är nödvändig för flytt av väg 222 och möjliggör ett nytt huvudgatanät. Genom att detta fastighetsförvärv genomförs i ett tidigt skede får Nacka kommun rådighet över fastigheten och kan optimera kommande markanvändning i området. Nacka kommun förvärvar fastigheten för 19 700 000 kr och tillträde beräknas ske den 17 november 2017.

### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 234

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 augusti 2017

Bilaga: Föreslaget köpekontrakt Sicklaön 397:2 med bilagor

Bilaga 1: Kartskiss fastighetsöverlåtelse

Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregister



Bilaga 3: Förteckning över gällande hyres- och arrendeavtal

Bilaga: Värdeutlåtanden

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 234

Kommunstyrelsen föreslog kommunfullmäktige att besluta att förvärva fastigheten Sicklaön 397:2 inom centrala Nacka för 19 700 000 kronor från Fastighetsbolaget 397:2 AB.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.

## Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

## Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets fullmäktigegrupp.

”Ambitionen ska vara att det 100-åriga skolhuset flyttas till annan lämplig plats när det blir aktuellt att gör den aktuella förskjutningen av Värmdöleden. Huset utgör en del av Nackas kulturhistoria och är väl värt att bevara.”

-----

Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 278

Dnr KFKS 2010/124-379

## Ram- och genomförandeavtal med nätägarna i projektet Stockholms Ström

### Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.

### Ärende

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med nätägarna Affärsverket Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB om projektet Stockholms Ström. Projektet Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att ca femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Genom intentionsavtalet har Nacka kommun förbundit sig att medfinansiera projektet med 128 miljoner kronor. Ram- och genomförandeavtalet innebär en överenskommelse där medfinansieringsbidraget till nätägarna reduceras till 126 miljoner kronor för att möjliggöra att Nacka kommun medfinansierar markförläggning av Boo Energis parallellgående ledningar.

Projektet bedöms på sikt innebära vinster för Nacka kommun i form av frilagd mark som kan exploateras. Kommunen har gjort en bedömning av exploaterbar mark längs befintlig kraftledningsgata och utifrån platsernas förutsättningar identifierat fem platser där möjligheterna till bostadsbyggnation ska utredas i en planprocess. Förväntade intäkter för dessa markförsäljningar uppgår till cirka 186 miljoner kronor, inberäknat plan- och exploateringskostnader.


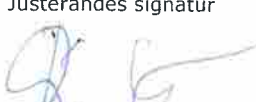
### Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 231

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 augusti 2017

Föreslaget Ram- och genomförandeavtal med Nätägarna Stockholms ström inklusive följande bilagor till avtalet:

- Bilaga 1: Genomförandeplan för Stockholms Ström inom Nacka kommun
- Bilaga 2.1 Karta över befintligt nät inom Nacka kommun med utmärkta stolpar
- Bilaga 2.2: Stolptabell
- Bilaga 3: Markupplåtelseavtal mall 2016
- Bilaga 4: Preliminär tidplan för genomförande av kalibrering i Nacka
- Bilaga: Intensionsavtal med nätägarna i Stockholms Ström från 2010.
- Bilaga: Överenskommelse om reducerad medfinansiering 2014.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunfullmäktige

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 231

Kommunstyrelsen föreslog att kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ram- och genomförandeavtal med Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB och Ellevio AB.



### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.

### Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

§ 279

Dnr KFKS 2017/702

## Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhus Sten Stures väg, Duvnäs utskog

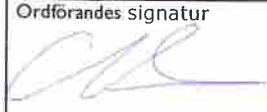

### Beslut

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttsinnehavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Ärende

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 25 bostadsfastigheter (radhus) och en mindre garagefastighet där innevarande avgäldsperiod för samtliga fastigheter löper ut den 30 september 2019. Nuvarande avgälder för bostadsfastigheterna varierar mellan 20 600 – 22 800 kr per år och 1 300 kr per år för garagefastigheten.

