

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 9.00 – 9.40

**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)  
Viktor Ellström (S)  
Lisskulla Zayane (MP)  
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Helena Meier, Peter Skogberg, Amanda Sterner Nordin, Jan Eriksson, Ulf Crichton, Angela Jonasson (ej närvarande §§ 9-10), Gunilla Glantz, Andreas Totschnig, Åsa Berglund, Anna Hall, Johan Buhre, Torkel Lindgren, Anine Rondén, Dag Björklund, Anders Mebius, Kristina Källqvist, Martin Håkansson, Emelie Resvik, Caroline Cederholm, Marie Ekberg, Christina Gerremo, Helene Riddarström, Torkel Lindgren, Kersti Hedqvist

Utses att justera Khashayar Farmanbar  
Justeringsdatum 26 januari 2018

Paragrafer 1 - 21

Underskrifter Sekreterare

.....  
Görel Petersson

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Khashayar Farmanbar

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat  
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	23 januari 2018
Anslaget sätts upp	29 januari 2018
Anslaget tas ned	20 februari 2018
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Görel Petersson

---

Utdragsbestyrkande

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

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**Innehållsförteckning**

<b>§ 1 Dnr KFKS 2018/3</b> .....	<b>5</b>
Anmälningar .....	5
<b>§ 2 Dnr KFKS 2018/2</b> .....	<b>7</b>
Delegationsbeslut.....	7
<b>§ 3 KFKS 2017/762, 2017/884</b> .....	<b>10</b>
Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo.....	10
<b>§ 4 KFKS 2016/782, 2016/687</b> .....	<b>12</b>
Östra Vikdalen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamheter, delar av trafikplats Kvarnholmen och detaljplan, centrala Nacka .....	12
<b>§ 5 Dnr KFKS 2017/1109</b> .....	<b>14</b>
Detaljplaneprogram för Bergs gård .....	14
<b>§ 6 Dnr KFKS 2017/117</b> .....	<b>16</b>
Vårdboende Hasseludden, övergång från planprojekt till stadsbyggnadsprojekt.....	16
<b>§ 7 Dnr KFKS 2017/1120</b> .....	<b>18</b>
Detaljplan för Älta centrum etapp A och B.....	18
<b>§ 8 Dnr KFKS 2015/689-251</b> .....	<b>20</b>
Utbyggnad av lokalgata vid förskola Oxelvägen, Älta inom stadsbyggnadsprojekt för Älta C, delplan I etapp A och B.....	20
<b>§ 9 Dnr KFKS 2011/293-251</b> .....	<b>21</b>
Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik.....	21
<b>§ 10 Dnr KFKS 2010/502-214</b> .....	<b>23</b>
Detaljplan för Morningside marina, fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden.....	23
<b>§ 11 Dnr KFKS 2010/280-050</b> .....	<b>26</b>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön .....	26
<b>§ 12 Dnr KFKS 2017/195.....</b>	<b>27</b>
Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön .....	27
<b>§ 13 KFKS 2016/325,2016/118-04.....</b>	<b>29</b>
Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; park-, idrotts och bildningskvarteren på Järlahöjden .....	29
<b>§ 14 Dnr KFKS 2009/482-251 .....</b>	<b>31</b>
Utbyggnad av lägenheter och gruppboenden vid Danvikshem, Sicklaön, inom stadsbyggnadsprojekt för Danvikshem II.....	31
<b>§ 15 KFKS 2010/124-373 .....</b>	<b>33</b>
Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningarna.....	33
<b>§ 16 Dnr KFKS 2016/803.....</b>	<b>34</b>
Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge.....	34
<b>§ 17 Dnr KFKS 2018/20.....</b>	<b>36</b>
Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018 .....	36
<b>§ 18 Dnr KFKS 2018/37.....</b>	<b>37</b>
Hysesavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta .....	37
<b>§ 19 KFKS 2011/37-251 .....</b>	<b>40</b>
Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka .....	40
<b>§ 20 Dnr KFKS 2018/14.....</b>	<b>42</b>
Ramar och förutsättningar för upphandling av övervakningsutrustning till byggnader .....	42
<b>§ 21 .....</b>	<b>44</b>
Övriga frågor.....	44

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 1

Dnr KFKS 2018/3

## Anmälningar

### Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

## Handlingar i ärendet

### Anmälningar KSSU 2018-01-23

Ärende	Åtgärd/ansvar
<b>Rapporter</b>	
Slutrapport Sthlm 6000+	
<b>Övrigt</b>	
Information till utskottet och kommunstyrelsen: Information om ansökan om stämning för utebliven inbetalning av tomträttsavgäld i Orminge centrum <i>Fastigheten Orminge 1:57</i>	Kersti Hedqvist, enhetschef, enheten för fastighetsförvaltning
Deltagande på fastighetsmessa MIPIM 2018 för Cathrin Bergensträhle	Information till utskottet och kommunstyrelsen
Protokollsutdrag från Värmdö kommun ang Aktualitetsprövning av översiktsplanen 2012-2030	

