

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat § 96.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	22 augusti 2023
Anslaget sätts upp	23 augusti 2023
Anslaget tas ned	14 september 2023
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat §§ 87-95.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	22 augusti 2023
Anslaget sätts upp	25 augusti 2023
Anslaget tas ned	19 september 2023
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ 87	5
Anmälningar	5
§ 88 KFKS 2022-00046	6
Planbesked för fastigheten Kil 4:1, Insjön, i Boo	6
§ 89 KFKS 2016-00888	9
Information inför antagande 2 av detaljplan för	9
Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön.....	9
§ 90 KFKS 2022-001025	12
Uppdatering av fastighetsstrategi	12
§ 91 KFKS 2023-00639	15
Omreglering av avgäld för Sekelhus Cityhus AB	15
§ 92 KFKS 2022-01205	17
Motion – Solceller på parkeringsplatser	17
§ 93 KFKS 2022-01203	20
Motion – En tryggare trafikmiljö	Fel! Bokmärket är inte definierat.
§ 94 KFKS 2023-00259	23
Politikerinitiativ – Ta hjälp för att nå målet med 30 procent skyddad natur.....	23
§ 95	26
Övriga frågor	26
§ 96 KFKS 2022-01057	27
Tilldelningsbeslut i upphandlingen av ramavtal för takarbeten	27

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 87

Anmälningar

Inga anmälningar har inkommit inför sammanträdet.

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

Planbesked för fastigheten Kil 4:1, Insjön, i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det inte är lämpligt att pröva föreslagen åtgärd i en planprocess.



Röda markeringar visar fastigheten Kil 4:1, och dess två skiften, som ansökan gäller. Lila markering visar kommungränsen mot Värmdö kommun. Den mindre kartan med röd markering visar planansökans läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ett önskemål om planläggning av fastigheten Kil 4:1, Insjön, i Boo. Fastigheten består av två skiften intill kommungränsen mot Värmdö kommun och utgörs av oexploaterad skogsmark i varierad terräng. Föreslagen ny markanvändning är bostadsändamål och sammanlagt föreslås cirka 268 bostäder i flerbostadshus, villor och radhus.

Sammantaget är bedömningen att det inte är lämpligt att påbörja planläggning för fastigheten. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan

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

från 2018, där det anges för delområdet Insjön (Bg9) att ytterligare bebyggelse inte planeras.

I området pågår ett stadsbyggnadsprojekt sedan 2019, Kil västra verksamhetsområdet. Stadsbyggnadsprojektet har bakgrund i ett planprogram som antogs 2015 och som gjordes tillsammans med Värmdö kommun. Planprogrammet innehåller också förslag till en kommungränsjustering, ett markbyte, mellan Nacka kommun och Värmdö kommun. Det östra skiftet planeras enligt planprogrammet övergå till Värmdö kommun genom kommungränsjustering. Därför bedöms det som olämpligt att initiera planläggning för mark som planeras övergå till Värmdö kommun.

De tilltänkta verksamhetsområdena som planeras inom respektive kommun ligger i nära anslutning söder om fastigheten Kil 4:1, avseende båda skiftena. Om planläggning av nya bostäder initieras nära planerade verksamhetsområden kan det uppstå konflikt mellan motstående intressen. Det finns ytterligare förutsättningar i de aktuella markområdena inom fastigheten Kil 4:1 som bedöms svåra att hitta godtagbara lösningar för, om en planläggning påbörjas. Delar av det västra skiftet utgörs av en nyckelbiotop och båda skiftena innehåller delar med indikerade höga naturvärden. Inom båda skiftena finns mark som är sank eller lågt belägen vilket gör dessa delar mindre lämpliga att bebygga. Tillfart till det västra delområdet förutsätter dessutom lösningar över annan fastighet eller via en befintlig villagata.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från planenheten daterad den 15 juni 2023

Bilaga 1 Sökandes ansökan, projektidé, 2022-09-12

Bilaga 2 Sökandes komplettering, 2023-05-04

Yrkanden

Mats Gerdau (M), Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) yrkade bifall till förslaget från planenheten.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från planenheten– och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Peter Zethraeus (M) deltog ej i behandlingen av ärendet med anledning av jäv.

