

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 09.00-10.25

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Tobias Nässén (M)
Stefan Saläng (FP)
Hans Peters (C)
Jan-Eric Jansson (KD)
Majvie Swärd (S)
Carl-Magnus Grenninge (S)

ERSÄTTARE

Magnus Sjöqvist (M)
Gunilla Grudevall-Steen (FP)
Anders Tiger (KD)
Sidney Holm (MP)

ADJUNGERING

Christina Ståldal (NL)

Övriga deltagare Eva-Maria Persson, Andreas Totschnig, Mikael Ranhagen, Emma Färje Jones, Sven Andersson, Bastian Vreede, Björn Bandmann, Ulf Crichton, Gunilla Glantz, Sam Carlsson, Eva Olin, Elisabeth Klingmark, Jenny Nagenius, Christina Gerremo, Ingrid Johansson, Björn Habenicht, Dan Wallenbert, Dag Björklund, Jenny Asmundsson, Lars Nylund, Klara Palmberg-Broryd, Helena Meier, Lena Dahlstedt, Liselotte Lexén

Utses att justera Carl-Magnus Grenninge

Justeringsdatum 13 november 2014

Paragrafer §§ 226-251

Underskrifter Sekreterare

.....
Liselotte Lexén

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Carl-Magnus Grenninge

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	11 november 2014
Anslaget sätts upp	14 november 2014
Anslaget tas ned	8 december 2014
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Görel Petersson

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ 226	6
Adjungering	6
§ 227	7
Anmälningar	7
§ 228	8
Delegationsbeslut.....	8
§ 229 Dnr KFKS 2013/231-219	9
Fundamenta för stadsbyggandet i Nacka.....	9
§ 230 Dnr KFKS 2014/717-214	10
Startpromemoria för detaljplan för Tattby station inom stadsbyggnadsprojektet upprustning av Saltsjöbanan, fastigheten Tattby 39:1 m.fl., Saltsjöbaden.....	10
§ 231 Dnr KFKS 2002/141-214	12
Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.....	12
§ 232 Dnr KFKS 2014/721-214	14
Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästhalmssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl.....	14
§ 233 Dnr KFKS 2012/218-214	16
Detaljplan för Kvarnholmen etapp 5- Kvarnholmsplatån.....	16
§ 234 Dnr KFKS 2012/491-214	18
Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen på Sicklaön.....	18
§ 235 Dnr KFKS 2014/891-251	23
Exploateringsavtal för flerbostadshus fastigheten Sicklaön 202:9, stadsbyggnadsprojekt 9221	23
§ 236 Dnr KFKS 2002/116-214	25
Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs.....	25

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

<i>Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113§ byggnadslagen</i>	25
§ 237 Dnr KFKS 2007/819-251	27
Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515	27
§ 238 Dnr KFKS 2007/298-251	29
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo (Johannes Petri skola).....	29
§ 239 Dnr KFKS 2000/64-251	31
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen	31
§ 240 Dnr KFKS 1996/252-251	33
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo.....	33
§ 241 Dnr KFKS 2006/30-251	35
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo.....	35
§ 242 Dnr KFKS 2004/83-251	37
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367 fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen	37
§ 243 Dnr KFKS 2005/412-214 mfl.	39
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211, detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och 9212, Uddvägens upprustning.....	39
§ 244 Dnr KFKS 2013/697-201	40
Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015	40
§ 245 Dnr KFKS 2014/805-288	41
Startbesked för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan hus B och C i Älta	41
§ 246 Dnr KFKS 2014/828-287	42
Startbesked för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader	42
§ 247 Dnr KFKS 2014/805-288	43

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Slutredovisning av investeringsprojekt ombyggnad av hissar enligt EU-krav.....	43
§ 248 Dnr KFKS 2014/903-261	44
Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:, Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodas	44
§ 249 Dnr KFKS 2014/917-041	45
Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet.....	45
§ 250 Dnr KFKS 2014/938-253	46
Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder	46
§ 251	52
Övriga frågor.....	52

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

§ 226

Adjungering

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott adjungerar Christina Ståldal (NL) till dagens sammanträde med rätt att delta i överläggningarna.

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

§ 227

Anmälningar

Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Anmälningar KSSU 2014-11-11

Ärende	Åtgärd/ansvar
Skrivelser	
Underrättelse till Länsstyrelsen i Stockholm angående uppsagt tomträttsavtal i Bergs oljehamn	Ulf Crichton, mark- och exploateringschef
Underrättelse till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka angående uppsagt tomträttsavtal i Bergs oljehamn	Ulf Crichton, mark- och exploateringschef
Övrigt	
Överklagande till Svea hovrätt av tingsrättens beslut i Ä 2114-14	Sara Källeskog, kommunjurist
Yttrande till Svea hovrätt i ÖÄ 7651-14	Sara Källeskog, kommunjurist

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

§ 228

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2014-11-11

Ärende	Beslutsfattare
Beslut att inte överklaga Svea hovrätts beslut den 16 oktober 2014 i mål nr ÖÄ 7651-14	Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande
Delegationsbeslut exploatering, sep lista	Ulf Crichton, mark- och exploateringschefen

Datum	Nr	Typ av beslut	Stadsbyggnadsproj ekt	Fastighet/-er
2014-10-06	1	Överenskommelse om stödmur	9402 Kummelnäsvägen	Kummelnäs 1:774

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

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 229

Dnr KFKS 2013/231-219

Fundamenta för stadsbyggandet i Nacka

Beslut

Ärendet utgår.