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Kommunen stämmer en kooperativ hyresrättsförening. Att skulder drivs in i sig är inte uppseendeväckande, men anledningen är i detta fall det. Enligt kommunens statuter skulle tomträttsavgälden för den föreningen vara ca 1 mnkr per år om de hade ansetts vara hyresrätter; om de hade varit bostadsrätt skulle tomträttsavgälden hamna på ca 2 mnkr. Kommunen har hävdad att föreningen ska betala tomträttsavgäld som en bostadsrätt. Domstolens utslag sänker tomträttsavgälden till ca 1,3 mnkr. Antigen innebär det att domstolen anser, i likhet med Nacka kommun, att föreningen är en renodlad bostadsrättsförening. Följaktligen är det då av domstolen fastlagd att Nacka har för höga tomträttsavgälder och därför sänker domstolen avgälden. Eller så anser domstolen att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Nacka kommun gör en felaktig tolkning när den ser föreningen som bostadsrätt. Oavsett verkar det som att Nacka kommun betar sig synnerligen oinitierat genom att hävda att en kooperativ hyresrätt ska behandlas som en bostadsrätt.

Vi socialdemokrater eftersträvar mångfald av bostäder och dess upplåtelseformer, därför är det viktigt att kooperativa hyresrätter får verklig möjlighet att finnas och en tomträttsavgäld som är anpassade för den boendeformen.”

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 2

Dnr KFKS 2018/2

## Delegationsbeslut

### Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

### Handlingar i ärendet

#### Delegationsbeslut KSSU 2018-01-23

Ärende	Beslutsfattare	Datum
a) Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Nacka Älgö 4:7 för villkorsändring KFKS 2017/968	Anna Ahrling	2017-11-01
b) Nyttjanderättsavtal för filminspelning i Björknäs KFKS 2017/1004	Anna Ahrling	2017-11-10
c) Uppsägning av avtal om anläggningsarrende A200904 på del av fastigheten Nacka Älta 10:1 till upphörande KFKS 2017/1011	Anna Ahrling	2017-11-01
d) Överlåtelse av avtal om anläggningsarrende i Eknäs KFKS 2017/1012	Anna Ahrling	2017-11-13
e) Avtal om tillfälligt nyttjande på Kummelnäs 1:264 rörande Vikingshillsvägen. KFKS 2009/272-251 <i>Innehåller personuppgifter</i>	Ulf Crichton	2017-11-20
f) Avtal om tillfälligt nyttjande på Kummelnäs 1:220 rörande Vikingshillsvägen. KFKS 2009/272-251 <i>Innehåller personuppgifter</i>	Ulf Crichton	2017-11-20

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

g)Avtal om tillfälligt nyttjande på Velamsund 18:25 rörande Vikingshillsvägen. KFKS 2009/272-251 <i>Innehåller personuppgifter</i>	Ulf Crichton	2017-11-20
h)Överlåtelse av avtal om anläggningsarrende i Björknäs KFKS 2017/1099	Anna Ahrling	2017-11-28
i)Uppsägning av avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Baggensudden 2:1 för villkorsändring KFKS 2017/1101	Anna Ahrling	2017-12-05
j)Nyttjanderättsavtal för provisorisk busshållplats inom fastigheten Sicklaön 37:77	Christina Gerremo	2017-11-30
k)Tillägg till avtal om anläggningsarrende i Björknäs	Anna Ahrling	2017-12-22
l)Fullmakt för kommunjurist Emelie Sunnliden att inge stämning å Boo Seniorhem Kooperativ hyresrättsförening för fullgörande av betalningsförpliktelse (tomträttsavgäld)	Lena Dahlstedt	2017-12-04
m)Utbyte styrsystem Nacka simhall KFKS 2017/415	Kersti Hedqvist	2017-11-24
n)Utbyte frysar mot frysrum Nacka Gymnasium KFKS 2017/415	Kersti Hedqvist	2017-11-27
o)Utbyte tak huvudbyggnad Nyckelviken KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2017-11-15
p)Utbyte fönster Eklidens skola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2017-11-23
q)Renovering glaskorridor Eklidens skola KFKS 2017/19	Kersti Hedqvist	2017-11-15
r)Stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen (9266) – Fastighetsbestämning berörande Sicklaön 40:14, 73:48–50, 73:119 och 375:2	Martin Håkansson	2017-12-14

