

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 09.00 – 09.35

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Gunilla Grudevall Sten (L)
Hans Peters (C)
Anders Tiger (KD)
Khashayar Farmanbar (S)
Helena Westerling (S)
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Tobias Nässén (M)
Monica Brohede Tellström (L)
Christine Lorne (C)
Kaj Nyman (S)
Louise Ollivier (MP)
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Helena Meier, Camilla Norberg, Gunilla Glantz, Ulf Crichton, Soheil Farhoudi, Johan Buhre, Love Edenborg, Tove Mark, Helena Fältén, Tina Malmgren, Mikael Ranhagen, Dag Björklund, Pernilla Svenningsson, Maria Flemme, Jenny Asmundson, Nina Åman, Yusuf Hassen

Utses att justera Khashayar Farmanbar
Justeringsdatum 10 mars 2016 Paragrafer §§ 29-30, 32-40
Omedelbar
justering 8 mars 2016 Paragraf § 31

Underskrifter Sekreterare

.....
Görel Petersson

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Khashayar Farmanbar

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll, §§ 29-30, 32-40, är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 8 mars 2016
Anslaget sätts upp 11 mars 2016
Anslaget tas ned 4 april 2016
Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

Görel Petersson

Utdragsbestyrkande

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll, § 31, är omedelbart justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum 8 mars 2016
Anslaget sätts upp 9 mars 2016
Anslaget tas ned 31 mars 2016
Förvaringsplats för protokollet Nacka stadshus

Underskrift

Görel Petersson

Utdragsbestyrkande

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 29 Dnr KFKS 2016/8-009	5
Anmälningar	5
§ 30 Dnr KFKS 2016/9-009	6
Delegationsbeslut.....	6
§ 31 Dnr KFKS 2015/633-519	7
Svar till Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse.....	7
§ 32 Dnr KFKS 2016/153-003	9
Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal	9
§ 33 Dnr KFKS 2016/131-250	12
Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning	12
§ 34 Dnr KFKS 2015/288-040	13
Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt.....	13
§ 35 Dnr KFKS 2015/713-251	16
Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge.....	16
§ 36 Dnr KFKS 2014/723-214	19
Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön	19
§ 37 Dnr KFKS 2014/726-214	21
Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden.....	21
§ 38 Dnr KFKS 2011/37-251	23
Utbyggnadspromemoria för Telegrafberget stadsbyggnadsprojekt 9395.....	23
§ 39 Dnr KFKS 2016/105-319	25

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Avsiktsförklaring: Förbättrad framkomlighet i stomnätet – stråk 525

§ 40 **27**

Övriga frågor.....27

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



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 29

Dnr KFKS 2016/8-009

Anmälningar**Beslut**

Det fanns inga anmälningar till mötet.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 30

Dnr KFKS 2016/9-009

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2016-03-08

Ärende	Beslutsfattare
Delegationsbeslut, Ringården fsk Stockholmsvägen 48, fönster KFKS2015/567-044	Erik Lundin, enhetschef lokalenheten
Delegationsbeslut, Samskolan fönster KFKS2015/567-044	Erik Lundin, enhetschef lokalenheten
Delegationsbeslut avs Sigfridsborg skola, fasad och fönster KFKS2015/567-044	Erik Lundin, enhetschef lokalenheten
Delegationsbeslut avse Stavsborgsskolan fasad och fönster KFKS2015/567-044	Erik Lundin, enhetschef lokalenheten

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 31

Dnr KFKS 2015/633-519

Svar till Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget svar till Sverigeförhandlingen om att kommunen vill förhandla om tillkomsten av den slutliga delen i en sammanhållen trafikled runt Stockholm, Östlig förbindelse.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av kommunstyrelsens beslut den 22 februari 2016, § 91.

Beslutet justeras omedelbart.

Ärendet

Sverigeförhandlingen har föreslagit att det ska byggas en östlig förbindelse, som sluter trafikleden runt Stockholm. Som förutsättningar har Stockholmsförhandlingen angett att kommunen ska åta sig att säkerställa att det byggs 6 500 bostäder i kommunen fram till år 2035, utöver de 13 500 som kommunen redan åtagit sig i avtalet om tunnelbana till Nacka. I förslaget ingår också att kommunen ska medfinansiera utbyggnaden av förbindelsen och förskottera en del av kostnaderna. Nacka kommun ska senast den 8 mars 2016 meddela Sverigeförhandlingen om kommunen vill förhandla – vilket kommunen föreslås tacka ja till att göra.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 februari 2016

Förslag till svar

Bud

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 22 februari 2016 § 91

Kommunstyrelsen noterade informationen till protokollet.