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

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 230

Dnr KFKS 2014/717-214

Startpromemoria för detaljplan för Tattby station inom stadsbyggnadsprojektet upprustning av Saltsjöbanan, fastigheten Tattby 39:1 m.fl., Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 31 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Trafiknämnden i Stockholms läns landsting beslutade den 11 februari 2014 att trafikförvaltningen ska upprusta Saltsjöbanan för cirka 1,3 miljarder kronor. Saltsjöbanan rustas upp för att klara 12-minuterstrafik till alla stationer. Området för Tattby station behöver utökas och utrustas med dubbelspår. Planområdet omfattar Tattby station och dess direkta närområde. Den aktuella fastigheten heter Tattby 39:1 och ägs av Stockholms läns landsting. De kommunala fastigheterna Tattby 2:5 och Tattby 2:6 berörs till viss del.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens och trafikenhetens tjänsteskrivelse den 23 oktober 2014
Startpromemoria
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 261

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 261

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens och trafikenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Det är positivt med upprustningen av Saltsjöbanan. Det blir billigare och bättre än med det tidigare förslaget om att satsa på en tvärspårväg som många partier i Nacka ville för några år sedan. Nackalistan vill att barnperspektivet ska vara ledande och barns säkerhet för den logistiska lösningen.”

Majvie Swärd (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”En idé som måste prövas är att omvandla första delen av den gång- och cykelväg som går mellan Byvägen och tunneln under järnvägen till en infartsväg för bilar (t ex fram till den plats där fång- och cykelvägen delar sig mot järnvägen resp Tippen/Ljuskärrsberget). En sådan åtgärd kanske också gör det möjligt att utöka antalet infartsparkeringar något. Planområdet borde således kunna vidgas även åt detta håll.”

- - - - -

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

§ 231

Dnr KFKS 2002/141-214

Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått tillägg till "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen".

Ärende

I samband med upprättandet av detaljplaneprogram för Kvarnholmen tecknades ett ramavtal för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till antaget detaljplaneprogram i enlighet med startpromemoria för detaljplan för Hästholmsundet/Gäddviken.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 22 oktober 2014
Bilaga 1. Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.
Bilaga 2. Start PM Detaljplan 6 Kvarnholmen

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S) lät gemensamt anteckna följande.

"Vi är positiva till ökad bebyggelse i området och att vattenkontakten mellan Saltsjön och Svindersviken återskapas. För att området ska bli attraktivt och vattenleden kunna användas måste kanalen bli tillräckligt bred."

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

"Nackalistan anser att den nya bebyggelsen är för stor. Däremot hade en mindre exploatering varit välkommen. En del av de nya husen, deras läge och lokalisering förskräcker. Något som är förvånande är den relativt låga nivån av kommersiella och andra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

stadsförknippade lokaler i ett område som också ingår i Nacka bygger stad. En stad har liv under dag och natt och har kommersiella lokaler, arbetsplatser, kultur, fritid och bostäder. Här verkar det vara en relativt hög andel bostäder och vara en mer typisk ”förortsläk” skapelse.”

- - - - -

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

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 232

Dnr KFKS 2014/721-214

Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästholmsundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl.

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar startpromemorian med följande tillägg.

Det är angeläget att kanalen mellan Saltsjön och Svindersviken blir tillräckligt bred för att åstadkomma en bra vattengenomströmning och därmed vattenkvalitet i Svindersviken samt för att fritidsbåtar ska kunna passera.

Ärende

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2014

Startpromemoria

Tillägg till ramavtal

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 260

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 260

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S), bifall till mark- och exploateringsenhetens och planenhetens förslag med följande tillägg.

”Det är angeläget att kanalen mellan Saltsjön och Svindersviken blir tillräckligt bred för att åstadkomma en bra vattengenomströmning och därmed vattenkvalitet i Svindersviken samt för att fritidsbåtar ska kunna passera.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S) lät gemensamt anteckna följande.

”Vi är positiva till ökad bebyggelse i området och att vattenkontakten mellan Saltsjön och Svindersviken återskapas. För att området ska bli attraktivt och vattenleden kunna användas måste kanalen bli tillräckligt bred.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan anser att den nya bebyggelsen är för stor. Däremot hade en mindre exploatering varit välkommen. En del av de nya husen, deras läge och lokalisering förskräcker. Något som är förvånande är den relativt låga nivån av kommersiella och andra stadsförknippade lokaler i ett område som också ingår i Nacka bygger stad. En stad har liv under dag och natt och har kommersiella lokaler, arbetsplatser, kultur, fritid och bostäder. Här verkar det vara en relativt hög andel bostäder och vara en mer typisk ”förortsläk” skapelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 233

Dnr KFKS 2012/218-214

Detaljplan för Kvarnholmen etapp 5- Kvarnholmsplatån

Yttrande under granskning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för del av Kvarnholmen Etapp 5– Kvarnholmsplatån utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser kommunens mark och ekonomi.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 32 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga Kvarnholmsplatån och nordvästra kajen för bostäder och en förskola. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs delvis på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivå och de centrala delarna på Kvarnholmens platå.

Detaljplanen utgör etapp 5 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer i huvudsak riktlinjerna i godkänt planprogram. Största avvikelserna gentemot planprogrammet är att bebyggelsen på nordvästra kajen får ytterligare en huskropp och bebyggelsen på platån har fått en annan gestaltning och utformning.

Totalt innehåller detaljplanen ca 57 500 kvadratmeter tillkommande ljus bruttoarea (BTA). Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 550 lägenheter och 960 kvadratmeter lokaler.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. Det frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är enligt behovsbedömningen påverkan på riksintresset kulturmiljö samt påverkan på landskapsbilden.

Allmänna anläggningar bekostas av exploatören och överlämnas till kommunen.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 oktober 2014

Detaljplaneförslag

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Gestaltningprogram
Illustrationsplan
Översikt

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan anser att den nya bebyggelsen är för stor. Däremot hade en mindre exploatering varit välkommen. En del av de nya husen, deras läge och lokalisering förskräcker. Något som är förvånande är den relativt låga nivån av kommersiella och andra stadsförknippade lokaler i ett område som också ingår i Nacka bygger stad. En stad har liv under dag och natt och har kommersiella lokaler, arbetsplatser, kultur, fritid och bostäder. Här verkar det vara en relativt hög andel bostäder och vara en mer typisk ”förortsläk” skapelse.”

Majvie Swärd (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Kommunen har stora åtaganden att uppfylla, bl a måste många bostäder byggas men ändå är exploateringsgraden väldigt hög på Kvarnholmen. Husen längs nordvästra kajen är fortfarande för höga och dominant samtidigt som de gömmer befintliga byggnader från farleden. Även de västra husen får i sin placering och höjd ett dominant inslag som inte passar in i omgivningen.

