

26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, Nackasalen kl 09.00 – 09.15

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M)  
Cathrin Bergenstråhle (M)  
Johan Krogh (C)  
Gunilla Grudevall-Steen (L)  
Karin Teljstedt (KD)  
Khashayar Farmanbar (S)  
Christina Ståldal (NL), §§ 227-234  
Henrik Unosson (S), §§ 224-226  
Sidney Holm (MP)

**ERSÄTTARE**

Filip Wiljander (M)  
Hans Peters (C)  
Monica Brohede Tellström (L)  
Anders Tiger (KD)  
Lisskulla Zayane (MP)  
Tomas Ottosson (V)

Närvarande  
oppositionsråd Mikael Carlsson (NL)

Övriga deltagare Victor Kilén, Sidrah Schaidler, Andreas Totschnig, Charlotte Persson, Mats Bohman, Katarina Wåhlin Alm, Jonas Nylander, Henrik Ahl, Therese Alvé, Sara Andersson, Anna Bäcklund, Ulf Crichton, Maria Flemme, Christina Gerremo, Jörn Karlsson, Anders Mebius, Monica Berggren, Engin Ceylan, Henrik Kelfve, Hans-Otto Halvorsen, Mohammad Manouchehr, Rebecca Band

Utses att justera Khashayar Farmanbar  
Justeringsdatum 28 oktober 2021 Paragrafer 224-234

Underskrifter Sekreterare

.....  
Rebecca Band

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Khashayar Farmanbar

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	26 oktober 2021
Anslaget sätts upp	29 oktober 2021
Anslaget tas ned	22 november 2021
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Nämndsekreterare

---

Utdragsbestyrkande

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

## Innehållsförteckning

<b>§ 224 KFKS 2021/1</b> .....	<b>5</b>
Anmälningar .....	5
<b>§ 225 KFKS 2021/2</b> .....	<b>6</b>
Delegationsbeslut.....	6
<b>§ 226 KFKS 2021/513</b> .....	<b>7</b>
Inriktningsbeslut för lokalisering av kretsloppscentral i Boo.....	7
<b>§ 227 KFKS 2021/679</b> .....	<b>9</b>
Försäljning Igelbodatomterna inom fastigheten Igelboda 2:19 .....	9
<i>Försäljningsuppdrag</i> .....	9
<b>§ 228 KFKS 2019/1132</b> .....	<b>12</b>
Förlängning av principöverenskommelse avseende utveckling av Järla stationsområde norr .....	12
<i>Exploateringsenheten Nacka stad</i> .....	12
<b>§ 229 KFKS 2021/777</b> .....	<b>13</b>
Genomförandeavtal med Trafikverket om flytt av korsning, Älta centrum .....	13
<b>§ 230 KFKS 2021/1016</b> .....	<b>14</b>
Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 2 i Älta .....	14
<i>Fastigheten Älta 10:35</i> .....	14
<b>§ 231 KFKS 2021/1017</b> .....	<b>16</b>
Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 1 i Älta .....	16
<i>Fastigheten Älta 10:37</i> .....	16
<b>§ 232 KFKS 2021/325</b> .....	<b>18</b>
Nytt hyresavtal avseende ny- och ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden...	18
<b>§ 233 KFKS 2021/1007</b> .....	<b>19</b>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av renovering av Nacka seniorcenter Talliden.....	19
<b>§ 234 .....</b>	<b>21</b>
Övriga frågor.....	21

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

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 224

KFKS 2021/I

## Anmälningar

Inga anmälningar har inkommit inför sammanträdet.

-----

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

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 225

KFKS 2021/2

## Delegationsbeslut

Inga delegationsbeslut har anmälts till sammanträdet.

-----

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

26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 226

KFKS 2021/513

## **Inriktningsbeslut för lokalisering av kretsloppscentral i Boo**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott bordlägger ärendet.

### **Ärendet**

Nacka vatten och avfall AB behöver en ny plats för en kretsloppscentral i Boo för att säkra framtida avfallshantering då dagens anläggning i Dalkarlsängen kommer att avvecklas till förmån för bostäder inom pågående stadsbyggnadsprojekt.

