

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 09.00 – 09.50

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Gunilla Grudevall Sten (L)
Hans Peters (C)
Jan-Eric Jansson (KD)
Khashayar Farmanbar (S)
Helena Westerling (S)
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Tobias Nässén (M)
Monica Brohede Tellström (L)
Christine Lorne (C)
Anders Tiger (KD)
Louise Ollivier (MP)
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Helena Meier, Pernilla Svenningsson, Ulf Crichton, Maria Flemme, Camilla Norström, Andreas Totschnig, Nina Åman, Christina Gerremo, Mikael Ranhagen, Angela Jonasson, Sven Andersson, Sara Källeskog, Dag Björklund, Jenny Asmundsson, Gunilla Glantz, Renée Klarberg, Peter Skogberg, Maria Erlandsson, Petra Carlenarsson

Utses att justera Khashayar Farmanbar
Justeringsdatum 6 oktober 2016

Paragrafer §§ 159 - 174

Underskrifter Sekreterare

.....
Görel Petersson

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Khashayar Farmanbar

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	4 oktober 2016
Anslaget sätts upp	7 oktober 2016
Anslaget tas ned	31 oktober 2016
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Liselotte Lexén

Utdragsbestyrkande

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 159 Dnr KFKS 2016/8-009	5
Anmälningar	5
§ 160 Dnr KFKS 2016/9-009	6
Delegationsbeslut.....	6
§ 161 Dnr KFKS 2016/108-012	7
Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016	7
§ 162 Dnr KFKS 2012/640-214	9
Detaljplanprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön	9
§ 163 Dnr KFKS 2002/269-212	12
Justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur i detaljplanprogrammet för centrala Nacka, västra Sicklaön	12
§ 164 Dnr KFKS 2013/646-214	14
Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden	14
§ 165 Dnr KFKS 2014/295-052	16
Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411	16
§ 166 Dnr KFKS 2016/167-268	18
Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta	18
§ 167 Dnr KFKS 2016/801	19
Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län.....	19
§ 168 Dnr KFKS 2009/625-251	20
Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter.....	20
§ 169 Dnr KFKS 2009/211-251	22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta	22
§ 170 Dnr KFKS 2015/396-041	23
Tertialbokslut 2 år 2016 för fastighetsverksamheterna.....	23
§ 171 Dnr KFKS 2016/726.....	24
Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50	24
§ 172 Dnr KFKS 2016/370.....	25
Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård	25
§ 173 Dnr KFKS 2016/639.....	27
Information inför förslag om försäljning av fastigheter	27
§ 174	28
Övriga frågor.....	28

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 159

Dnr KFKS 2016/8-009

Anmälningar

Det fanns inga anmälningar till stadsutvecklingsutskottet.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 160

Dnr KFKS 2016/9-009

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2016-10-04

Ärende	Beslutsfattare
Fullmakt mål nr F 1407-14 (Bergs gård)	Stadsdirektör Lena Dahlstedt
Delegationsbeslut Helrenovering av idrottsbyggnad Skuru IP	Enhetschef lokalenheten Erik Lundin
Delegationsbeslut Utbyte av hela ventilationsanläggningen Myrsjö Sporthall	Enhetschef lokalenheten Erik Lundin

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLKommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 161

Dnr KFKS 2016/108-012

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Ärende

Tjänsteskrivelsens bifogade rapport ger en samlad bild av läget i stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder. Rapporten sammanfattar också hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av hyresrätter och kommande markanvisningar.

En märkbar förändring i prognosen är att fler projekt startats upp jämfört med vad som angavs i den senaste uppföljningen. Uppföljningen nu visar också att antalet bostäder ökat i flertalet projekt. En annan viktig slutsats är att åren 2017 och 2018 kommer att bli mycket utmanande för organisationen, bl.a. för att en stor mängd bostäder i detaljplaner behöver antas samtidigt som en kraftig ökning i antalet markanvisningar kommer att ske.