Protokollsanteckning

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Vi tycker att beslutet om att inte pröva föreslagen åtgärd i en planprocess är bra. Vi har vid flertalet tillfällen tagit upp att utvecklingen av Boo måste hänga ihop. Om detta område ska utvecklas måste alla delar hänga med. Det handlar om allt från hänsyn till miljön, bostäder och vilken typ av bostäder det ska vara till tillgången till förskolor och skolor, service, idrott och kultur, grönområden med mera. Ett medskick till fortsatt arbete med området är att i samband med den nya översiktsplanen titta vidare på hur området ska utvecklas.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan instämmer i tjänsteskrivelsen som lyfter flera invändningar mot att bygga här. En del av marken som föreslås bebyggas är värdefull och känslig. Vi anser att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar ett klokt beslut genom att avslå planbeskedet.”

- - - - -

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2016-00888

§ 89

Information inför antagande 2 av detaljplan för Sicklaön 36 I:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Järla stationsområde norr syftar till att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och bostadsbebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet, kring kollektivtrafiknoden Järla Station, direkt öster om Nacka kyrka. Detaljplanen möjliggör för två kvarter om cirka 390 lägenheter med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Efter antagandet upptäcktes att en felaktig totalhöjd angetts för en av byggnaderna på plankartan. Felaktigheten bedömdes vara så väsentligt att en ny granskning krävdes. Kommunfullmäktige beslutade därför den 15 maj 2023 att upphäva antagandebeslutet för detaljplanen för att möjliggöra en ny granskning.

Detaljplanen var ute på granskning 3 under maj-juni 2023. Under granskningen inkom 11 yttranden, varav 8 inte hade någon erinran. De synpunkter som framfördes rörde framför allt bebyggelsens volymer, fastighetsbildning och buller. Efter granskning 3 har endast mindre justeringar och förtydliganden gjorts av planhandlingarna.

Detaljplanen kommer att tas upp för tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 30 augusti 2023, samt i kommunstyrelsen den 4 september 2023 och i kommunfullmäktige för antagande den 18 september 2023.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från planenheten daterad den 29 juni 2023

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från planenheten – och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Filip Wiljander (M) deltog ej i behandlingen av ärendet med anledning av jäv.

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Denna detaljplan antogs av kommunfullmäktige den 24 april 2023. Efter antagandet upptäcktes felaktigheter som bedömdes vara så väsentliga att en ny granskning krävdes. De problem med denna plan som vi lyfte i kommunfullmäktige då finns tyvärr fortfarande kvar och vi hade gärna sett att man ändrade det nu.

Byggnaden innehåller en tunnelbanestation, Järla Station, som år 2030 ska vara den viktigaste kollektiv-trafikenoden för de boende i Birka, Finntorp, Järla Sjö, Ekudden och Lillängen samt en omstigningspunkt mellan Saltsjöbanan och tunnelbanan. Tidigt i tunnelbaneprojektet ströks den separata tunnelbaneuppgången till Ekudden, söder om Saltsjöbanans spår ur planerna. Men kraven på en trafiksäker, tillgänglighetsanpassad och gen passage över Värmdövägen och Saltsjöbanans spår för boende i Ekudden och Järla sjö samt elever i Järla skola, Eklidens skola och Nacka gymnasium samt en tillgänglighetsanpassad omstigning mellan Saltsjöbanan och tunnelbanan vid Station Järla återstod.

I detaljplanens start-PM från 2015 står det ”Det aktuella stadsbyggnadsprojektet kräver därför hög grad av samordning och samplanering mellan tunnelbanans utbyggnad, Saltsjöbanans upprustning och vägutredningarna för Värmdövägen respektive Järlabron.” Denna samordning misslyckades vilket resulterat i att detaljplanen saknar en bra tillgänglighetsanpassad och trafiksäker lösning för gång- och cykeltrafikanter. Det saknas till exempel en stationsutgång direkt till Järlabron, som troligen är det bästa sättet att passera Värmdövägen och Saltsjöbanan. Den gångtunnel som idag går under Saltsjöbanan är i mycket dåligt skick, otrygg, blir vattenfylld vid regn och är ej tillgänglighetsanpassad. Att leda en stor mängd resenärer och gångtrafikanter till gångtunneln, vilket denna detaljplan gör genom ett extra brett övergångsställe över Värmdövägen, är olämpligt. Lösningen för gång- och cykeltrafik är så viktigt för området att det borde ha hanterats i ett sammanhang före enskilda detaljplaners antagande. Nackalistan har påpekat detta i många år utan att få gehör, varför vi konsekvent yrkat avslag till detaljplanen. Det är inte vår avsikt att försena projektet men det är en för Nacka kommuns infrastruktur och kollektivtrafik så viktig byggnad att den förtjänar en god planering. Vål byggd går den inte att ändra. Nackalistan ville även ha färre våningar på huset i öster, då det annars kommer att avvika höjdmässigt mot omgivningarna, Birkaområdets karaktär och historiska arv. Ärendet på dagens möte var endast för information. När detaljplanen kommer upp för beslut nästa gång, så kommer Nackalistan att yrka avslag på detaljplanen, precis som tidigare.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet har inget emot att det byggs bostäder i det aktuella området. Den nu lagda detaljplanen har dock ett antal brister som gör att den inte är acceptabel. Tillgängligheten till tunnelbanan är dålig. Det gäller både för den som ska byta till eller från Saltsjöbanan som för den som ska till eller från området Järla sjö. Detta omfattas inte av denna detaljplan men utan att ha den omgivningen planerad vet vi inte om lösningarna inom den här detaljplanen är acceptabla. Motsvarande gäller förutsättningar för lektyor för barn. I planen hänvisas till lekplatsen i Järla sjö men det är orimligt långt dit och något annat