Vad gäller kollektivtrafiken så bör kommunen agera för att ge möjlighet för fler busslinjer som sträcker sig till andra destination är Slussen och Nacka Forum. Man bör också utreda möjlighet, och se till att detaljplanerna ger utrymme för andra lösningar för kollektivtrafik än bussar.

Redan idag sker en omfattande trafik mellan Kvarnholmen och Västra Sicklaön. Vi räknar dock med att Kvarnholmsbron kommer att svälja en hel del av den trafiken. De utbyggnader som nu startas på Kvarnholmen leder till ytterligare trafikbelastning vid Henriksdalskorset. Kommunen måste nu omgående starta arbetet med lösningar för denna ökande belastning. Det är särskilt angeläget med tanke på att man i etapp 6 räknar med att kunna exploatera ännu mer och tillskapa fler bostäder än vad som tidigare planerats.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 234

Dnr KFKS 2012/491-214

Detaljplan för nytt flerbostadshus vid Ektorpsrondellen på Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Sicklaön 202:9 samt inom en mindre del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14.

Planområdet ligger i centrala Ektorp nära Ektorpsrondellen. Området angränsar till Ektorpsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Nacka närsjukhus och Ektorps centrum är två viktiga närliggande serviceenheter i området.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 40-50 nya lägenheter utmed Ektorpsvägen. Det nya flerbostadshuset föreslås få sju våningar och ska anpassas till höjdskillnader på tomten genom att den nedre våningen delvis ligger i suterräng. Bottenvåningen mot Ektorpsvägen ska innehålla lokaler och parkering ska ordnas i garage under byggnaden. En jätteek som växer strax söder om planområdet ska bevaras. Ekens krona är inmätt och skyddsåtgärder ska vidtas för eken under byggtiden. En skyddad gård för utevistelse och småbarnslek ska ordnas inom kvartersmarken. Ombyggnad av Ektorpsvägen med bland annat en ny gång- och cykelbana föreslås.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar som utbyggnaden av lokalgata och gångbanor i anslutning till gatan samt hela utbyggnaden av flerbostadshus och övriga byggnader eller anläggningar på kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom vatten, avlopp, el- och teleledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 255

Planenhetens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2014

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under hösten 2014.

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Utlåtande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4. Miljöredovisning

Till denna tjänsteskrivelse fogas en karta över området samt en översikt över kommunala beslut, se nedan. För att hitta alla handlingar som hör till ärendets tidigare skeden – gå in på www.nacka.se/stadsbyggnad och använd därefter kartan eller leta efter ”Ektorpsrondellen” i A-Ö registret.

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 255

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen och hemställde hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Yrkanden

Stefan Saläng (FP) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Majvie Swärd (S) och Carl-Magnus Grenninger (S), att ärendet återremitteras till planenheten för att omarbetas och bättre anpassas till den omgivande naturen och till den solitära eken.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Cathrine Bergenstråhle (M), Tobias Nässén (M) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit återremissyrkandet.

Votering begärdes och verkställdes.

Följande röstade för Stefan Salängs återremissyrkande.

Stefan Saläng (FP), Hans Peters (C), Majvie Swärd (S) och Carl-Magnus Grenninger (S).

Följande röstade emot Stefan Salängs återremissyrkande.

Cathrin Bergenstråhle (FP), Tobias Nässén (M), Jan-Eric Jansson (KD) och Mats Gerdau (M).

Med fyra röster för återremissyrkandet och fyra röster emot med ordförandens utslagsröst beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i enlighet med Mats Gerdaus yrkande att bifalla miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Reservationer

Majvie Swärd reserverade sig för den Socialdemokratiska stadsutvecklingsutskottgruppen till förmån för eget yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Ur många aspekter är Ektorpshuset positivt. Den stora mängden hyresrätter och det centrala läget är det bästa. Det ligger visserligen på naturmark. Med en omarbetning som Fp m.fl. partier föreslog skulle också Nackalistan vara helt positivt inställda. Bra att det är hyresrätter men om det går att ändra den förhållandevis kompakta utformningen till ett mer estetiskt tilltalande vore det bra. Likaså att den inordnades bättre i naturområdet. Nackalistan ställde en fråga om funktionen för stadsarkitekten i detta och liknande sammanhang. Inte minst med tanke på det stora projektet med Nacka bygger stad. Stadsarkitektfunktionen brukar föra ut en syn på byggnadsprojekts estetiska utformningar. Svaret var att man inte hade den inriktningen i Nacka. Inriktningen var tydligen istället att det är något som byggföretagens arkitekter som avgör den estetiska utformningen och kommunens arkitekter brukade inte invända mot detta. Min fråga är då vilken annan funktion som stadsarkitekten har i Nacka.”

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Förslaget innebär att 40-50 nya lägenheter (varav minst 40% hyresrätter) ska byggas längs Ektorpsvägen och att en jätteek i södra delen av området och natur bakom huset bevaras. Detta stämmer helt överens med vad kommunstyrelsen i full enighet sa när start-PM antogs 2012.

Man kan ha synpunkter på hur huset ska se ut, om skisserna är snygga eller fula. Det är dock ingen fråga som ska avgöras i detaljplanen. Förslagen om återremiss innebär därför endast att nya angelägna hyresrätterfördröjs något år och att det blir färre lägenheter. Vi tycker också att partierna måste vara konsekventa i sina ställningstaganden. Ständigt nya förslag på hur man bör utforma en detaljplan leder till höga kostnader och att det tar orimligt lång tid. Därmed blir det färre och dyrare lägenheter. Ska vi uppnå det gemensamma målet om ett offensivt bostadsbyggande och utveckling av våra lokala centra så måste man också vara beredd att fatta beslut om nya detaljplaner. De bostadssökandes intressen måste också vägas in och för oss är det ett viktigt intresse. Att utan onödiga fördröjningar skapa nya bostäder är en viktig del i ett Nacka som växer med fler jobb och fler som bidrar till den gemensamma välfärden. Därför är det viktigt att anta detaljplanen nu.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Stefan Saläng lät anteckna följande för Folkpartiets stadsutvecklingsutskottsgрупп.