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2016/1083		
s) Nedskrivning av säkerhet delplan 1b, 9309 Tollare KFKS 2009/221-251	Ulf Crichton	2018-01-10
t) Återlämnande av säkerhet delplan 1a, 9309 Tollare KFKS 2009/151-251	Ulf Crichton	2018-01-10

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 3

KFKS 2017/762, 2017/884

## Orminge torg, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamhetslokaler, parkering med mera, Boo

*Startpromemoria*

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärendet

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Orminge torg. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Projektområdet ligger i centrala Orminge och omfattar Orminge centrumhus med tillhörande parkering, Boo församling samt Boo Folkets hus. Projektets mål är bland annat att skapa byggrätter för cirka 80 bostäder med verksamhetslokaler mot offentligt stråk, kommunen ska genom projektet utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, skapa en attraktiv mötesplats i form av ett torg och se till att det finns en tydlig koppling mellan markplan och broplan. Ytterligare mål är att försöka utöka platser för handelsparkering genom ett garage om cirka 250 parkeringsplatser, under redan befintlig parkeringsyta. Föreslagen bebyggelse avviker från antaget planprogram då ytan inte är utpekad för bebyggelse. Avvikelsen bedöms vara stor.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 20 december 2017

Startpromemoria

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), att ärendet skulle bordläggas.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är viktigt att kulturen får utrymme. Rockföreningen Ormen, tillsammans med tusentals andra ideella krafter i Orminge, Nacka, Stockholm, Sverige, förebyggt och motverkat att unga tar en kriminell bana. De skulle kunna göra så mycket mer. Det kommer ungdomar varje månad som vill in i musikvärlden, men det är fullt i de replokaler som Ormen har. Vi socialdemokrater vill bygga det goda och trygga samhället. Därför vill vi att det ska finnas en adekvat lösning för föreningen Ormen innan de tvingas lämna sina lokaler.”

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 4

KFKS 2016/782, 2016/687

## Östra Vikdalen, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, verksamheter, delar av trafikplats Kvarnholmen och detaljplan, centrala Nacka

*Startpromemoria*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Östra Vikdalen. Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för verksamheter i en attraktiv stadsmiljö och kollektivtrafiknära läge, samt att bidra till en väl fungerande trafiklösning i centrala Nacka.

Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 550 nya bostäder, byggrätter för cirka 15 000 kvadratmeter BTA verksamheter, en förskola med sex avdelningar (120 platser), lokaler i bottenvåningar längs med Vikdalsvägen, en gång- och cykelbro över väg 222 samt att utöka trafikplats Kvarnholmen för att möjliggöra centrala Nackas gatustruktur. Inom projektet kommer tre olika detaljplaner att tas fram. Kommunen kommer i projektet anvisa kommunal mark för byggnation av bostäder och verksamheter och projektet förväntas få ett överskott.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018  
Startpromemoria

### Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

### Protokollsanteckningar

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

”Vi socialdemokrater anser inte att förskolans tänkta placering är en bra lösning. Förskolan beräknas innehålla 6 avdelningar med placering i ett bostadsområde. Vi ställer oss mycket tveksamma till att detta är den ultimata lösningen. I tjänsteskrivelsen bedöms platsen ha goda förutsättningar med tanke på närhet till parker och kollektivtrafik. Vad man menar med närhet i detta fall kan ju alltid diskuteras, men oavsett detta så bör man i det fortsatta arbetet fundera på placeringen, om det är en stor eller flera mindre förskolor som ska byggas, hur den/de placeras i förhållande till bostadsområdets innegårdar och möjlighet till förskolegårdars storlek och utformning.”

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

”Det är viktigt att i den fortsatta planeringen noga studera hur solljuset kommer in i området bakom den rad av hus som byggs nära Värmdöleden. Det är önskvärt att husen längs vägen inte blir för höga och att de inte så avlånga att det medför onödigt skuggiga platser ned mot Vikdalen och dess bebyggelse.”

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 5

Dnr KFKS 2017/1109

## Detaljplaneprogram för Bergs gård

*Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande med följande tillägg.