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

alternativ ges inte. Inom planen är grönytor och lekytor synnerligen begränsade. Utan vetenskap om detta kan lösas på något annat sätt än inom planen i näraliggande kommande planområden kan inte planen anses uppfylla ens lågt ställda krav för barn. Ett alternativ är där självklart omarbetning av planen för att uppnå goda miljöer för barn. Av kulturhistoriska skäl vill vi att huskropparna i planens västra del som ligger mot Kyrkstigen och mot begravningsplatsen reduceras i höjd. I den aktuella planen har höjderna sänkts från det ursprungliga förslaget men vi menar att sänkning med ytterligare en våning borde göras.”

- - - - -

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2022-001025

§ 90

Uppdatering av fastighetsstrategi

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar reviderad fastighetsstrategi enligt bilaga 3 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 30 juni 2023.

Sammanfattning av ärendet

Under 2021 granskade EY på uppdrag av kommunens revisorer kommunens strategiska arbete med lokalförsörjning. En av rekommendationerna i revisorernas rapport var att uppdatera den befintliga fastighetsstrategin så att den är förenlig med nuvarande arbete med lokalförsörjning.

Förslag på ny fastighetsstrategi syftar till att ange grunden för kommunstyrelsens ansvar som fastighetsägare och ansvarig för tillhandahållande av välfärdsfastigheter, idrottsanläggningar och bostäder för sociala ändamål för kommunens verksamheter. Fastighetsstrategin utgår ifrån kommunens övergripande mål och anger att affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Fastighetsstrategin anger vidare att beståndet av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov och att verksamheternas lokaler ska bestå av en rationell mix mellan inhyrning och eget ägande. Fastighetsenheten ska bedriva en proaktiv förvaltning och arbeta på ett sådant sätt att miljö- och klimatmålen i kommunens vid var tid gällande Miljöprogram uppnås. Klimat- och miljökrav ska ställas i alla projekt för minskad klimatpåverkan, klimatanpassning ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar. Nacka ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret och fastighetsenheten daterad den 30 juni 2023

Bilaga 1 Yttrande revisionsrapport granskning av strategisk lokalförsörjning

Bilaga 2 Nuvarande fastighetsstrategi

Bilaga 3 Förslag på ny fastighetsstrategi

Yrkanden

Cecilia Gardner Larsson (M) och Monica Brohede Tellström (L) yrkade bifall till förslaget från stadsledningskontoret m.fl.

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

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) bifall till eget förslag till yttrande (se bilaga 1 till protokollet).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – det utsända förslaget från stadsledningskontoret m.fl. samt Johanna Kvists (S) förslag till yttrande enligt bilaga 1 till protokollet – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från stadsledningskontoret m.fl.

Desha Svenneborg (MP) deltog ej i beslutet.

Reservationer

Johanna Kvist reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraterna och ingav följande.

”Nacka behöver en fastighetsstrategi som är långsiktigt hållbar både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. En viktig del i tillgången till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler är ett kommunalt fastighetsbolag. Genom ett kommunalt fastighetsbolag kan kommunen bättre styra tillgången av ändamålsenliga lokaler. Det är en viktig grund i att tillhandahålla Nackas invånare god samhällsservice samtidigt som kommunen enklare kan se till att vi har tillgång till de lokaler och bostäder som behövs. Att kommunen äger fastigheterna är oftast billigare i längden. På sikt är det därför viktigt att kommunen prioriterar att äga välfärdsfastigheter där man bedriver verksamhet i egen regi.”