”De invändningar i fråga om det nya flerbostadshusets skala och anpassning till grannhuset och omgivande natur, som bl a Folkpartiet konsekvent framfört under planarbetet har inte gjort avtryck i det slutliga planförslaget. Vi anser att planförslaget därför bör omarbetas.”

Hans Peters lät anteckna följande.

”Den föreslagna placeringen av det nya huset är inte helt optimal utan man bör göra ett omtag och se vad som går att göra på tomten. Boende i huset tycker att det nya huset hamnar för nära. Det finns fog för den kritiken. Det är dock viktigt att stora eken som står i södra delen av tomten. Det bör även undersökas om det nya huset kan byggas i någon form av vinkel eller vridas på ett sådant sätt att det flyttas lite längre bort från det befintliga huset men ändå låter eken stå kvar.

Sedan kan man ha synpunkter på husets estetiska utformning, men det regleras inte i detaljplanen.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Vid miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 14:e maj yrkade Miljöpartiet på att ärendet skulle återremitteras för en omarbetning av gestaltning och orientering. Voteringen slutade oavgjort och ordföranden (M) fällde återremissyrkandet med sin utslagsröst. Även vid nämndens sammanträde den 15:e oktober röstades ett liknande återremissyrkande ner.

Också vid dagens möte i stadsutvecklingsutskottet var Alliansen oenig och ordföranden (M) fällde ännu en gång återremissyrkandet med sin utslagsröst. Det är ytterst olyckligt för demokratin att konstruera nämnderna så att beslut måste fattas med hjälp av ordförandens utslagsröst. Om alla partier står fast vid sina ståndpunkter kommer dessutom detaljplanen inte att röstas igenom i kommunfullmäktige. Det hade varit bättre för Moderaterna att lyssna på de andra partierna och återremittera detaljplanen i en tidigare instans. Eller räknar de med att deras Alliansbröder rättar in sig i ledet efter att fått vara lite lagom bångstyriga innan ärendet kommer upp i fullmäktige?

Såsom vi konsekvent framhållit och utan att större justeringar skett, är fortfarande den arkitektur som redovisas som underlag för planen vid Ektorpsrondellen torftig och utan ett omhändertagande av denna fina och viktiga plats. Ekarna, skogsbacken och rondellen är tillsammans ett av Nackas russin och förtjänar mer.

Man kunde t.ex. tänka sig att en byggnad formad som ett L i plan kunde lämna en framsida åt söder, istället för som i förslaget en gavel. Man kunde också tänka sig att på ett kreativt sätt överbrygga mot den befintliga byggnaden i norr, för att ge generösa

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

terrasser/balkonger mellan husen. Alternativt skulle den nya byggnaden hålla sig så långt bort från denna byggnad att gynnsamma solförhållanden någorlunda bibehålls.

Ektorpsrondellen och omgivande miljö är en plats värd att vårda. Vi anser att förslaget saknar finesse i gestaltning och utförande. Förslaget är enkelt staplade ekonomiska moduler utan hänsyn till plats, utblickar eller omgivande hus. Om detta är ett tongivande sätt att bygga stad i Nacka hamnar vi hopplöst fel. Om detta är ett enstaka undantag är platsen värd bättre.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är för oss prioriterat att få fram bostäder i Nacka och i synnerhet hyresrätter. Detaljplanen i Ektorp har bearbetats och förändrats vid ett flertal tillfällen för att tillmötesgå ett antal synpunkter. Att med hänvisning till uppfattningar om gestaltning ytterligare försena möjligheten för bostadssökande att flytta in i en ny lägenhet vill vi inte medverka i och vara ansvariga för.

Gestaltning är en mycket subjektiv uppfattning som kan skilja sig väldigt mycket från person till person. Vi håller fast vid vår policy om öppenhet och mångfald i Nacka även inom stadsbyggnadsområdet. Om det ändå skulle finnas några uppseende väckande aspekter på gestaltning av fasad så kan det ändå beaktas i bygglovsansökan.”

Majvie Swärd lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi anser att förslaget saknar finesse i gestaltning och utförande. Förslaget är enkelt staplade ekonomiska moduler utan hänsyn till plats, utblickar eller omgivande hus.

Med den markpolitik som Nacka kommun har och som kännetecknar moderaterna i Nacka, blir kommunen bunden av vad ägarna av obebyggda fastigheter har lust att göra. Vi socialdemokrater anser att kommunen bör ha – och borde ha haft – en mycket mer aktiv markpolitik och se till att äga den mark som fortfarande är obebyggd. Då hade MSN kunnat påverka byggherrar att bygga med en mer tilltalande gestaltning. Det hade underlättats även med ett kommunalt bostadsbolag. Då hade kommunen inte heller varit tvungen att genomföra ”frimärksplanering”. I detta fall hade också varit angeläget och befogat att detaljplanera ett större område omfattande bl a Ektorp centrum.

Den nya detaljplanen medför att de som bor i de sydligaste lägenheterna i befintlig byggnad norr om det aktuella planområdet kommer att få sina balkonger endast några meter från det nya huset, vilket innebär en avsevärd försämring för dessa boende. Möjligheterna att undvika den typen av försämringar hade varit betydligt större om kommunen ägt markområdet.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 235

Dnr KFKS 2014/891-251

Exploateringsavtal för flerbostadshus fastigheten Sicklaön 202:9, stadsbyggnadsprojekt 922 I

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med LC Ektorp fastigheter AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen.