Kommunstyrelsen bemyndigade sitt stadsutvecklingsutskott att avge svar till Sverigeförhandlingen på budet om Östlig förbindelse.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade att svar på bud om Östlig förbindelse lämnas till Sverigeförhandlingen enligt bilaga till protokollet.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Anders Tiger (KD), Gunilla Grudevall Sten (L) och Khashayar Farmanbar (S) bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet vill inte att det byggs en Östlig förbindelse. Så som den är tänkt så kommer den i huvudsak att vara en led för biltrafik och konsekvenserna av det känner vi: biltrafiken kommer totalt sett att öka, även i innerstaden. Med tanke på att det är nödvändigt för miljö, klimat och resursförbrukning att minska biltrafiken så är en Östlig förbindelse en helt felaktig satsning. Satsa istället motsvarande belopp på en utbyggd kollektivtrafik i regionen.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är bra att Sverigeförhandlingen nu skapar förutsättningar för både utbyggd kollektivtrafik och förstärkt kapacitet i vägnätet. Vi hoppas nu att detta går i lås och att utbyggnaden kan komma igång så snart som möjligt. Vi ser också gärna att fler kommuner än Nacka, Stockholm, Lidingö och Värmdö är med och bidrar konstruktivt med finansiering då Östlig förbindelse ger fördelar för invånarna i fler kommuner i Stockholmsregionen. Från Centerpartiets sida kan vi så klart se fördelar med även en spårförbindelse i tunnel, men vi tror det är effektivare och billigare att satsa på sk BRT-lösningar (Bus Rapid Transit) i vägtunneln.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 32

Dnr KFKS 2016/153-003

Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslaget *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med tillägget att det i framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, t ex beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

Ärendet

Detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer för alla” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Programmet innehåller också vägledning för kommunen ska göra när den överlåter eller upplåter fastigheter med tomträtt.

- Vilken typ av bebyggelse behövs
- Kriterier vid sidan av maximalt pris;
 - gestaltning
 - gröna värden (grönytiefaktor för Nacka stad)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- bostäder för sociala ändamål eller med låg boendekostnad
- tillkomst av praktikplatser
- bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer

Programmet innehåller även riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och bedöms därmed uppfylla krav i enlighet med de lagändringar som trädde i kraft 2015.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 februari 2016

Förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Anders Tiger (KD), att stadsutvecklingsutskottet skulle besluta enligt stadsledningskontorets förslag med tillägget att det i framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, t ex beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

Sidney Holm (MP) yrkade att, i förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* under punkt 4.3 **Friköp av fastigheter på tomträtt**, ändra texten till:

”Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas till 80 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.”

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp inte deltar i beslutet utan avvaktar med sitt ställningstagande till kommunstyrelsens sammanträde.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Alliansens stadsutvecklingsutskottsgrupper.

”Vi tycker att det är ett bra samlat förslag om vilka krav vi kan och ska ställa vid kommande markanvisningar. För oss är det viktigt att villkoren är anpassade för respektive område, både vad området ”tål” ekonomiskt och vad som är särskilt viktigt att betona i området. Generella villkor om en viss procent sociala lägenheter eller vissa exakta gröna värden går därför inte att ange, utan det måste anges från fall till fall. Vår ambition är att 5 procent av de nybyggda hyresrätterna på totalnivån ska vara sociala kontrakt.

I likhet med vad vi angav i Mål och budget för 2016-2018 så behöver vi fler ”Första bostaden”-koncept för studenter, ungdomar, nyanlända och andra. Vi ser framför oss att vi behöver anvisa mark i mindre attraktiva lägen för att skapa lägenheter till lägre pris. Det kan handla om tävlingar där hyresnivå blir en avgörande faktor och där mark anvisas till byggherrar som har som uttryckligt mål att bygga lägenheter med lägre hyra.”