Ett tjugotal olika platser har utretts på en övergripande nivå och Nacka vatten och avfall AB och stadsledningskontoret har därefter tillsammans identifierat en plats med hänsyn till bästa nytta för kommunkoncernen som helhet. De kriterier som tagits hänsyn till är bland annat tillgänglig yta, tillgänglighet för nackaborna, trafikpåverkan, buller, Nacka vatten och avfall ABs behov, påverkan på pågående stadsbyggnadsprojekt, alternativ markanvändning och ekonomiska konsekvenser.

Den plats som har identifierats ligger tvärs över Boovägen från dagens befintliga tillfälliga kretsloppscentral i Sydöstra Boo, och är en del av den kommunala fastigheten Boo 1:608. Området ingår i det pågående stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen med trafikplats. I och med detta inriktningsbeslut får stadsbyggnadsprojektet i uppgift att planlägga platsen för uppförandet av en kretsloppscentral och utreda och ta fram erforderliga avtal för markupplåtelse och säkerställandet av genomförandet.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling samt Nacka vatten och avfall AB daterad den 11 maj 2021

### **Yrkanden**

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle bordläggas.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras med fördjupad studie om kostnad och trafikflöden för den föreslagna lösningen och alternativet Värmdövägen.

### **Beslutsgång**

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget att bordlägga ärendet samt förslaget att återremittera ärendet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit förslaget.

Därefter ställde ordföranden förslaget att bordlägga ärendet mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att bordlägga ärendet.

### **Protokollsanteckningar**

#### **Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Vi vill att man ser över de olika framtagna platserna för en ny kretsloppscentral i Boo. Placering, utformning och gestaltning blir avgörande för hur bra den kommer att fungera och hur tillgänglig den blir för invånarna. En ny kretsloppscentral ska utformas med erfarenheter från tidigare anläggningar. Trafiken till den befintliga återvinningscentralen är vid vissa tider stor, med köer på Boovägen. Den nya anläggningen måste utformas så att flödet inom kretsloppscentralen fungerar bra för de som besöker anläggningen och för den personal som ska arbeta på platsen.

Planerna för en ny skola och nya bostäder i närheten av där den nya nu föreslås placeras kräver bra lösningar för trafiksäkerheten och trafikflöden. Med närhet till bebyggelse, både existerande och kommande, måste höga krav ställas på åtgärder för närmiljön med växtlighet (träd och buskar) samt att hantera och minska buller från anläggningen.”

#### **Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”Vi i Miljöpartiet vill att kommunen utreder om det inte är bättre att placera kretsloppscentralen i anslutning till den planerade trafikplatsen norr om Värmdöleden/ öster om Boovägen. Den tomten består idag av redan ianspråktagen industrimark, jämfört med förslagets väldigt kuperade och orörda naturmark.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 227

KFKS 2021/679

## Försäljning Igelbodatomterna inom fastigheten Igelboda 2:19

*Försäljningsuppdrag*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Fisksätratomterna inom fastigheten Igelboda 2:19 till den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunens mest fördelaktiga anbudet.

I uppdraget ingår att exploateringsenheten kan utforma försäljningen på sådant sätt att Fisksätratomterna kan överlåtas till en och samma köpare alternativt till flera köpare. Försäljningen kan förenas med villkor om att köparen ansvarar för anläggande av allmänna anläggningar/väg m.m. Exploateringsenheten ska utforma försäljningen utifrån det som är mest fördelaktigt för kommunen utifrån bland annat ekonomi, tillskapandet av arbetsplatser och tidsaspekten i genomförandet.

### Ärendet

Två verksamhetstomter mellan Fisksätra och Igelboda föreslås säljas. Fastighetsbildning av tomterna pågår. Tomterna beräknas vara 6400 respektive 6100 kvadratmeter stora. Detaljplanen från 1980 anger verksamheter och att en tredjedel av tomtytan kan bebyggas. Tomterna, som ligger strax väster om Saltsjöbanan, angränsar inte till varandra utan har ett natursläpp mellan sig.

Detaljplanen anger vidare läge för en tillfartsväg om cirka 200 meter till tomterna. Vid ett beräknat försäljningsvärde om 2000 kronor per kvadratmeter tomtyta uppgår intäkterna till 25 miljoner kronor. Tillfartsvägen, som ska vara en allmän väg med kommunalt huvudmannaskap enligt detaljplanen, beräknas kosta 20 miljoner kronor att bygga.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 1 juni 2021  
Bilaga 1 Kartbilaga

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till följande förslag.  
”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att uppdra åt exploateringsenheten Nacka att sälja de så kallade Fisksätratomterna inom fastigheten

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Igelboda 2:19 till den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunens mest fördelaktiga anbudet.