Ärende

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett flerbostadshus som delvis innehåller hyresrätter. Byggnaden ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i sex våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklaön 202:9.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploitören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar. Kommunen bevakar vidare att gestaltningen för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs. Exploatören erlägger köpeskilling för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Kommunen säljer park- och gatumark för 650 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 20 oktober 2014

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Cathrine Bergensträhle (M), Tobias Nässén (M) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Ur många aspekter är Ektorps huset positivt. Den stora mängden hyresrätter och det centrala läget är det bästa. Det ligger visserligen på naturmark. Med en omarbetning som Fp m.fl. partier föreslog skulle också Nackalistan vara helt positivt inställda. Bra att det är hyresrätter men om det går att ändra den förhållandevis kompakta utformningen till ett mer estetiskt tilltalande vore det bra. Likaså att den inordnades bättre i naturområdet. Nackalistan ställde en fråga om funktionen för stadsarkitekten i detta och liknande sammanhang. Inte minst med tanke på det stora projektet med Nacka bygger stad. Stadsarkitektfunktionen brukar föra ut en syn på byggnadsprojekts estetiska utformningar. Svaret var att man inte hade den inriktningen i Nacka. Inriktningen var tydligen istället att det är något som byggföretagens arkitekter som avgör den estetiska utformningen och kommunens arkitekter brukade inte invända mot detta. Min fråga är då vilken annan funktion som stadsarkitekten har i Nacka.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är för oss prioriterad att få fram bostäder i Nacka och i synnerhet hyresrätter. Detaljplanen i Ektorps har bearbetats och förändrats vid ett flertal tillfällen för att tillmötesgå ett antal synpunkter. Att med hänvisning till uppfattningar om gestaltning ytterligare försena möjligheten för bostadssökande att flytta in i en ny lägenhet vill vi inte medverka i och vara ansvariga för.

Gestaltning är en mycket subjektiv uppfattning som kan skilja sig väldigt mycket från person till person. Vi håller fast vid vår policy om öppenhet och mångfald i Nacka även inom stadsbyggnadsområdet. Om det ändå skulle finnas några uppseende väckande aspekter på gestaltning av fasad så kan det ändå beaktas i bygglovsansökan.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 236

Dnr KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs

Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

Ärende

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 258

Planenhetens tjänsteskrivelse den 18 september 2014

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 258

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte att kommunstyrelsen hemställer hos länsstyrelsen att förordnandet enligt 113 § byggnadslagen upphävs och ger planenheten i uppdrag att lämna in begäran hos länsstyrelsen efter att samråd skett med berörda rättighetsinnehavare.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 237

Dnr KFKS 2007/819-251

Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om 39 000 kronor får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (park och vatten och avlopp) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektets syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden med utbyggnad av bryggor, båthall och komplementbyggnader. Projektmålen, som samtliga uppfyllts, var också att på allmän plats återplantera mark efter att tidigare tillfartsväg flyttats och bygga en gångstig. Mark såldes till exploitören och vattenområde arrenderades ut. Projektet gav 7600 kvadratmeter yta BTA (bruttoarea) nya lokaler, fler båtplatser, iordningställande av vegetation, 27 meter gångbana och 250 meter strandpromenad. Projektet resulterade i ett netto på cirka 2,5 miljoner kronor plus en årlig avgäld för arrende om 65 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 238

Dnr KFKS 2007/298-25 I

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om - 197 000 kronor för planläggningskostnad får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Ärende

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever i södra Boo. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i området. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.

Skolan om cirka 6 200 kvadratmeter bruttoarea var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Förutom skolan resulterade projektet i 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata samt 30 belysningsarmaturer.

Projektet resulterade i ett netto på - 9719 000 kronor, huvudsakligen kostnad för en huvudvattenledning som anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden för VA i samband med projektavslutet.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 23 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Carl-Magnus Grenninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 239

Dnr KFKS 2000/64-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om -1 595 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektet är beläget i centrala delen av Boo, öster om Boovägen, och syftade till att genom en utbyggnad av vägar och kommunalt VA ge förutsättningar för permanentbosättning i området.

Detaljplanen för Porfyrvägen antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättningar godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000. Ett exploateringsavtal ingicks med NCC i slutet av 2000 och ett mark- och exploateringsavtal ingicks med Götenehus i maj 2002. Utbyggnaden av området skedde mellan åren 2002 och 2003. Efter godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i början av 2003.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 240

Dnr KFKS 1996/252-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 663 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, fransett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktas december 1999.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 5 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Carl-Magnus Grenninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 241

Dnr KFKS 2006/30-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 344 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Område X är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättning antogs av kommunstyrelsen i augusti 2005. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2006 och efter godkänd slutbesiktning debiterades gatukostnadsersättningar 2007.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Carl-Magnus Grenninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 242

Dnr KFKS 2004/83-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367 fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar för gata och VA ska aktiveras på respektive verksamhet hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektet är beläget i Kil, norr om Värmdöleden och syftade till att dels möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1 och dels att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2007 och vann laga kraft en månad senare. Ett exploateringsavtal ingicks med Fastighets AB L E Lundberg hösten 2007, men överläts senare till Mac Freeze AB som förvärvat exploateringsområdet av den förre exploatören. Efter att utbyggnaden av området var klar kunde projektet slutbesiktas i september 2013.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett positivt netto på ca 500 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

- - - - -

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

§ 243

Dnr KFKS 2005/412-214 mfl

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211, detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och 9212, Uddvägens upprustning

KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvestering om 1 miljoner kronor för gata ska aktiveras hos tekniska nämnden.

Ärende

Området för projekten är beläget i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (före detta Hammarby fabriksväg) och i norr av Uddvägen samt i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front) och bygga allmänna anläggning samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013.

Projektet resulterade i Kinnarps kontors, kontorshuset Sickla front, en ny gång- och cykelväg och en gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus samt upprustning av Uddvägen. Projekten tillsammans resulterade i netto på + 0,7 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 19 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 244

Dnr KFKS 2013/697-201

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska delta vid MIPIM 2015.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommuns delegation ska bestå av kommunstyrelsens presidium, miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande, stadsdirektör samt 5-6 tjänstemän utsedda av stadsdirektören.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Investermässan MIPIM i Cannes är världens största årliga mötesplats för fastighetsbranschen. När Stockholm växer och Nacka bygger stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelar med omvärlden, både för att attrahera utländska investerare och exploatörer och för att få inspiration på hur andra städer växer och utvecklas.