Protokollsanteckning

Cecilia Gardner Larsson lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

”Den uppdaterade fastighetsstrategin är väl genomarbetad och möjliggör även fortsatt en långsiktigt god och kostnadseffektiv lokalförsörjning för förskolor, skolor, äldreboenden mfl verksamheter. Att Nacka ska inrätta ett kommunalt fastighetsbolag som skulle äga samtliga lokaler som S föreslår skulle motverka en flexibel och kostnadseffektiv lokalförsörjning. Det är enbart ett sätt att binda mycket kapital vilket leder till högre räntekostnader för kommunen och högre skatt och/eller besparingar i välfärden för Nackaborna. Det tycker inte vi moderater är klok politik då det inte är att värna om att Nackabornas skattepengar används så effektivt som möjligt.

Större vikt än tidigare läggs i den nya fastighetsstrategin på miljö och hållbarhet för att säkerställa att Nacka kommun ligger i framkant med att hitta innovativa lösningar och att arbeta systematiskt för att minska klimatavtrycket vilket är mycket positivt.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan yrkar bifall till Socialdemokraternas förslag till ny fastighetsstrategi som bättre överensstämmer med vår politik. Vi tycker det är bra att kommunen tar fram en ny

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

fastighetsstrategi och välkomnar det ökade fokuset på hållbarhet och ekonomi, till exempel att göra livscykelanalyser vid investeringar.

Nackalistan tycker dock att huvudregeln ska vara att kommunen själv äger välfärdsfastigheter för kommunal verksamhet. Endast när särskilda skäl finns så kan man under en kortare tid hyra in lokaler. Att äga lokaler ger en lägre totalkostnad på sikt. Nackalistan anser att målet med maximalt värde för varje skattekrone ska eftersträvas. Vi anser även att kommunens löpande tillsyn och underhåll av lokaler och bostäder som upplåts med sociala kontrakt måste förbättras. Underhållet är viktigt för att fastigheterna ska behålla sitt värde.

Försäljning av fastigheter bör ske på öppna marknaden till högstbjudande.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet invänder mot beslutet om att anta fastighetsstrategin. Det skrivs att det ska vara kostnadseffektiva lokaler och att kommunens skuldsättning för välfärdsfastigheter ska minska vilket låter rimligt som mål men verkligheten är att de långa bindande hyreskontrakten med uppräknig av hyran med konsumentprisindex är en mycket stor skuld som kommer belasta skattekollektivet. Den befintliga hyresmodellen samspelar dessutom negativt med kommunen höga lokalhyror genom att verksamheterna måste tomställa ytor som de inte fått budget för. Den kostnaden som verksamheterna inte betalar via hyresmodellen kommer kommunen ändå behöva betala för, så den nu beslutade fastighetsstrategin kommer samtidigt ge skattekollektivet höga kostnader och tomma lokaler som verksamheterna egentligen behöver för att bedriva en bra skola, fritidsgård eller äldreomsorg.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

XXX

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2023-00639

§ 91

Omreglering av avgäld för Sekelhus Cityhus AB

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 22:1 till 174 000 kronor per år och att gälla från och med den 1 oktober 2024 och under kommande tioårsperiod.

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

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschef inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelse om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 22:1.

2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 22:1.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 22:1 är lokaliserad i Duvnäs utskog och är sedan 1 oktober 2004 upplåten med tomträtt för bostäder enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, nedan förkortad LSS. Innevarande avgäldsperiod löper till och med 30 september 2024 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast 30 september 2023. Tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 22:1 föreslås höjas från 50 000 kr per år till 174 000 kr per år under den kommande tioårsperioden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 15 juni 2023

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Tomträttsavtal
- Bilaga 3 Överenskommelse om ny avgäld
- Bilaga 4 Värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi AB

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från fastighetsenheten – och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med detta förslag.

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2022-01205

§ 92

Motion – Solceller på parkeringsplatser

Inkom den 19 december 2022 av Alena Jukic m.fl., (V)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige noterar att Nacka kommun arbetar aktivt med miljö- och klimatambitioner i stadsbyggnadsprojekten för att öka den förnybara energiproduktionen. Förslagen i motionen är både kostsamma och till vissa delar ogenomförbara varför motionen avslås. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning av ärendet

I motionen från Vänsterpartiet föreslås att kommunen på alla sätt det är möjligt driver på att parkeringsplatser ska förses med solkraftstak. Det yrkas att kommunen inom en treårsperiod sätter upp solpaneler som tak på alla kommunala parkeringsplatser med mer än 5 platser, att kommunen i samband med att nya detaljplaner där parkeringsplatser om minst 5 platser ingår avtalar med exploatören att solkraftstak sätts upp över de parkeringsplatser som anläggs och att kommunen inventerar alla privat ägda parkeringsplatser och verkar för att nå överenskommelser med fastighetsägare om att det på parkeringsplatser med minst 5 platser sätts upp solpaneler som tak.