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 33

Dnr KFKS 2016/131-250

Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärendet

I förslaget till ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning” redogörs för kommunens utgångspunkter och principer när kommunen genomför en så kallad gatukostnadsutredning och sedermera bestämmer vilken ersättning en enskild fastighetsägare ska betala för gatu- och anläggningsarbeten. Vad som gäller för avgränsningen av ett fördelningsområde, som omfattar de fastigheter som ska belastas med gatu- och anläggningskostnader, beskrivs kortfattat. Det beskrivs även hur ett så kallat kostnadsunderlag tas fram och fastställs samt enligt vilka principer kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägare. Dokumentet redogör också för de övergripande betalningsvillkor kommunen ska erbjuda fastighetsägare.

Inom kommunen finns idag två gatukostnadspolicydokument fastställda av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) respektive 25 mars 2013 (§ 75). Bägge versioner används inom kommunen, vilket har kommit att medföra otydligheter. Dessutom är dokumenten i behov av redigering med hänsyn till nya arbets- och tillämpningsrutiner inom kommunen. ”Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning” ska därför ersätta de två tidigare policydokumenten, vilka därmed upphör att gälla när kommunstyrelsens beslut att anta de nya riktlinjerna är justerat.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 februari 2016
Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 34

Dnr KFKS 2015/288-040

Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och beslutar om en utökning för två projekt med minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre nya projekt med ett samlat positivt netto om 349,1 miljoner kronor, vilket betyder en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor enligt redovisade revideringar i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Den nya prognosen för åren 2016 – 2018 för de totala nettoinvesteringarna kommer att uppgå till minus 1,061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Ärendet

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för 2015 och ingick i Mål & Budget 2016 - 2018.

Till tertial 3 2015 begärs ny budget för fem projekt. För två pågående projekt begärs budgetförändring med ökad projektbudget och tre av projekten föreslås en ny budget för första gången där det ingår stora markintäkter, vilket gör att dessa projekt påverkar den totala exploateringsportföljen positivt med 312 miljoner kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Kvarnholmsförbindelsen. Därutöver begärs helt nya medel för projekten Nya Gatan, Järla Stationsområde och Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Efter beslutad budgetförändring kommer exploateringsverksamhetens prognos för de totala nettoinvesteringarna för åren 2016 – 2018 öka från minus 987 miljoner kronor till minus 1,061 miljarder kronor exklusive markförsäljning.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 23 februari 2016

Projekttabell, alla projekt

Projekttabell, projekt med ny budget

Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Projektlista

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall Sten (L) lät anteckna följande för Liberalernas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Liberalerna är fortsatt ytterst tveksamma till Morningside Marina. Vi tycker att vi ska lägga våra resurser på andra planer. Här kommer vi få problem med trafiksäkerheten, skötsel av allmänna anläggningar och husens placering och höjd bl a.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Centerpartiet har och kan komma att ha synpunkter på omfattning och utförande i en del av de byggprojekt som redovisas. Det gäller t.ex Morningside Marina, Jarlabergsvägen, Enspännarvägen, Gillevägen/Planiavägen, Gröna Dalen. Vi återkommer till dessa objekt i samband med planarbetet.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har varit emot att Kvarnholmsförbindelsen skulle byggas. Detta av flera skäl, främst miljömässiga men också ekonomiska. Nu är dock beslutet taget och förbindelsen i långt framskridet skede. Nu ser vi också att de ekonomiska konsekvenserna är större än vad som tidigare visats. En del beror på att tiden gått och att kostnaden räknas upp i takt med tiden medan bidragen från exploatörerna inte räknas upp på samma sätt. Noteras ska då också att bidraget från exploateringen på Kvarnholmen är missvisande. Enligt det ursprungliga beslutet skulle bidraget bara till del gå till Kvarnholmsförbindelsen medan övriga medel skulle täcka kostnader för andra projekt i omgivningarna som föranleds av eller rimligen bör täckas till del av exploateringarna. När nu hela bidraget redovisas till Kvarnholmsförbindelsen ser den billigare ut för kommunen medan istället kommunen får täcka de andra kostnaderna själv. Det är ett vilseledande sätt att visa kostnaderna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bland övriga projekt som nu redovisas och tas beslut om så vill Vänsterpartiet att två projekt ska utgå: Bostadsbebyggelsen i Morningside marina och Österleden/Östlig förbindelse. Båda dessa projekt har dåliga miljökonsekvenser om än i mycket olika omfattning.”