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 oktober 2014

Yrkanden

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Carl-Magnus Grenningers yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 245

Dnr KFKS 2014/805-288

Startbesked för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan hus B och C i Älta

Beslut

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om totalt 40 miljoner kronor enligt kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts förslag av den 7 oktober 2014, § 201, *Investeringsbeslut för ett huvudprojekt gällande arbetsmiljö i kommunägda byggnader*, (huvudprojekt nummer 98000091) beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked för investering om maximalt 9 600 000 kronor (delprojekt nummer 98100342) för ombyggnation av ventilationsanläggningar i Stavsborgsskolan, hus B och C.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Ventilationsanläggningarna i hus B och C på Stavsborgsskolan i Älta är i behov av ombyggnad. Ombyggnationen innebär installation av nya ventilationsaggregat samt nydragning av kanalsystem dimensionerade enligt dagens krav på luftomsättning och genomförs i syfte att få hela skolan att klara dagens krav på luftomsättning samt att ur energisynpunkt även erhålla värmeåtervinning

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 27 oktober 2014

Investeringskalkyl ombyggnad ventilation Stavsborgsskolan 1

Investeringskalkyl ombyggnad ventilation Stavsborgsskolan 2

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 246

Dnr KFKS 2014/828-287

Startbesked för tillgänglighetsanpassning av kommunens byggnader

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 500 000 kronor för tillgänglighetsanpassning i kommunens byggnader (delprojekt nummer 98100343), som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 21 april 2008, § 76, *Investeringsredovisning kommunen tertial 3 2007*, beviljad ram för tillgänglighetsprojektet (huvudprojekt nummer 920101111101).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 37 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Nacka kommun i egenskap av fastighetsägare har att tillse att byggnader och andra anläggningar uppfyller rådande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen, nedan PBL. Lokalenheten har identifierat ett antal av kommunens byggnader och anläggningar där kraven enligt PBL idag inte är uppfyllda och där anpassningsåtgärder är nödvändiga.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2014
Investeringskalkyl tillgänglighetsåtgärder 2014

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

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

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 247

Dnr KFKS 2014/805-288

Slutredovisning av investeringsprojekt ombyggnad av hissar enligt EU-krav

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen avseende ombyggnation av hissar enligt kommunfullmäktiges beslut av den 16 april 2012, § 100, *Investeringsbeslut och sammanställning kommunstyrelsens fastighetsprocess*, investeringsprojekt 90000198, i följande objekt

140001 Älta skola	140029 Samskolan
140003 Stavsborgsskolan	140030 Neglinge skola
140012 Nacka gymnasium	140031 Igelboda skola
140020 Skuru skola	140034 Fisksätra skola
140027 Myrsjöskolan	140036 Alléskolan

Detta beslut fattas med stöd av punkten 40 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Nya krav har tagits fram inom EU för att säkerställa och reducera olycksrisk samt att tillgänglighetsanpassa hissar. Nacka kommun har i sitt fastighetsbestånd cirka 80 hissar. Samtliga är nu uppgraderade enligt gällande EU-krav.

Handlingar i ärendet

Bygg- och lokalenhetens tjänsteskrivelse den 21 oktober 2014

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med bygg- och lokalenhetens förslag.

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

§ 248

Dnr KFKS 2014/903-261

Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:, Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodas

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal med Telia Sonera Mobile Networks AB om upplåtelse av arrende för del av Mensättra 1:1 för mast och två teknikbodas.

Ärende

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodas. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen. Arrendeavgiften är 25 000 kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendeavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna enligt KPI (konsumentprisindex). Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Samlokalisering på redan befintlig mast i området är inte möjlig och arrendatorn har inkommit med ett avslag på inplacering på befintlig mast.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 oktober 2014
Arrendeavtal samt avslag om inplaceringsförfrågan

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 249

Dnr KFKS 2014/917-041

Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internbudget för verksamheterna inom fastighetsområdet.

Ärende

- Budgetramen för lokal- och byggenheterna uppgår totalt till 546 mnkr 2015, vilket utgör en ökning med 38,5 mnkr jämfört med år 2014. Under tidigare år har ramen legat på ett nollresultat. Inför 2015 redovisas ett resultat om 32 mnkr vilket har lyfts från fastighetsunderhållet och är investeringar som utgör komponentavskrivningar.
- Budgetramen för markenheten uppgår totalt till 8 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budgetramen 2014.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 27 oktober 2014

Yrkanden

Majvie Swärd (S) meddelade att Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 250

Dnr KFKS 2014/938-253

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Stadsutvecklingsutskottet uppdrar till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Ärende

I ärendet föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun ska överlåta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överlåts till marknadsvärde när försäljningen sker.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 november 2014

Överlåtelseavtal med bilagor

Översikt marknadsvärdering

Förteckning, interna hyresgäster

Förteckning externa hyresgäster

Mall nya hyresavtal

Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal

Gränsdragningslista

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Mats Gerdau yrkade som tillägg, med instämmande av Hans Peters, att uppdra till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i första hand att ärendet bordläggs.

I bordläggningsyrkandet instämde Stefan Saläng (FP).

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i andra hand att ärendet återremitteras för att avtalet fram till hantering i kommunstyrelsen ändras så att följande punkter är uppfyllda:

- All försäljning av mark tas bort ur avtalet, dvs marken för verksamhetslokalerna samt för de tilltänkta hyresrätterna ska även fortsättningsvis ägas av kommunen.
- Avtalet kompletteras med återköps-klausul som ger Nacka kommun möjligheten att köpa tillbaka hela eller delar av beståndet om Rikshems ägarförhållanden förändras till mer än 50% eller efter avtalsperiodens utgång för respektive objekt.
- Uppföljning och vidare hantering av ärenden rörande Rikshem och det aktuella fastighetsbeståndet hanteras av minst kommunstyrelsen, dvs ej enbart i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Carl-Magnus Grenninger yrkade följande tillägg.

”En noggrann redogörelse och tidsplan för denna fastighetsaffärs förberedelse presenteras och biläggs ärendehandlingarna.