De nya avgälderna varierar mellan 23 745 - 24 120 kr per år för bostadsfastigheterna och för garagefastigheten gäller ny avgäld om 1 800 kr per år.

Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 30 september 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 september 2018.

Tomträttshavare har alltid möjlighet att anmäla sitt intresse för att friköpa sin tomträtt, men i samband med avgäldsreglering informeras tomträttshavarna om denna möjlighet tillsammans med nu gällande pris för friköp. Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april 2016 ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 237

Tjänsteskrivelse, enheten för fastighetsutveckling den 11 augusti 2017

Karta

## Ärendets tidigare behandling



Beslut i kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 § 237

A.

Kommunstyrelsen föreslog att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälder och friköpspris enligt nedan:

Fastighet	Årlig avgäld	Friköpspris
Sicklaön 25:10	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:11	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 25:2	27 200 kr	907 500 kr
Sicklaön 25:5	27 000 kr	898 500 kr
Sicklaön 25:6	26 800 kr	892 000 kr
Sicklaön 25:7	26 900 kr	896 000 kr
Sicklaön 25:8	27 200 kr	907 500 kr

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

16 oktober 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunfullmäktige

Sicklaön 26:11	27 600 kr	921 000 kr
Sicklaön 26:13	29 100 kr	969 000 kr
Sicklaön 26:14	29 500 kr	983 000 kr
Sicklaön 26:17	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:18	27 900 kr	928 500 kr
Sicklaön 26:19	27 900 kr	931 000 kr
Sicklaön 26:3	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 26:6	26 200 kr	872 000 kr
Sicklaön 27:10	26 300 kr	876 000 kr
Sicklaön 27:2	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 27:5	28 700 kr	957 500 kr
Sicklaön 28:12	26 600 kr	887 000 kr
Sicklaön 28:13	26 900 kr	897 000 kr
Sicklaön 28:14	28 600 kr	954 000 kr
Sicklaön 28:17	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:18	27 500 kr	917 500 kr
Sicklaön 28:19	30 100 kr	1 002 000 kr
Sicklaön 28:2	1 800 kr	60 000 kr
Sicklaön 28:8	26 400 kr	878 500 kr

Den årliga avgälden ska gälla från och med den 1 oktober 2019 och under kommande 10-årsperiod.

Friköpspriserna förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträtthavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

B.

Kommunstyrelsen beslutade för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:



1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

## Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Borna Rowshani (V) och Monica Brohede Tellström (L), bifall till kommunstyrelsens förslag.

## Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Helena Westerlings yrkande.

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

16 oktober 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunfullmäktige

## Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas fullmäktige-grupp.

”Det finns en rimlighet att kunna äga marken som ens hus står på, likväl det finns stor rimlighet att kunna hyra den marken. Därför har vi ingen principiell motsättning mot den typ av affär. Samtidigt tycker vi att det är fel att så kraftigt rabattera markförsäljningen på det sätt som majoriteten gör. Det bryter mot likabehandlingen då Nackaborna gemensamt får vara med och finansiera ett fåtals markinvestering, medan de som bor i exempelvis hyreslägenheter inte alls åtnjuter motsvarande rabatt. Därtill riskerar detta beslut att bryta mot principen att inte skänka allmän egendom. Vi har också motionerat om att se över principerna för detta.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets fullmäktige-grupp.

”Miljöpartiet tycker det är fel att radhus- och småhusägare i Nacka slentrianmässigt erbjuds att köpa loss sina villa- & radhustomter till halva marktaxeringsvärdet samtidigt som de som bor i flerbostadshus tvingas friköpa till marknadspris. Det torde inte vara i enlighet med kommunallagens likabehandlingsprincip att de som bor i lägenhet tvingas betala marknadspris för kommunal mark samtidigt som villaägare erbjuds köpa till under halva marknadspriset.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