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 35

Dnr KFKS 2015/713-251

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande men med uppdrag att ärendet ska kompletteras med följande.

- Redovisning av överväganden om andel hyresrätter i de aktuella markanvisningarna.
- Redovisning av varför just de föreslagna miljökraven valts.
- Redovisning av överväganden om de ”Situationsanpassade villkor” som ställs (sociala boenden, bostäder till lägre pris/hyra och praktikplatser)
- Tydliggöra att gestaltungsprinciperna för nybyggnation i Nybackakvarteret ska utgå från planprogrammet för Orminge Centrum. Fundamenta är mer anpassat för byggande i Nacka stad.

Ärendet

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum så föreslås fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret, att markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen är uppdelad på två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller cirka 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 februari 2016

Bilagor:

Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform, 4 bilagor

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt, 7 bilagor

Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna, 12 bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Anders Tiger (KD), att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott skulle överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande men med uppdrag att ärendet ska kompletteras med följande:

- Redovisning av överväganden om andel hyresrätter i de aktuella markanvisningarna.
- Redovisning av varför just de föreslagna miljökraven valts.
- Redovisning av överväganden om de "Situationsanpassade villkor" som ställs (sociala boenden, bostäder till lägre pris/hyra och praktikplatser)
- Tydliggöra att gestaltungsprinciperna för nybyggnation i Nybackakvarteret ska utgå från planprogrammet för Orminge Centrum. Fundamenta är mer anpassat för byggande i Nacka stad.

Helena Westerling (S) yrkade att anbudsområdet för hyresrätter utökas så att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter blir 50% vardera.

Beslutsgång

Ordföranden ställde sitt eget yrkande om att överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande, mot att fatta beslut i enlighet med exploateringsenhetens förslag, och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutade att ärendet skulle överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen beslutade att ärendet, till kommunstyrelsens sammanträde den 4 april 2016, skulle kompletteras i enlighet med Mats Gerdaus yrkande. Helena Westerlings yrkande föll eftersom beslutet innebar att stadsutvecklingsutskottets inte skulle ta ställning i sakfrågan.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet vill att kommunens mark i normalfallet ska upplåtas med tomträtt vid bostadsexploatering, det ska alltså inte enbart gälla vid byggande av hyresrätter. Genom upplåtelse av mark med tomträtt till en låg nivå så ger kommunen förutsättningar för byggande av hyresbostäder med rimlig hyra. Därför är vi helt emot att som urvalskriterium för markanvisningen ha högsta bud, istället bör det främsta urvalskriteriet vara lägsta inflyttningshyra, givet att ett antal kvalitetskrav uppfylles.

Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner och genom att förfara på detta sätt som beslutats med markanvisningen så kommer hyrorna att bli höga och därmed segregationen att fortsätta att vara stor. Vänsterpartiets har som huvudinriktning att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

segregationen i Nacka måste brytas och på sikt försvinna, förutsättningarna har aldrig varit bättre än nu när så mycket ska byggas.”

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

”Det finns ett mål att uppfylla innebärande att en tredjedel av all nyproduktion av bostäder ska vara hyresrätter. Detta lyckades man inte uppfylla 2015 med hänvisning till att det kommer fler i senare projekt, längre fram. När vi nu har möjlighet att i viss mån se till att det byggs tillräckligt med hyresrätter, inte bara för att uppfylla målet om en tredjedel, utan också för att möta ett reellt behov och efterfrågan, så bör vi göra en bättre fördelning vid markanvisningen av Nybackakvarteret. Det är inte tillräckligt att fördelningen blir 45 hyresrätter och 155 fri upplåtelseform (läs bostadsrätter) utan vi vill att detta område får en fördelning på 50/50. Visst kommer det att så småningom bli en del hyresrätt i de avtal som ska upprättas med Rikshem, men det är också på framtiden. Och när vi väl är där så har fler av våra befintliga hyresrätter ombildats till bostadsrätter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 36

Dnr KFKS 2014/723-214

Detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1, Vikdalens småbåtshamn, på Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att avbryta arbetet med att upprätta förslag till detaljplan.