Den långsiktiga prognosen att bostadsmålet kommer att klaras, inklusive tunnelbaneavtalet, ligger oförändrad.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 23 september 2016
Rapport ”Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016”

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är utmärkt med en löpande redovisning och uppdatering av alla planområden i Nacka, särskilt då utifrån aspekten bostadsförsörjning. Därför är det också angeläget att det för respektive område redovisas föreslagen typ av byggnation och upplåtelseform. Därmed

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

skulle även en bra sammanställning av kommande hyresbostäder i Nacka finnas, det saknas fortfarande. Det redovisas mycket sammanfattningsvis i dokumentet men det går utifrån den redovisningen inte att tolka var den aktuella byggnationen ska ske. Noteras bör också att det i detta dokument, liksom i många andra sammanhang, nämns att målet är att bygga 30% hyresrätter på kommunal mark som upplåtes för bostadsbyggande. Beslutet som togs 2015 var faktisk 1/3 vilket är mer än 10% fler hyresbostäder än om målet skulle vara 30% av totalvolymen. Vänsterpartiet anser att både 30% och 1/3 är för lite eftersom andelen hyresbostäder på privat mark sannolikt blir mycket få och behovet är så omfattande. Så minst hälften av alla nybyggda bostäder på kommunal mark bör vara hyresrätter och kommunen måste dessutom aktivt arbeta för att de privata fastighetsägarna också bygger hyresbostäder.”

- - - - -

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 162

Dnr KFKS 2012/640-214

Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet med undantag av vad som står om Järlaleden (bl a på s 47 i programhandlingen). Järlaledens framtid bör avgöras i kommande detaljplanearbete efter ytterligare studier där behov av framkomlighet för både bussar och bilar vägs mot möjligheten att skapa en attraktiv stadspark norr om Kyrkviken. Inriktningen är att Järlaleden inte ska finnas kvar för buss- och biltrafik.

Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen var för sig att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Ärende

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köp kvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet. Den 29 juni 2016, § 160 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet.

Inom programområdet föreslås ny bebyggelse utifrån både platsens förutsättningar och ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs.

Grundprincipen för exploateringskalkylen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLKommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

anslutning till programområdet, ska finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016 § 146

Planenhetens tjänsteskrivelse den 31 augusti 2016

Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09

Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016

Protokoll miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-06-29, § 160

Ärendets tidigare behandling**Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016 § 146**

Ärendet bordlades.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2016 § 160

1. Miljö och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljprogrammet.
2. Miljö och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte att kommunstyrelsen ska delegera till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall Sten (L), att stadsutvecklingsutskottet ska föreslå kommunstyrelsen besluta i enlighet med planenhetens förslag med undantag av vad som står om Järlaleden (bl a på s 47 i programhandlingen). Järlaledens framtid bör avgöras i kommande detaljplanearbete efter ytterligare studier där behov av framkomlighet för både bussar och bilar vägs mot möjligheten att skapa en attraktiv stadspark norr om Kyrkviken. Vår inriktning är att Järlaleden inte ska finnas kvar för buss- och biltrafik.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

”Miljöpartiet anser att man med tanke på kommunens [riktlinjer för hållbart byggande](#) borde se över [användningen av Saltsjöbanan](#) för en effektivare mark- och resursanvändning inom Planiaområdet. Med en kombinerad buss/tågtrafik på Saltsjöbanan mellan Nacka och Järla skulle öppnas för stora möjligheter att skapa en naturskön mötesplats vid Kyrkviken. Det går då att helt ta bort Järlaledens sträckning förbi Kyrkviken och skapa en fantastisk stadspark, där dagvatten kan renas naturligt på sin väg ner mot Kyrkviken. Den centralt belägna Kyrkviksparken med sitt mikroklimat och perfekta söderläge, skulle generera enorma värden, både socialt, ekologiskt och ekonomiskt.”

- - - - -

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 163

Dnr KFKS 2002/269-212

Justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, västra Sicklaön

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar till protokollet att tillkommande beslut kring utvecklingen av Nacka stad medför att justerade kartor biläggs detaljplaneprogrammet centrala Nacka.