I uppdraget ingår att exploateringsenheten kan utforma försäljningen på sådant sätt att Fisksätratomterna kan överlåtas till en och samma köpare alternativt till flera köpare. Försäljningen kan förenas med villkor om att köparen ansvarar för anläggande av allmänna anläggningar/väg m.m. Exploateringsenheten ska utforma försäljningen utifrån det som är mest fördelaktigt för kommunen utifrån bland annat ekonomi, tillskapandet av arbetsplatser och tidsaspekten i genomförandet.”

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), avslag på förslaget från Mats Gerdau.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget från Mats Gerdau och avslagsförslaget från Khashayar Farmanbar – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från Mats Gerdau.

## Protokollsanteckningar

### **Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.**

”Moderaterna ser nu till att miljardinvesteringar sker i Fisksätra. Nya lägenheter ska byggas, vilket ger fler bostäder och bättre underlag för service och handel i Fisksätra och kommer också att bidra till ökad trygghet. En helt ny och modern skola öppnade i höst, centrum ska fräschas upp och en multisporthall byggas. Det som saknas är fler arbetsplatser. Vi anser att det är mycket angeläget att skapa fler jobb i Fisksätra och för Fisksätraborna. Att erbjuda mark för nya företag som vill etableras och skapa nya jobb är därför prioriterat för oss.”

### **Johan Krogh lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.**

”En av de viktigaste förutsättningarna för att Nacka ska vara en attraktiv näringslivskommun är att det finns mark och lokaler för företagen att etablera sig på och i. I Nacka råder det tyvärr brist på sådan mark och kommunens begränsade storlek gör det svårt att hitta ny mark. Nu möjliggör vi för två nya etableringar i Fisksätra på de sedan länge planlagda tomterna intill Saltsjöbanan. De blir ett viktigt tillskott med verksamheter samtidigt som det skapar jobb nära Fisksätra – något det är ont om i dagsläget. Tomterna ligger intill Saltsjöbanan och Skogsö naturreservat. Från Centerpartiet vill vi framhålla vikten av att de framtida etableringarna bidrar till en hållbar och trivsamt miljö. Det handlar bland annat om att bygga miljö- och klimatsmart, exempelvis genom solceller och sedumtak men också om att verksamheterna ska bidra till trevnad och trygghet i området. Vi vill därför uppmuntra framtida ägare att i kombination med hållbarhetsarbetet också medverka till att platsen upplevs som trivsamt och trevligt.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Områdets nu gällande detaljplanen är hela 40 år gammal. Vi ställer oss tveksamma till denna plötsliga exploatering av området utan en mer ingående politisk diskussion och en dialog med de närboende. Hur många boende i Fisksätra och Saltsjöbaden har känt till denna detaljplan? Det vore också rimligt att fundera över om detaljplanen bör omarbetas. Någon form av samråd med dem som bor i närheten, dvs Igelbodaplatån, Fågelhöjden och östra delarna av höghusbebyggelsen, är det minsta man kan begära.

En annan aspekt är att marken kan komma att behövas när Saltsjöbanan får nya vagnar. Då kommer depån i Neglinge inte vara tillräckligt stor, utan det kan behövas fler platser för uppställning av tåg/vagnar, kanske också en ny eller kompletterande verkstad. Därför bör inte kommunen sälja marken utan att ha försäkrat sig om och fört dialog om saltsjöbanans upprustning och kommande vagnar med Region Stockholm.

Det behövs fler platser för industrier att kunna etablera sig. Framför allt behövs fler arbetsplatser i Nacka och Fisksätra. Hittills pekar allt underlag på att det snarare kan röra sig om just uppställningsplats eller annan verksamhet med få arbetstillfällen. Att avyttra marken utan en tydligare bild och vision för området är därför prematurt.”

**Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

”Detta något märkliga ärende känns som att en hund ligger begravd eftersom ärendet har blivit bordlagt flera gånger. Man kan fråga sig vilka (kanske utvalda) intressenter som finns som kan tänkas köpa dessa tomter och starta verksamheter på denna väglösa och udda plats i naturen. Hur vet man att detta kommer att medföra många arbetstillfällen för just Fisksättras invånare? Ca 2 000 kvm mark kan bebyggas, till vad undrar man? Finns det några tänkte intressenter redan nu? Troligen gör det det men man har lagt locket på och vill av någon anledning inte säga vilka. Kommer det kanske bli båtupplägg, som ryktet säger? Varför kommer man att exploatera tomten som består av naturmark, utan att ens få en intäkt av försäljningen? I värsta fall blir det ett minusutfall. Det finns naturligtvis en anledning till att det är locket på i ärendet och att man gång på gång bordlägger. Det vittnar om en tveksamhet och kanske är alliansen inte eniga i denna fråga. Naturligtvis får inte övrig opposition reda på vad som är på gång i öppenhetens Nacka. Det är också sorgligt att man nödvändigtvis ännu en gång tar värdefull naturmark till denna exploatering av osäkert utfall. Nackalistan yrkade avslag på förslag till beslut i ärendet.”

**Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”Miljöpartiet anser att kommunen ska behålla Igelbodatomterna och avstå från att exploatera dessa. Tomterna har idag ett väldigt högt värde för boende i området. Det råder idag brist på industrimark i Nacka men det finns annan lämplig mark utefter Saltsjöbadsleden som är mer lämpad att iordningsställa.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 228

KFKS 2019/1132

## Förlängning av principöverenskommelse avseende utveckling av Järla stationsområde norr

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår tilläggsavtal till principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenheten Nacka stads tjänsteskrivelse av den 5 oktober 2021.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkt 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 18 november 2019, § 416, att ingå en principöverenskommelse mellan kommunen och Brf H Alm Taket 51 avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 361:1 inom stadsutvecklingsprojektet Järla stationsområde och detaljplanen för Järla stationsområde norr med bostäder och kommersiella lokaler. Principöverenskommelsen kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om att anta detaljplanen. Arbetet med den nya detaljplanen har dock försenats. Exploateringsavtal har därför inte kunnat träffas inom angiven tid enligt principöverenskommelsen.

Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelsen innebär att överenskommelsens giltighetstid förlängs med två år till den 2 december 2023. I övrigt ska vad som följer av gällande principöverenskommelse fortsatt att gälla.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 5 oktober 2021  
Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelse inklusive bilagor.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka stad – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

-----

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

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 229

KFKS 2021/777

## Genomförandeavtal med Trafikverket om flytt av korsning, Älta centrum

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå genomförandeavtal med Trafikverket avseende flytt av korsning med övergångsställe i Älta centrum.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkten 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Detaljplanen och exploateringsavtalet för Älta centrum antogs den 12 oktober 2020. Detaljplanen vann laga kraft den 6 oktober 2021. Enligt exploateringsavtalet ska exploatören Wallenstam genomföra förtida arbeten som bland annat innefattar flytt av infarten till Älta centrum från Ältavägen. Trafikverket är huvudman för Ältavägen och vill att Nacka kommun ska flytta korsningen för de delar som ligger på Ältavägen. Med anledning härav har ett förslag till genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Trafikverket avseende flytten av korsningen och övergångsställe tagits fram. Föreslaget genomförandeavtal reglerar parternas ansvar vid flytten av korsningen. Flytten av korsningen är en liten entreprenad som har stort värde för invånarna i Älta då Ältavägen kommer att kunna korsas på ett trafiksäkert sätt via signalreglerat övergångsställe istället för att som många gör idag, korsa Ältavägen där det inte finns något övergångsställe. Kommunens kostnad för själva flytten av korsningen beräknas uppgå till 3,2 miljoner kronor. Därtill åtar sig kommunen att stå för Trafikverkets interna kostnader, vilka uppskattas uppgå till 100 000 kronor.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 18 oktober 2021

Bilaga 1 Förslag till genomförandeavtal – Väg 260 Korsning K14 – Älta centrum

Bilaga 2 Bilagor till genomförandeavtal

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten Nacka – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 230

KFKS 2021/1016

## Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 2 i Älta

*Fastigheten Älta 10:35*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:35 till 309 825 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2023 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:35 till 10 327 500 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022 och att av tomträttsinnehavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 10:35.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:35.