Kommunstyrelsen anser att programmet bör kompletteras med bebyggelse längs kajen och norra kusten. Det bör vara småskalig bebyggelse som följer bergskanten med gestaltning av hög kvalitet. Inspiration kan t ex hämtas från äldre tiders fiskebyar i Norge eller Skottland. Kommunstyrelsen menar att en sådan bebyggelse ökar tryggheten i ett annars tomt område där man vill satsa på mer pendelbåtstrafik.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 54 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Programförslaget föreslår en stadsdel med cirka 2000 bostäder. Bergs gård är en viktig del i Nackas övergripande plan att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön längs tunnelbanans nya sträckning till centrala Nacka. En ny stadsdel i Bergs gård är en naturligt lämplig utveckling av Nacka stad, bland annat med hänsyn till områdets utmärkta läge cirka 700 meter från föreslagen tunnelbaneentré. Tillkommande bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma rekreativsätgärder genomförs. Nya kopplingar i form av gator och nya byggnader integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Det är av stor vikt att detaljplaneprogrammet för Bergs gård kan färdigställas under 2018.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 20 december 2017  
Förslag till yttrande

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Sidney Holm (MP), att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande med följande tillägg:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Kommunstyrelsen anser att programmet bör kompletteras med bebyggelse längs kajen och norra kusten. Det bör vara småskalig bebyggelse som följer bergskanten med gestaltning av hög kvalitet. Inspiration kan t ex hämtas från äldre tiders fiskebyar i Norge eller Skottland. Kommunstyrelsen menar att en sådan bebyggelse ökar tryggheten i ett annars tomt område där man vill satsa på mer pendelbåtstrafik.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

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

”Miljöpartiet har lagt ner mycket engagemang i arbetet med att möjliggöra en omvandling av den gamla oljehamnen i Berg till ett modernt bostadsområde. Eftersom det var vår [motion från 2011](#) som blev startskottet för hela projektet, känns det extra glädjande att planeringen nu passerat ännu en viktig milstolpe. När det nu möjliggörs för 2000 bostäder i ett väldigt attraktivt läge där kommunen själv äger all mark, är det viktigt att ha en social hållbarhetsstrategi. I Nacka saknas det hyresrätter och för att skapa social hållbarhet är det viktigt att inte bara bygga för en välmående medelklass. Bergs gård utgör en tredjedel av kommunens markinnehav i centrala Nacka och Miljöpartiet vill att kommunen använder den styrkan till att öka på andelen hyresrätter i nya Nacka stad. Både genom att bygga hyresrätter i Berg, men också i andra delar av centrala Nacka via en aktiv markbytespolitik.”

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

”Ett förslag med bra blandning av bostäder och verksamheter. Att inte bygga hela vägen ner mot strandkanten är bra med tanke på att området då bibehåller en del av sin skärgårdskaraktär samt ger en mer naturnära och lugn upplevelse längs strandpromenaden och det tänkta badet. Det enda vi i det här läget inte tycker är bra, är att gården till förskolan blir alldeles för liten. Vi anser inte att 10 kvm per barn är tillräckligt, det vore rimligt att i framtagandet av detaljplanen kunna ge plats för en större yta för barnen att leka på.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att området Bergs gård planeras för bebyggelse. Vi anser dock att planeringen ska utgå från att en majoritet av bostäderna i området ska vara hyresbostäder. Området bör också planeras med utgångspunkt från att byggnaderna ska vara energisnåla, noll- eller plusenergihus, samt att de företrädesvis ska byggas i trä av klimatskäl.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 6

Dnr KFKS 2017/117

## Vårdboende Hasseludden, övergång från planprojekt till stadsbyggnadsprojekt

*Informationsärende*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Det av miljö- och stadsbyggnadsnämnden initierade projektet att detaljplanelägga Hasseludden 1:79 för vårdboende övergår från att ha varit ett planprojekt till att bli ett stadsbyggnadsprojekt. Motiven är att projektets omfattning har ökat i och med att befintlig väg till fastigheten kommer att behöva byggas om, vilket bör ingå i projektet.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2017

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enheternas förslag.

### Protokollsanteckningar

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

”Frågan är om denna lokalisering är den mest optimala. Kollektivtrafiken till området är gles det kan bli problem för de som har svårt att gå. Kan vara svårt även för besökare. Det behövs sannolikt en väg in i området med lämplig standard. Om boendet ska byggas är det viktigt att ta hänsyn till omgivande miljö och att det ansluter till skogen på ett bra gestaltningsmässigt sätt.”

Viktor Ellström (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi noterar informationen om övergång till stadsbyggnadsprojekt. Oavsett detta så är vi, precis som då beslut togs att påbörja planarbetet, väldigt kritiska till placeringen av de planerade vårdbostäderna för äldre på denna plats. Vi ser hellre att denna typ av boende

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

ska finnas nära centrum med service, handel och goda kommunikationer. Det är angeläget att det byggs vård- och omsorgsboende då behovet är stort men det får inte i stor omfattning bli i perifera områden långt från centrum. I samband med utvecklandet av våra centrum i Älta, Orminge och Saltsjöbaden planeras det nu för äldre- och seniorboende. Men innan vi ser att det kommer finnas i såväl centrala lägen som, i det här fallet, långt från service och kommunikationer så vidhåller vi vårt tidigare ställningstagande.”