Ärendet

Områdesnämnden för Sicklaön beslutade den 9 september 2003 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 14:1 med enkelt planförfarande. Planen syftade till att uppföra en småbåtshamn med cirka 30 båtplatser för de boende i Vikdalen. Den 15 oktober 2008 beslutade planenheten att låta planarbetet vila på grund av en förestående utbyggnad av ny VA-anläggning till Kvarnholmen eftersom det innebar att nya ledningar skulle dras genom den berörda viken. Även planeringen för den nya Kvarnholmsförbindelsen har gjort att man fått avvakta med planarbetet. Efter kontakt med Vikdalens båtsällskap under 2014 bedömde planenheten att förutsättningar fanns att återuppta planarbetet.

På grund av småbåtshamnens placering inom strandskyddat område, liksom område av riksintresse för kulturmiljövården, beslutade kommunstyrelsen den 12 januari 2015 om övergång från enkelt till normalt planförfarande. Efter en fördjupad utredning av förutsättningarna på platsen har planenheten funnit ett flertal hinder för den föreslagna småbåtshamnen som finns närmare beskrivna i bilagt PM, se bilaga 1. Svårigheterna gäller i huvudsak följande:

- Det saknas skäl att upphäva strandskyddet
- Risk för skada på ledningar
- Negativ påverkan på riksintressen
- Tillgänglig angöring kan inte ordnas
- Placeringen är olämplig för ändamålet.

Med hänsyn till de hinder som framkommit vid utredningen av småbåtshamnen bedömer planenheten att det inte är möjligt att fortsätta planarbetet. Detta då de svårigheter som framkommit, både var för sig och sammantaget, innebär att småbåtshamnen inte bedöms genomförbar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 24 februari 2016
PM från 2015-01-20

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till planenhetens förslag

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet Cathrin Bergenstråhles yrkande.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 37

Dnr KFKS 2014/726-214

Detaljplan för del av fastigheten Älgö 4:1, norr om Trappstigen på Älgö, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för uppförandet av en mobilmast med tillhörande teknikbodar inom ett obebyggt område med naturmark för att tillhandahålla erforderlig nätkapacitet för mobila teletjänster. Planområdet omfattar del av den privatägda fastigheten Älgö 4:1 och omfattar drygt 5000 kvadratmeter. Förutom att planarbetet syftar till att avgränsa ett mindre område för mobilmast ska naturmark inom planområdet överföras till kommunal allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillgång till denna.

Planförslaget ställdes ut för granskning från den 20 november 2015 till den 21 december samma år. Under granskningen kom det in synpunkter från berörda remissinstanser, 28 fastighetsägare på Älgö samt Älgö fastighetsägareförening. Nacka miljövårdsråd, Älgö fastighetsägareförening samt 26 fastighetsägare motsätter sig planförslaget. De mest förekommande skälen till detta är negativa hälsoeffekter på grund av strålning och försämring av områdets rekreativa värden samt naturvärden. Vidare framförs även mobilmasten ha en negativ påverkan på Älgös kulturhistoriskt skyddade områden. Ett flertal ifrågasätter även behovet av en mobilmast.

Efter granskningen har planhandlingarna kompletterats gällande kabeldragning till föreslagna mobilmast. Utöver detta har ett antal redaktionella justeringar gjorts av planhandlingarna. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget.

Stadsutvecklingsutskottet föreslår att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 37

Planenhetens tjänsteskrivelse den 24 februari 2016

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/MOBILMASTTRAPPSTIGEN/Sidor/default.aspx

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 37

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

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 38

Dnr KFKS 2011/37-251

Utbyggnadspromemoria för Telegrafberget stadsbyggnadsprojekt 9395

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9395 Telegrafberget och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att tillstyrkan sker i natur- och trafiknämnden.

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

Ärendet

Detaljplanen för Telegrafberget, fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl., som vann laga kraft den 21 oktober 2015, syftar till att uppföra cirka 300 bostäder (varav cirka en fjärdedel hyresrätter), verksamheter och en småbåtshamn.

Utbyggnaden av allmän platsmark är uppdelad i två delar varav kommunen bygger den första, topografiskt sätt, övre delen. Planerad byggstart för kommunens del är sommaren 2016 men större utmaningar i projektet kan göra att tidplanen förskjuts.