### Ärendet

Fastigheten Älta 10:35 med adress Örkroken 2 i Älta är, sedan den 1 januari 2013, upplåten med tomträtt för småindustri, kontor och handel. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2022 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2021. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:35 föreslås höjas från 235 581 kr per år till 309 825 kronor per år under kommande tioårsperiod.

Friköpspriset för Älta 10:35 föreslås bestämmas till 10 327 500 kronor under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 6 oktober 2021

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande Svefa AB

Bilaga 3 Tomträttsavtal

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

## Protokollsanteckningar

**Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Även om vi tycker att det bästa är att kommunen äger mark för att kunna ha rådighet och möjlighet att utveckla för olika ändamål, så ser vi i detta fall har så många av tomterna i industriområdet redan sålts. Det gör det svårt för kommunen att möjliggöra olika typer av verksamheter eller kunna förändra området över tid utan att ha ett större sammanhängande område eller en större fastighet. Därför får det vara okej att kunna erbjuda friköp av dessa tomter.”

**Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”Miljöpartiet stöder det här beslutet men anser generellt att det är fel att sälja ut tomträtter då dessa har ett stort värde för kommunen, både för den årliga avkastningen, värdet för kommande generationer, och som försäljningsobjekt om det skulle krisa i framtiden. Nu har dock detta pågått så pass länge att det kan anses vara mot kommunallagens likabehandlingsprincip att ändra på förutsättningarna. Tomträtter för industriändamål säljs också till fullt pris och inte till reapris som de för småhus och radhus.

Kommunen tappar dock årliga intäkter från de tomträtter som säljs vilket påverkar kommunens driftbudget negativt. Eftersom kommunen sålt så många tomträtter de senaste åren handlar det om mångmiljonbelopp årligen i förlorade intäkter. Det är pengar som med kommunens sätt att resonera, måste sparas in någonstans, till exempel genom besparingar inom välfärden. När Nacka bygger stad skapas å andra sidan nya värden, bl.a. i form av nya tomträtter för hyresfastigheter, men vi har aldrig fått se någon form av balansräkning för detta. Miljöpartiet tycker det är anmärkningsvärt att kommunen saknar en sammanhållen mer långsiktig strategi för sitt markinnehav. Vår åsikt är att vi bör förvalta markinnehavet på ett sådant sätt att avkastningen på detta ökar över tid. På så sätt lämnar vi över ett högre värde till nästa generation, istället för att ta av det som tidigare generationer har sparat ihop och lämna över ett lägre värde.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 231

KFKS 2021/1017

## Omreglering av avgäld och erbjudande om friköp för tomträtt med adress Örkroken 1 i Älta

*Fastigheten Älta 10:37*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:37 till 134 925 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2023 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:37 till 4 497 500 kronor. Friköpspriset förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022 och att av tomträttshavaren undertecknat köpeavtal inkommit till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom enheten för fastighetsförvaltning att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Älta 10:37.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:37.

### Ärendet

Fastigheten Älta 10:37 med adress Örkroken 1 i Älta är, sedan den 1 januari 2013, upplåten med tomträtt för småindustri, kontor och handel. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2022 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2021. Tomträttsavgälden för fastigheten Älta 10:37 föreslås höjas från 102 200 kr per år till 134 925 kr per år under kommande tioårsperiod. Friköpspriset för Älta 10:37 föreslås bestämmas till 4 497 500 kr under förutsättning att framställan om friköp görs senast den 31 december 2022.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 6 oktober 2021

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande Svefa AB

Bilaga 3 Tomträttsavtal

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

## Protokollsanteckningar

### **Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Även om vi tycker att det bästa är att kommunen äger mark för att kunna ha rådighet och möjlighet att utveckla för olika ändamål, så ser vi i detta fall har så många av tomterna i industriområdet redan sålts. Det gör det svårt för kommunen att möjliggöra olika typer av verksamheter eller kunna förändra området över tid utan att ha ett större sammanhängande område eller en större fastighet. Därför får det vara okej att kunna erbjuda friköp av dessa tomter.”

### **Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.**

”Miljöpartiet stöder det här beslutet men anser generellt att det är fel att sälja ut tomträtter då dessa har ett stort värde för kommunen, både för den årliga avkastningen, värdet för kommande generationer, och som försäljningsobjekt om det skulle krisa i framtiden. Nu har dock detta pågått så pass länge att det kan anses vara mot kommunallagens likabehandlingsprincip att ändra på förutsättningarna. Tomträtter för industriändamål säljs också till fullt pris och inte till reapris som de för småhus och radhus.