Ärende

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalen, Nacka Forum och innefattar även trafikplats Skvaltán.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överdäckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna medför att stadsstrukturen har behövt ses över och anpassas till de nya förutsättningarna och att kartorna i detaljplaneprogrammet måste justeras. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 september 2016, 204, § 204, föreslagit att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inriktningen biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna, som beror på redan fattade beslut.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 26 september 2016

Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka

Protokollsutdrag MSN 2016-09-21, §204

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 § 204

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog att kommunstyrelsen ska fatta följande beslut:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Kartor med inriktningen för kvarters- och gatustruktur biläggs det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Beslutet justerades omedelbart.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med planenhetens förslag

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka omfattar även en föreslagen exploatering av delar av Ryssbergen. Vi vill åter uppmärksamma att vi anser att ingen byggnation ska göras i Ryssbergen. Den byggvolym som är tänkt där kan istället placeras in på andra ställen i centrala Nacka, åtminstone delar av volymen öster om Ryssbergssområdet mot Vikdalen. Ryssbergen är ett område som både är viktigt för den speciella natur som finns där men också som en grön lunga och som spridningsområde. Området är unikt med en så stadsnära urskog. Vi anser att hela området ska ingå i det naturreservat som planeras.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet var mot byggandet av Kvarnholmsbron med alla konsekvenser det skulle få för Ryssbergens urskog. De politiker som röstade ja till bron sa också ja till en exploatering i Ryssbergen. Miljöpartiet sa nej och vi arbetade hela tiden för andra hållbarare förbindelser till Kvarnholmen. Nu är dock bron på plats och nu måste den också på bästa möjliga sätt anslutas till det befintliga vägnätet.

Miljöpartiet vill se en mindre exploatering av Ryssbergen än den föreslagna vilket skulle göra förlängningen av Birkavägen genom Ryssbergen överflödigt. Med bara verksamhetslokaler i en remsa längs Värmdöleden skulle en lokalväg rymmas i den 25 meter breda säkerhetszonen mellan Värmdöleden och verksamhetslokalernas huskroppar. Med väganlutning endast från den södra sidan skulle man skapa en skarpare gräns till det framtida naturreservatet. Vi skulle också hellre se endast en trafikplats placerad under eller över Värmdöleden istället för som i förslaget till det justerade detaljplaneprogrammet, en på var sida om Värmdöleden.”

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 164

Dnr KFKS 2013/646-214

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

Förslaget till detaljplan omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 september 2016

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 § 203

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till planenhetens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 165

Dnr KFKS 2014/295-052

Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Ärende

Stadsbyggnadsprojektet Ny påfartsramp vid Björknäs berör område öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun. Den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden.

Projekt mål som uppfyllts är; ökad trafiksäkerhet, förbättrad framkomlighet samt en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden, i väntan på den nya Skurubron.

Det ekonomiska utfallet för genomförandet summeras till -40 658 000 kronor varav - 22 290 000 kronor är infrastrukturella bidrag. Projektet blev i slutskedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat beroende bland annat på ändrings- och tillägsarbeten till följd av undermåliga bygghandlingar.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 8 september 2016

Ärendeöversikt, karta

Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Påfartsrampen vid Björknäs kostade kommunen 9 mkr mer än de 18 mnkr som ursprungligen budgeterades, mycket beroende på att man skrivit på ett dåligt avtal med Trafikverket. Avtalet om den nya Skurubron har liknande formuleringar där Trafikverket ansvarar för bygget men Nackas medborgare står för alla fördyringar. Den nya Skurubrons finansieringslösning är dessutom synnerligen ofördelaktig för kommunens medborgare vilket sammantaget gör att kommunen bör försöka omförhandla avtalet med Trafikverket innan den nya bron byggs.”

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 166

Dnr KFKS 2016/167-268

Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta.

Ärende

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för de som vill vara med och bygga det område som kallas Älta Torg i kommundelen Älta. Utvärdering, utifrån kriterier som kommunstyrelsen lade fast vid sitt sammanträde den 7 juni 2016, § 200, pågår på tjänstemannanivå av de inkomna anbuden. Utvärdering pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 167

Dnr KFKS 2016/801

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län

Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till länsstyrelsen i Stockholms län, bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 21 september 2016.

Ärende

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län. Rekommendationerna bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på planerad bebyggelse i Nacka. Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämningar, men vissa formuleringar bör övervägas.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Förslag till yttrande

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län, remissversion, Länsstyrelsen i Stockholms län

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 168

Dnr KFKS 2009/625-251

Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB och godkänna av Bonava AB (publ) utställd moderbolagsborgen.