Det ska minst innefatta datum för när utredning om denna försäljning startade, utredningens utdragsspecifikation, de tjänstemän och politiker som hade tillgång till informationen, när kontakt med Rikshem togs, vilka andra aktörer som det har diskuterats med, när och vilken information som lämnades till en bredare grupp politiker eller tjänstemän, och annan information av vikt, fram tills ärendet offentliggjordes 2014-11-04.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att avslå Carl-Magnus Grenningers bordläggningsyrkande.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade avslå Carl-Magnus Grenningers återremissyrkande.

Med avslag på Carl-Magnus Grenningers tilläggsyrkande beslutade stadsutvecklingsutskott i enlighet med Mats Gerdaus tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Reservationer

Carl-Magnus Grenning (S) reserverade sig för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet och ingav följande.

”Detta är ett av Nacka kommuns största fastighetsärenden. Uppenbarligen har delar av majoriteten planerat och haft tillgång till informationen under lång tid. På nämndsmötet fick vi reda på att ärendet har fortskridit i 1,5 år. Innehållet i ärendet, de objekt som berörs, prisnivå och alla väsentliga detaljer om affären presenterades för oss för en vecka sedan. Det är oansvarigt på gränsen till oanständigt att presentera ett stort förslag och försöka chockstressa igenom beslutet inom en sådan snäv tidsram. Det ansvarsfulla är att i stora infrastruktur och fastighetsaffären både föra ett samtal över blockgränsen, samt att ge en adekvat tidsram för överväganden. En tidsram på en vecka för ett beslut som berör 25% av kommunens verksamhetslokalytor och motsvarar ca hälften av kommunens bokomslut är inte adekvat.

Vi noterar också att majoriteten inte nämnde detta med ett ord under valrörelsen, trots att det är ett av Nackas största affärer. Det är svagt och sätter bilden av att de inte ens tror på sin egen politik.

Affären är ett tydligt tecken på att moderaternas politik är underfinansierad, när man nu tvingas sälja ut familjesilvret, såsom våra skolor, förskolor äldreboenden och idrottshallar för att finansiera kommunala angelägenheter som cykelbanor och idrottsanläggningar. Dessutom i en tid då riksbanken aviserar nollränta.

Kommunen får in en del pengar på kort sikt, men riskerar att på lång sikt fördyra driften av välfärd, genom framtida hyreshöjningar för skola, äldreboenden och fritidsaktiviteter. 20 år motsvarar drygt en generations skolgång från förskola till gymnasium. Effekten av affären påverkar många generationer framöver.

I och med att marken säljs tappar vi rådigheten över marken. Den socialdemokratiska markpolitiken är en mycket långsiktig strategi. Vad hade hänt om vi hade sålt Berg till oljebolaget 1959? Då hade vi inte kunnat påverka markanvändningen där idag.

Det finns risk att affären möjligen är en olaglig byteshandel utan konkurrensutsättning för att öka hyresbeståndet inom kommunen. Detta är en oansvarig ekonomisk hantering med vår gemensamma infrastruktur, och moderaterna blandar äpplen och päron när man samtidigt säljer ut våra skolor och förbinder sig att genom markanvisningar ge Rikshem möjligheten att bli uppföra 500 hyresrätter. Hur säkerställs det att Rikshem inte gynnas i förhållande till andra aktörer, och att kommunen därmed bryter lagen genom otillbörligt statsstöd?

Vi ser att majoriteten under flera år inte haft ORK, Ordning, Reda och Kvalitet, när det gäller fastighetsunderhållet och nu väljer att lösa problemet genom att sälja lokalerna. För att försäkra oss om att Nacka kommun ska kunna leverera ORK, dvs Ordning, Reda och Kvalitet yrkar vi på att marken för verksamhetslokalerna, samt de tilltänkta hyresrätterna inte ska ingå i affären, en återköpsklausul införs, samt att i framtiden ska minst KS följa upp det som berör fastighetsbeståndet. Vidare vill vi se en tidsplan för när processen startade och hur ärendet har fortskridit för att kunna bilda oss en bra bild av ärendet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Detta är mig veterligt den största fastighetsaffären som någonsin genomförts i Nacka. I ljuset av detta och i egenskap av ärendets omfattning borde vi politiker fått längre tid än fem arbetsdagar att sätta oss in i handlingarna.

Med reservation för att jag inte har hunnit sätta mig in till hundra procent i ärendet tycker jag ändå att upplägget med försäljningen har vissa fördelar. Det känns väldigt genomtänkt vilka fastigheter som ska säljas och man har hittat en bra köpare med ett långsiktigt tänk som kan bidra till att skapa stora mervärden för kommunen kring affären.

Miljöpartiet motsätter sig dock att tomterna byggnaderna står på säljs ut. Dessa borde istället upplåtas med tomträtt för att behålla rådighet över marken och generera intäkter åt kommande generationer. Utan marken betingar fastigheterna visserligen ett lägre pris men detta har ingen avgörande betydelse då kommunen via obligationsmarknaden idag kan låna upp pengar nästintill helt gratis.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”Centerpartiet ställer sig bakom det framförhandlade avtalet om försäljning till Rikshem AB. Bolaget ägs av AMF och fjärde AP-fonden, alltså svenska pensionspengar som man investerar och förvaltar mycket långsiktigt. Nacka kommun föreslås nu sälja 38 objekt till Rikshem för 1,8 miljarder kronor. Detta gör att Nacka kommun kan lösa en hel del befintliga banklån och betala av bidraget på 850 mkr till landstinget för t-banans utbyggnad. Detta betyder ca 20 mkr årligen i lägre räntekostnader. Det kan komma skolan och omsorgen till del i stället för att betalas till bankerna. Vidare förbinder sig Rikshem att bygga minst 500 hyresrätter i Nacka kommun. Den mark som då blir aktuell ska Rikshem köpa till marknadspris efter värdering. Det är bra att det blir fler nya hyresrätter i Nacka, det är något som Centerpartiet och även andra partier gått till val på.