Kommunen tappar dock årliga intäkter från de tomträtter som säljs vilket påverkar kommunens driftbudget negativt. Eftersom kommunen sålt så många tomträtter de senaste åren handlar det om mångmiljonbelopp årligen i förlorade intäkter. Det är pengar som med kommunens sätt att resonera, måste sparas in någonstans, till exempel genom besparingar inom välfärden. När Nacka bygger stad skapas å andra sidan nya värden, bl.a. i form av nya tomträtter för hyresfastigheter, men vi har aldrig fått se någon form av balansräkning för detta. Miljöpartiet tycker det är anmärkningsvärt att kommunen saknar en sammanhållen mer långsiktig strategi för sitt markinnehav. Vår åsikt är att vi bör förvalta markinnehavet på ett sådant sätt att avkastningen på detta ökar över tid. På så sätt lämnar vi över ett högre värde till nästa generation, istället för att ta av det som tidigare generationer har sparat ihop och lämna över ett lägre värde.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 232

KFKS 2021/325

## Nytt hyresavtal avseende ny- och ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen ingår nytt hyresavtal med Rikshem Skolfastigheter AB avseende ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden, enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 5 oktober 2021.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ger kommunstyrelsen enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att underteckna hyresavtalet.

### Ärendet

Nacka seniorcenter, Talliden, har under en längre tid haft behov av renovering och ombyggnation. Talliden ägs av Rikshem och hyrs in av Nacka kommun. Parterna har i samverkan tagit fram underlag för ombyggnation som finansieras genom att ett nytt 20-årigt hyresavtal tecknas mellan Rikshem och Nacka kommun. Enheten för fastighetsförvaltning tecknar sedan ett internt hyresavtal med välfärd samhällsservice i enlighet med kommunens hyresmodell. Det nya hyresavtalet beräknas ge en hyresökning om ca 2,8 miljoner kronor per år. Alla invändiga ytskikt förnyas och fler boende kan erbjudas plats vilket ökar intäkterna för välfärd samhällsservice.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning daterad den 5 oktober 2021  
Bilaga 1 Förslag till hyresavtal inklusive bilagor

### Yrkanden

Karin Teljstedt (KD) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 233

KFKS 2021/1007

## Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av renovering av Nacka seniorcenter Talliden

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenad omfattande renovering av Tallidens seniorcenter i enlighet med inköpsenhetens och enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 22 september 2021. Beslutet villkoras av att kommunstyrelsen fattar beslut om att ingå nytt hyresavtal med Rikshem Skolfastigheter AB, dnr KFKS 2021/325.

### Ärendet

Nacka seniorcenter Talliden är ett äldreboende. Det finns ett behov av renovering och i samband med det ska det bli fler boenderum, genom om- och tillbyggnad. Rikshem Skolfastigheter AB är ägare till fastigheten och den byggnad som entreprenaden avser. Nacka kommun är kravställare i projektet i och med att kommunen idag hyr och kommer att hyra lokalerna. Det rör sig om förhållandevis sedvanliga upprustningar och hyresgäst Anpassningar och upphandlingen genomförs enligt LOU. Nacka kommun genomför upphandlingen på av Rikshem upprättade handlingar. När upphandling är genomförd och avtalsspärren har löpt ut kommer entreprenadkontrakt att träffas mellan Nacka kommun och Totalentreprenören för att genomföra entreprenaden. Direkt efter undertecknandet av entreprenadkontraktet kommer Nacka kommuns samtliga rättigheter och skyldigheter enligt det kontraktet att överlåtas till Rikshem Skolfastigheter AB genom att Nacka kommun, Rikshem Skolfastigheter AB och Totalentreprenören ingår överlåtelseavtal baserat på utkastet till det avtalet i upphandlingsdokumenten. Relationen mellan Rikshem Skolfastigheter AB och Nacka kommun regleras under hyresperioden av ett hyresavtal.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning och inköpsenheten daterad den 22 september 2021

### Yrkanden

Karin Teljstedt (KD) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till förslaget från enheten för fastighetsförvaltning och inköpsenheten.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

26 oktober 2021

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från enheten för fastighetsförvaltning och inköpsenheten – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

- - - - -

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

§ 234

## Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor vid sammanträdet.

-----

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