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 7

Dnr KFKS 2017/1120

## Detaljplan för Älta centrum etapp A och B

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande med justering i stycke fyra enligt följande.

”...detta kvarter. Inriktningen ska vara att kommunen ska hyra ungefär samma kvadratmeterantal i de nya lokalerna, som ersättningslokaler för de gamla som kommer att rivas när denna plan genomförs. Därutöver kommer den nya Stavsborgsskolan också att kunna användas för kulturaktiviteter när det inte är skoltid.”

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### Ärendet

Syftet med detaljplanen Älta centrum, etapp A och B är att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring det befintliga centrumet i Älta. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett förnyat centrum runt ett nytt torg, cirka 950 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Älta centrum och övriga översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området.

För att lösa behovet av förskoleplatser är det av högsta vikt att tidplanerna för byggandet av förskolorna på Oxelvägen och Solvägen efterföljs. Tidplanen för markanvisningen och uppförandet av det särskilda boendet för äldre bör flyttas fram i tiden enligt senaste behovsprognosen. Det behövs en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 14 december 2017

Förslag till yttrande

Inbjudan till samråd

Planbeskrivning

Plankarta

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

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Helena Westerling (S), Mats Gerdau (M) och Sidney Holm (MP), att yttrandet ska justeras i stycke fyra enligt följande.

”...detta kvarter. Inriktningen ska vara att kommunen ska hyra ungefär samma kvadratmeterantal i de nya lokalerna, som ersättningslokaler för de gamla som kommer att rivras när denna plan genomförs. Därutöver kommer den nya Stavsborgsskolan också att kunna användas för kulturaktiviteter när det inte är skoltid.”

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

## Protokollsanteckningar

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

”I stort bra, men man bör fundera över en bättre placering för förskolan så att det inte ligger mellan ett bostadshus och ett äldreboende med tanke på möjlighet till utomhuslek. En bättre placering skulle vara i anslutning till grönområdet vid kvarter 8 och möjligen skifta placeringen av äldreboendet och förskolan för att på så sätt ge bättre förutsättningar för en förskolegård.”

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 8

Dnr KFKS 2015/689-251

## Utbyggnad av lokalgata vid förskola Oxelvägen, Älta inom stadsbyggnadsprojekt för Älta C, delplan I etapp A och B

*Utbyggnadspromemoria*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar utbyggnadspromemoria för Delplan 1, Älta C, etapp A och B och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Projektområdet ligger i centrala Älta längs med Oxelvägen. En detaljplan har tagits fram och vunnit laga kraft som möjliggör bebyggelse av en ny förskola med åtta avdelningar och, inom allmän platsmark, en ny angöringsgata inklusive vändplan. Gatan möjliggör förskolans behov av angöring till personalparkering och behovet av en anordnad lastplats.

Den befintliga förskolan Sjöängen behöver omlokaliseras då befintlig placering är i Älta centrum inom markområde som, inom detta stadsbyggnadsprojekt, har markanvisats för bostäder. Som ett led i genomförandet av detaljplanen för förskolan vid Oxelvägen och för att kommunen ska genomföra markanvisningarna i Älta centrum behöver angöringsgatan byggas ut.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 13 december 2017

Utbyggnadspromemoria

Ärendeöversikt

Detaljplanekarta KFKS 2016/533

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 9

Dnr KFKS 2011/293-251

## Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik

Informationsärende

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Förhandlingen om exploateringsavtal med exploatör Duvnäs Fastighets AB pågår ännu avseende Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38. Exploateringsenheten Nacka har för avsikt att lägga fram ett förslag på exploateringsavtal till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018. Exploateringsavtalet hänger ihop med förslag till detaljplan, som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 6 december 2017. Planförslaget gör det möjligt att bygga fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar och en suterrängvåning. I bottenvåningarna ska det kunna finnas verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar en allmän strandpromenad mot Duvnäsviken och en upprustning av Saltsjöbadsvägen från strandpromenaden in i viken till marinan. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 december 2017

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

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

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrsluttning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 10

Dnr KFKS 2010/502-214

## Detaljplan för Morningside marina, fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden

Informationsärende inför antagande

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med V

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 och planeras att tillstyrkas av kommunstyrelsen den 19 februari 2018 inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 5 mars 2018. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm tas ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet avseende exploateringsavtalet planeras tas upp för behandling i kommunstyrelsen den 19 februari 2018.

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270  
Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2017  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270

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

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med planenhetens förslag.