Ärende

Exploatören Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) tillhör inte längre samma koncern som vid tecknandet av befintliga exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare. Bonava Sverige AB:s tidigare moderbolag NCC AB överlåter därför sina rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal till Bonava Sverige AB. Förändringen i koncern-tillhörighet påverkar även bestämmelserna om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal då det i dessa bestämmelser anges att moderbolagsborgen ska ställas ut av NCC AB.

Med anledning av ovanstående har exploateringsenheten tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med kommunens godkännande av NCC AB:s överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Föreslaget tilläggsavtal innebär även en ändring av respektive avtals bestämmelse om säkerhet så att Bonava AB (publ) kan ställa ut moderbolagsborgen istället för NCC AB.

NCC AB har tidigare ställt ut moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen utställda av Bonava AB (publ). Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärdighet och därmed kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt respektive avtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Exploateringsavtal för Tollare Dp1A

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Exploateringsavtal för Tollare Dp1B
Exploateringsavtal för Tollare Dp2
Exploateringsavtal för Tollare Dp3
Markanvisningsavtal för Tollare Dp4
Tilläggsavtal till exploateringsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB med tillhörande borgensförbindelser

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 169

Dnr KFKS 2009/211-251

Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå förslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB, godkänna föreslagen moderbolagsborgen och ställa ut föreslagen revers.

Ärende

I exploateringsavtalet anges att säkerhet i form av moderbolagsborgen ska ställas av NCC AB för fullgörandet av exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. NCC AB är inte längre Bonava Sverige AB:s moderbolag varför parterna har enats om ett förslag till tilläggsavtal om ändring av borgensman i exploateringsavtalet.

I enlighet med exploateringsavtalet säljer kommunen del av en fastighet till Bonava Sverige AB. Betalning av köpeskillning för område II av fastigheten sker genom avbetalning enligt revers. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet.

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter vad gäller betalning av köpeskillning för köp av område II och område III av fastigheten ska en moderbolagsborgen utställas. Föreslagen moderbolagsborgen utgör fullgod säkerhet för Bonava Sverige AB:s skyldigheter att betala köpeskillning för köp av område II och III av fastigheten.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, undertecknat den 25 november 2014 respektive den 5 maj 2015

Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB

Revers

Moderbolagsborgen, daterad den 21 september 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 170

Dnr KFKS 2015/396-041

Tertialbokslut 2 år 2016 för fastighetsverksamheterna

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Ärende

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 (T2) 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelseberor främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgifter och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosen för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer att få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 september 2016
Fastighetsverksamheterna tertialbokslut 2 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 171

Dnr KFKS 2016/726

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

Ärende

Fastigheten Björknäs 41:1, är upplåten med tomträtt för båtclubbverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6000 kr/år till 17 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Karta

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 172

Dnr KFKS 2016/370

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20-årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

Ärende

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträttsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20-årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20-årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträttsavgäld ska enligt lag och tomträttsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträttsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.

Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20-årsperiod.

Tomträttshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 september 2016

Kartskiss

Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)

Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)

Gällande tomträttsavtal

Synpunkter från tomträttshavaren

Beslutsgång

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

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 173

Dnr KFKS 2016/639

Information inför förslag om försäljning av fastigheter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärende

Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag i november 2015 om ytterligare försäljning av fastigheter, kommer stadsledningskontoret till kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016 att lägga fram ett konkret förslag. Förslaget kommer att omfatta 15 befintliga fastigheter och tre som ska bildas genom avstyckning. Föreslagen köpare är Hemsö Cullberg Holding AB (Hemsö) och köpeskillingen uppgår till cirka 612 miljoner kronor. Kommunen kommer att hyra tillbaka fastigheter som kommunen själv bedriver verksamhet i idag. Externa hyresgäster kommer att hyra direkt från Hemsö.

Stadsledningskontoret kommer att redovisa Hemsös förutsättningar för att genomföra affären och erbjuda kommunen bra välfärdslokaler, i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsen med det slutliga förslaget om försäljning.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 september 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

4 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

§ 174

Övriga frågor

Information om Östlig förbindelse

Renée Klarberg trafikplanerare på trafikenheten, informerar om att trafikverkets formella vägplaneprocess för Östlig förbindelse nu har inletts. Det första steget är ett samråd om projektets betydande miljöpåverkan.

Handlingar i ärendet

Powerpoint Östlig förbindelse – lägesrapportering den 4 oktober 2016

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