All kommunal verksamhet som nu bedrivs i dessa lokaler kommer att fortgå som vanligt framöver. Inget kommer att ändras i det avseendet. Kommunen kommer att betala hyra till Rikshem motsvarande de kostnader kommunen redan har idag för förvaltning, skötsel mm. Detta gäller i två år och därefter höjs hyran enligt KPI (som idag är nära 0) årligen. Detta är en bra affär för kommunen och vi får en förvaltare och ägare som sköter och utvecklar fastigheterna, troligen på ett bättre sätt än vad kommunen hittills gjort. Kommunen har tidigare fått kritik för bristande underhåll, framför allt i skolor och äldreomsorg. Det är också intressant att se hur Rikshems bestånd kommer utvecklas jämsides med de fastigheter som kvarstår i kommunal ägo och förvaltning.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan ställer här en rad frågor i form av en protokollsanteckning. Flera av dessa frågor fick inga svar vid KSSU-sammanträdet 11/11 då ärendet var uppe för behandling. Varför kunde stadsledningskontoret, utan uppdrag och insyn från kommunstyrelsen och med kommunstyrelsens medel startade projektet, upphandlade konsulttjänster för bedömning av affären? Ingen ansvarig har hittills velat stå för hur tidigt projektet startades men av omfattningen av döma måste det ha startat tidigt i våras. Varför informerade inte kommunstyrelsens ordförande vare sig övriga kommunalråd och kommunstyrelsen om projektet och höll dem och medborgarna underrättade om syften, mål mm redan från början och i synnerhet före valet? Varför behandlades inte denna mycket stora omstrukturering i den strukturplan för fastigheter som lades fram på kommunstyrelsens senaste möte för några veckor sedan? Varför kunde inte en försäljningen upphandlas i vanlig ordning dvs i konkurrens? Om kommunen säljer medborgarnas egendom ska man väl försöka få högsta möjliga ersättning? Stämmer det att, enligt uppgifter, den snabba tidsplanen för försäljningen – allt måste vara klart före årsskiftet – bero på att kommunen med anledning av tunnelbaneavtalet samma år måste uppvisa en intäkt minst motsvarande det ekonomiska åtagandet i avtalet? Varför hänvisar man i stället till kostnadstäckning av redan beslutade investeringar i form av cykelvägar mm och säger att försäljningen inte alls har med tunnelbaneavtalet att göra? Är riskanalysen i tjänsteskrivelsen, författad av samma tjänstemän som arbetade fram projektet tillfyllest? Varför denna brådska, mörkläggnings och odemokratiska hantering gentemot övriga partier?”

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsggrupp.

”Affären är mycket bra för Nackaborna och visar på en stark tilltro till Nackas attraktivitet och tillväxtpotential. Vi frigör kapital för nya investeringar i ett ännu bättre Nacka, vi minskar låneskulden och sänker räntekostnaderna samt säkrar nya hyreslägenheter. På detta sätt skapar vi nya värden för Nackaborna och tar långsiktigt ansvar för ekonomin.

Vi bedömer affären som mycket förmånlig för Nacka. Priset på 1,8 miljarder kronor ligger mer än 300 miljoner kronor över den högsta av tre värderingar. Kommunen har också säkrat att kommande hyreshöjningar inte blir högre än konsumentprisindex. Affären innebär att Rikshem investerar 3,5 miljarder kronor i Nacka, vilket också kommer att skapa många nya arbetstillfällen och visar på en stor framtidstro.

Intäkterna från försäljningen ska främst gå till att lösa lån och bygga Nacka starkt och stabilt för framtiden. Den kommunala ekonomin stärks genom att låneskulden minskar. Därmed skapas bättre förutsättningar för att kunna tidigarelägga angelägna investeringar i attraktiva närmiljöer, att göra det lättare att resa och skapa nya möjligheter till kultur och idrott. Räntekostnaderna sjunker med 18 Mkr årligen genom affären – pengar som kan användas både till att förstärka kommunens resultat och till ökat verksamhetsutrymme. På

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

så sätt blir försäljningen något som kommer såväl Nackabor som verksamheter till del, nu och på längre sikt.

Försäljningen innebär att kommunen och köparen inleder ett flerårigt samarbete. Vi bedömer att Rikshem blir en bra samarbetspartner med långsiktigt perspektiv, stabila och kapitalstarka ägare och svenska pensionspengar i grunden.

Affären är en helhet. Det är det samlade paketet med verksamhetslokaler, mark som kan vara byggbar och nya hyresrätter som skapar det höga priset och intresset. Säger man nej till en del så faller alltihop – priset, lägenheterna och utvecklingspotentialen.

Vi konstaterar att andra kommuner genomfört liknande försäljningar av mark och verksamhetslokaler, t ex Uppsala, Sigtuna, Södertälje, Kalmar och Gotland. Socialdemokraterna och miljöpartiet i dessa kommuner är pragmatiska och ser till vad som är långsiktigt bra för kommunen och därför stödjer motsvarande upplägg som i Nacka. I Nacka är dessa partier dessvärre uttalade marksocialister och ser det som ett självändamål att kommunen ska äga och låsa fast pengar i mark, trots att kommunen har rådighet över all mark (även privat ägd) genom sitt planmonopol och i detta fall även genom besittningsskydd som hyresgäst. Vi konstaterar också att S förslag om återköpsklausul är olagligt. Fastighetsförsäljningar får inte vara villkorade på detta sätt.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det finns många sakskaäl för försäljning av fastigheter till Rikshem. Det vi kristdemokrater vill framhålla är att enligt vår uppfattning så är inte kommunen den bästa och effektivaste förvaltaren av fastigheter. Vi har observerat hur andra förvaltare av äldreboende och gruppboädaer varit bättre organiserade och effektivare i fastighetsskötsel. Vari skillnaden består vet vi inte men vi har konstaterat vid flera tillfällen att underhållet varit bättre och hållbarare i privatägda fastigheter. Det är skäl nog att minska vårt ansvar av fastighetsskötsel genom en försäljning till en långsiktig aktör.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 251

Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor på mötet.

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