## Protokollsanteckningar

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

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrslutning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

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

"Avgörande för vårt ställningstagande är att detaljplanens antagande förutsätter ett antal krav som ska uppfyllas för att fastigheten ska få bebyggas. Vi markerar följande förutsättningar:

- Den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska få genomföras
- Att bullerskärmen är reglerad i avtal.
- Att området för upphävande av strandskydd minskas enligt länsstyrelsens yttrande.
- Att det på plankartan finns information hur grundläggningen ska ske med hänsyn till svåra markförhållanden
- Att resonemanget kring risk har utvecklats utifrån länsstyrelsens förfrågan
- Att plankartan visar att nivån för stomljud och vibrationer uppfylls.
- Att det genom införandet av bruttoarea säkerställts att antal våningar blir som föreslagits."

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 11

Dnr KFKS 2010/280-050

## Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön

Informationsärende inför antagande

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Förhandling om exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB pågår för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget. Förslag till exploateringsavtal planeras läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 12

Dnr KFKS 2017/195

## Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

### Ärendet

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Stadsutvecklingsutskottet anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploitören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 10 januari 2018

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 268

Planenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2017

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Gestaltningprogram

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**Ärendets tidigare behandling****Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 268**

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

**Beslutsgång**

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med planenhetens förslag.

-----

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

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 13

KFKS 2016/325,2016/118-04

## Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; park-, idrotts och bildningskvarteren på Järlahöjden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 21 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2018.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)	Område
Parkkvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
Bildningskvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
Idrottskvarteren	Kommunal mark	0	-7,0	-7,0	Nacka Stad
<b>SUMMA</b>		<b>0</b>	<b>-21,0</b>	<b>-21,0</b>	

### Ärendet

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Arbete med tre nya stadsbyggnadsprojekt ska nu påbörjas. Projekten är Parkkvarteren, Bildningskvarteren och Idrottskvarteren och samtliga avser områden på Järlahöjden. För dessa tre projekt föreslås 21 miljoner kronor tilldelas från budgeten om 50 miljoner kronor avseende 2018.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 januari 2018

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

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

## Protokollsanteckningar

Viktor Ellström (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Värt att notera att vi socialdemokrater vill ersätta ett planerat bostadskvarter på Järlahöjden med idrottsytor så att vi får plats med två elvaspelarplaner, två ishallar och möjlighet till en större simhall på Järlahöjden.”

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 14

Dnr KFKS 2009/482-251

## Utbyggnad av lägenheter och gruppboenden vid Danvikshem, Sicklaön, inom stadsbyggnadsprojekt för Danvikshem II

Utbyggnadspromemoria

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Danvikshem II och ger exploateringsenheten Nacka stad i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 41 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Detaljplanen för Danvikshem vann laga kraft 16 juni 2017. Projektet innebär att området vid Danvikshem kompletteras med cirka 110 nya lägenheter för åldersgruppen 55+ och 30 nya platser i gruppboende. Dessutom finns en framtida utbyggnadsreserv om ytterligare 30 platser i gruppboende. Under projektets gång ska stort fokus ligga på gestaltningen då området ligger i ett känsligt läge med flera riksintressen.

Markägare och exploatörer i projektet är Stiftelsen Danviks Hospital och HSB Stockholm gemensamt med Finnboda Trädgårdar Mark AB.

Den kommunala gatan Östra Finnbodavägen ska rustas upp av kommunen och byggas ut med kommunalt VA, offentlig belysning, fiber samt gångbana på Östra Finnbodavägens södra sida med planerad byggstart i maj 2018.

Stiftelsen Danvikshem har påbörjat entreprenadarbeten i oktober 2017 och planerar för färdigställande under andra till tredje kvartalet 2019. HSB Stockholm avser att påbörja byggnationen i februari 2018 med inflyttning mellan första till fjärde kvartalet 2020.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemorian tas upp för tillstyrkan i Natur och trafiknämnden 2018-01-30.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 januari 2018

Utbyggnadspromemoria

Ärendeöversikt

Detaljplanekarta KFKS 1996/82 214

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi socialdemokrater ansåg att området behövde tillgänglighetsanpassas för de äldre, framförallt för att kunna nå kollektivtrafiken. Detta skulle säkerställas innan beslut att anta detaljplanen. Tyvärr var detta inget vi fick med oss majoriteten på. I sak har vi inget att erinra när det gäller den fortsatta utbyggnaden mer än att det så småningom ska bli ett bra, tryggt och tillgängligt område för alla boende, och besökare.”

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

”Vid det tidigare beslutet om att anta detaljplanen för området, föreslog vi att planen skulle kompletteras med en tillgänglighetsanpassad gångväg så de boende skulle kunna ta sig enkelt till bussarna. Då detta negligerades av den moderatledda majoriteten, röstade vi emot förslaget och reserverade oss. Vi ville att den viktiga tillgänglighetsfrågan skulle lösas inom detaljplanen, inte med diffusa förhoppningar om att fastighetsägarna själva skulle lösa det i framtiden.”