Om allt går enligt plan ska kommunens del av utbyggnaden vara klar till våren 2017 varefter exploatören fortsätter att bygga vidare med radhusgatan. Första inflyttningarna på radhusgatan planeras att ske hösten 2018 – våren 2019.

Projektet som helhet beräknas över tid att generera ett positivt nettoresultat för kommunen. Detta genom försäljning av kommunens tomtmark med erhållna radhusbyggrätter samt genom de tomträttsavgälder för flerbostadshusen som genererar intäkter över tid.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 17 februari 2016

Utbyggnadspromemoria

Projektrapport med budget/tidplan

Illustration

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp. I protokollsanteckningen instämmer Hans Peters (C) och Sidney Holm (MP)

”Planerna för utbyggnad av Telegrafberget ska också innehålla:

- beskrivning av hur Sjövägens båttrafik planeras angöra hamnen
- plats för lämplig brygga för Sjövägens båtar anvisas
- redovisning av hur trafiken till Sjövägen ska gå, inklusive hur funktionshindrade kan ta sig till båten.”

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 39

Dnr KFKS 2016/105-319

Avsiktsförklaring: Förbättrad framkomlighet i stornätet – stråk 5

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring enligt bilaga 2 till trafikenhetsens tjänsteskrivelse.

Ärendet

Åtgärdsvalsstudien *Förbättrad framkomlighet i stornätet* drivs gemensamt av Stockholms läns landstings trafikförvaltning och Trafikverket i samarbete med berörda kommuner. Syftet med studien är att ta fram förslag på åtgärder som kan förbättra framkomligheten för stombussar.

Ett flertal stråk för stombusstrafik har pekats ut som prioriterade att studera och en av de första studierna som nu har färdigställts gäller stråk 5 mellan Nacka och Hemmesta (delar av stombusslinjerna 474 och 471 berörs).

Ett antal åtgärder har föreslagits för att förbättra framkomligheten för stombussarna i stråket. Bland annat föreslås nya busskörfält på flera platser och signalanläggningar med bussprioritering. Nacka kommun är endast ansvarig för en av de föreslagna åtgärderna; att införa bussprioritering i signalanläggningen vid korsningen Vikdalsvägen/Griffelvägen.

Om samtliga föreslagna åtgärder genomförs, bedöms detta kunna reducera restiderna med cirka 8-9 minuter i vardera riktningen i stråket under rusningstid. Förbättringarna skulle framförallt gynna Värmdöinvånare men även Nackainvånare som reser med stombuss 471.

En avsiktsförklaring har tagits fram som de involverade parterna ska underteckna. Syftet är att visa att parterna är överens om att i samverkan arbeta för att förbättra framkomligheten i stombusstrafiken för stråket. Nacka kommun avser att underteckna avsiktsförklaringen och därigenom åta sig att ansvara för genomförandet av den åtgärd som är inom Nacka kommuns ansvarsområde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Under 2016 fortsätter samarbetet kring hur framkomligheten kan förbättras för fler stråk i stomlinjenätet. Nacka kommun deltar aktivt i det arbete som pågår gällande möjligheterna att förbättra framkomligheten för stombussar i stråk 2 som för Nackas del handlar om sträckan mellan Nacka trafikplats och Slussen.

Handlingar i ärendet

Trafikenhetens tjänsteskrivelse den 22 februari 2016

Sammanfattande rapport. ÅVS: Förbättrad framkomlighet i stomnätet. Stråk 5.

Förslag till avsiktsförklaring

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med trafikenhetens förslag.

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

8 mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 40

Övriga frågor

Fråga om affären med Rikshem AB

Khashayar Farmanbar (S) frågar följande.

”Det har varit en hel del skriver om Rikshem AB, hur de har hanterat affärerna och deras framtid. Värmdö stoppar sin affär med Rikshem i stor enighet över blockgränserna. Vad gör vi i Nacka göra för att se över och försäkra oss om en välfungerande situation för våra verksamheter som hyr av Rikshem ABoch för att belysa hur vår egen affär med Rikshem genomfördes?”

Lena Dahlstedt, stadsdirektör, svarar att kommunen just nu utvärderar det första året med Rikshem AB som ägare. En redovisning av utvärderingen kommer så snart den är klar. Bedömningen just nu är att situationen för kommunens verksamheter fungerar bra.

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