-----

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



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 15

KFKS 2010/124-373

## Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000-0204.

### Ärendet

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätägare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Distributionsavtal med Boo Energi från 1985

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 16

Dnr KFKS 2016/803

## Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentrepenad i Orminge

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla byggentrepenad i enlighet med exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

### Ärendet

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodoser de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och nästa steg nu är att upphandla en byggentrepenad gemensamt med Nacka vatten och avfall AB.

De delprojekt som berörs sträcker sig geografiskt inom Orminge. Byggentrepenaden föreslås handlas upp gemensamt med Nacka vatten och avfall AB och med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering. Kontraktet föreslås tilldelas den entreprenör som lämnar in det anbud som ger bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Utvärderingen föreslås ske med tonvikt på kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Vidare föreslås byggentrepenaden genomföras som en totalentrepenad där den vinnande entreprenören är generalentreprenör, och ersättningsformen föreslås vara löpande räkning enligt självkostnadsprincipen med incitaments- och vitesregleringar och möjlighet att avbryta samarbetet om entreprenören inte uppfyller ställda krav när det kommer till genomförandet av uppdraget. Kommunens delaktighet i projektens framdrift kommer behöva vara hög för att skapa förutsättningar för bland annat insyn och kontroll.

En tidig uppskattning av investeringsbudgeten för samtliga delprojekt som omfattas av byggentrepenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor, fördelat över sex år.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Projektbeskrivningar

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

23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att ärendet ska kompletteras med krav på kollektivavtalsenliga villkor.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheternas förslag.

## Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet vill att kommunen ställer krav på att de företag som man skriver avtal med ska ha kollektivavtal eller åtminstone kollektivavtalsliknande villkor. Självklart ska det kravet också gälla mot eventuella underleverantörer. Särskilt inom bygg- och anläggningsbranschen är det angeläget att anlita seriösa företag som behandlar sin personal på ett bra sätt. Det är absolut kommunens ansvar inte bara att se till medborgarnas skattepengar används på bästa sätt utan också att anlitate företag uppträder etiskt. Tyvärr instämmer inte alliansmajoriteten i detta som borde vara en självklarhet."

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 17

Dnr KFKS 2018/20

## Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Cathrin Bergensträhle reser och deltar i den internationella fastighetsmässan MIPIM i Cannes den 13–16 mars 2018.

### Ärendet

För att lyckas med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att hålla intresset uppe för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga och potentiella partners och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling.

Le marché international des professionnels de l'immobilier, MIPIM, är en arena där flertalet svenska aktörer inom stadsutveckling deltar.

Nackas deltagande och representation på MIPIM 2018 kommer att ske i mindre skala än tidigare år. Förslaget är att endast Cathrin Bergensträhle deltar från Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2018

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 18

Dnr KFKS 2018/37

## Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Ärendet

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Det har nu tagits fram ett förslag till hyresavtal, som närmare reglerar förutsättningarna för ombyggnaden. Hyresofferten för skola och idrottshallar omfattar en hyrestid om 20 år från inflyttning och en hyra om cirka 36 miljoner kronor per år. Hyran är preliminär och är beroende av den slutliga projektkostnaden. Den nya skolan kommer att rymma cirka 1 200 elever och två nya sporthallar. Formellt är det kommunen som upphandlar den entreprenör som ska bygga den nya skolan men entreprenadavtalet överläts till Hemsö Baggen AB, som ansvarar för ombyggnaden.

Från rivning av den nuvarande skolan till inflyttning i de nya lokalerna, kommer Stavsborgsskolan vara inrymd i evakueringslokaler som ingår i projektet. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolan, där evakueringslokalerna stått, för att ge möjlighet att bygga ca 250 bostäder.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2018

Hyresavtal förslag

Situationsplan och planritningar

Särskilda bestämmelser

Gränsdragningslista

Brandskydd SBA

Tilläggsinvesteringar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Hysesberäkning  
Bilder

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att stadsutvecklingsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är utmärkt att en ny skola byggs i Stensö. Dock hade det varit bättre om detta hade kunnat ske inom ramen för kommunens eget fastighetsbestånd. I och med att fastigheten såldes till Hemsö fastigheter så kommer kommunen att få avsevärda kostnader för skollokalerna. I handlingarna påpekas att kostnaderna blir höga och att översyn av skolhyressystemet måste göras. Vänsterpartiet har ända sedan skolhyressystemet skapades krävt att skolorna inte ska belastas att betala hyreskostnader genom skolpengen. Det medför en ojämlig skola.”

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

”I andra kommuner är det inte alls ovanligt att kommunens egna skolor och förskolor får full kostnadstäckning för sina hyreskostnader. Detta är ett accepterat undantag från det i övrigt gällande kravet på likabehandling av kommunala och friskolor. Kommunen har ett stort ansvar i att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet och i detta uppdrag borde även ingå att se till så lokalkostnaden inte påverkar kvalitén på utbildningen negativt.

Miljöpartiet anser att hyresersättningen inte ska ingå i skolpengen utan ska ersättas i ett system vid sidan om denna. Det är viktigt att alla skolor genom skolpengen får lika mycket pengar per elev till den pedagogiska verksamheten. Underskott uppkomna p.g.a. dagens bristfälliga styrmodell är väldigt svåra att hantera på ett tillfredsställande och rättvist sätt. Ansvar för att inte lokalkostnaderna drar iväg borde inte ligga på skolorna utan på lokalenheten. Det är dyrt att bygga nytt men en bidragande anledning till att lokalerna bli så dyra är för att de inte utnyttjas effektivt. För att hålla kostnaderna nere är det viktigt att alla skollokaler får en inbyggd flexibilitet så de också kan användas till annat än skoländamål. Det är inte kostnadseffektivt när skollokaler står oanvända på kvällar, helger eller lov. Det kan dock inte vara skolans ansvar att planera för och ombesörja detta.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Miljöpartiet vill se en rimlig hyreskostnad för skolorna, men utan en ökad belastning på kommunens ekonomi. Detta kräver dock både en förändring av hyresmodellen och en större omorganisation av lokalenheten.”

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 19

KFKS 2011/37-251

## Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

### Ärendet

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (6§, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträtten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (6§, exploateringsavtalet).

Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Föreslaget tomträttsavtal

Föreslaget sidoavtal

Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

## Protokollsanteckningar

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

”Vi noterar försöken i avtalet att hindra ombildning av hyresrätter. Det är klokt. Vi konstaterar att äganderätten är stark som det ska vara i en rättsstat och bästa sättet att långsiktigt kunna garantera Nackaborna tillgång till hyresrätter och förhindra oönskade ombildningar är genom att äga, dvs ett kommunalt bostadsbolag.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att bostäderna i det aktuella området avses byggas som hyresbostäder. Dock vore det mycket bättre om kommunen hade kunnat bygga dem i kommunal regi genom ett eget kommunalt bostadsbolag- Då hade det varit mycket enklare att försäkra sig om att bostäderna fortsätter att vara hyresbostäder men också möjlighet att pressa hyresnivån.”

- - - - -

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 20

Dnr KFKS 2018/14

## Ramar och förutsättningar för upphandling av övervakningsutrustning till byggnader

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att Nacka kommun ska upphandla ett ramavtal för övervakningsutrustning i enlighet med tjänsteskrivelse daterad den 4 januari 2018, med tillägget att utrustningen också ska kunna sättas upp på allmän plats.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 28 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Syftet med övervakning är att förebygga och förhindra skadegörelse på och inbrott i kommunens byggnader. Kommunen har för närvarande inga egna avtal för övervakningsutrustning. Då behovet av övervakningsutrustning är stort behöver en upphandling genomföras. I upphandlingen föreslås att krav ställs på kompetens i form av utbildning, tidigare relevant erfarenhet och stabil ekonomi. Utvärdering av inkomna anbud föreslås kunna ske utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet, där kvalitet innebär att låta anbudsgivarna inreda och prissätta en fiktiv fastighet.

Längden på ramavtalet föreslås vara fyra år och start planeras till 1 april 2018. Beräknat sammanlagt värde för ramavtalet är cirka en miljon kronor årligen, vilket ger en total kostnad på cirka fyra miljoner kronor.

### Handlingar i ärendet

Enheternas tjänsteskrivelse den 4 januari 2018

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med förslaget med tillägget att utrustningen också ska kunna sättas upp på allmän plats.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Protokollsanteckningar

Viktor Ellström (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Den senaste tidens rån av barn i Nacka är oacceptabla. Våra barn ska känna glädje, läslust och trygghet i och på väg till och från skolan och träningen. Därför måste dessa händelser få ett stopp. Nacka är en stark kommun och vi vill göra mer än vad som sker idag. Vi har i flera år krävt bl.a. belysningsprogram för ökad trygghet och ökade satsningar för att få fler vuxna i ungdomssammanhang. Vi vill också se tydligare samordning med polisen för att få större trygghetseffekt. Socialdemokraternas budget satsar tre gånger mer på trygghet än den budget som de borgerliga har antagit.”

-----

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

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 21

## Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor på mötet.

-----

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