Bedömningen är att ambitionen är god och att kommunen redan idag arbetar aktivt med miljö- och klimatambitioner i stadsbyggnadsprojekten för att öka den förnybara energiproduktionen. Förslagen i motionen är dock både kostsamma och till vissa delar ogenomförbara varför förslaget avslås mot bakgrund av detta.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från juridik- och kanslistaben daterad den 17 augusti 2023

Bilaga 1 Motionen

Bilaga 2 Protokollsutdrag natur- och trafiknämnden, 2023-04-23, § 56

Bilaga 2 Protokollsutdrag kommunstyrelsens miljöutskott 2023-05-24, § 12

Yrkanden

Mats Gerdau (M) och Monica Brohede Tellström (L) yrkade bifall till förslaget från juridik- och kanslistaben.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson (V) yrkade, med instämmande av Johanna Kvist (S) och Mikael Carlsson (NL) bifall till eget förslag till beslut att kommunstyrelsen uppdrar åt berörda enheter att utreda möjligheten att driva solcellsanläggningar i egen regi samt att utreda möjligheten att ställa krav om solcellsanläggningar inom planeringsprocessen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget från juridik- och kanslistaben och förslaget från Tomas Ottosson (V). Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet bifallit förslaget från juridik- och kanslistaben.

Protokollsanteckning**Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:**

”Nackalistan delar trafikens bedömning att det vore intressant att utreda huruvida kommunen kan driva solceller i egen regi på kommunal gatumark, i synnerhet på infartsparkeringar.

Idag driver det kommunala bolaget Nacka Energi AB laddgator för elbilar, i samarbete med kommunen som pekar ut och upplåter kommunal gatumark till verksamheten. Skulle ett liknande upplägg fungera för solpaneler? I frågan om krav på solpaneler i detaljplaneprocessen så kan de falla inom den juridiska gråzonen kring s k ”särkrav”. Därför är det tillrådligt att i första hand se över om kommunal mark kan nyttjas, där kommunen har full rådighet.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Nacka kommun har i de flesta frågor mål om att vara bästa kommun, tillhöra de 10-25 bästa procenten.

Enligt Svensk solenergi som för statistik över installerad effekt solet per invånare i Sveriges kommuner är Nacka på plats 237 av Sveriges 290 kommuner. Alltså bland de 25 sämsta procenten. Så ska det inte vara, Nackas resultat behöver förbättra betydligt. Det går även att läsa om den stora ökningen av solet som skett. Det är mer än en fördubbling av installerad effekt på två år. Från 105 Watt 2020 till 226 Watt solet per person. Här ligger Nacka starkt efter trots den stora andelen småhus med egna tak och en köpstark befolkning. Där av behov att kommunen går före och i täten för omställningen till ett fossilfritt energisystem med elektricitet i basen. Det är en extra viktig poäng med att elektriciteten skapas i närheten av behoven eftersom ledningsnätet har kapacitetsbegränsningar och det blir effektöverföringsförluster med stora avstånd.

I Nacka är det möjligt med solet och på vissa platser mindre vindkraftverk och det är nödvändigt för omställningen att el produceras även i Nacka.

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

Det är med detta sagt nödvändigt enligt vänsterpartiet att bifalla motionen och dess tilläggsyrkande.

Klimatkatastrofen väntar inte på oss den är nu och vi kan inte vänta längre på att göra omställningen till ett frostfritt samhälle.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet vill se mer solceller i Nacka, något vi både gick till val på och förhandlade om efter valet. Därför är det en av punkterna i vårt samverkansavtal med M, C, L och KD, som slår fast att solceller installeras på alla kommunala tak där det är lämpligt, senast 2026.

Miljöpartiets politik är varken att planera in en massa nya eller att behålla alla de stora parkeringsytor som finns idag. Vi vill planera för ett samhälle där vi delar mer på resurser, exempelvis i form av bilpooler eller andra delningstjänster. Vi vill verka för att det installeras solceller på alla platser där det är ekonomiskt lönsamt, men ser inte att parkeringsplatser här kommer vara lösningen. På så vis känns tyvärr Vänsterpartiets motion känns lite som ett försök till greenwashing av parkeringsplatser för att kunna fortsätta planera samhället utifrån bilen.

I tjänsteskrivelsen till motionen kan vi läsa, ”att kommunen bör arbeta för att solceller anläggs på lämpliga parkeringsanläggningar som planeras tillskapas i samband med framtagandet av nya detaljplaner”. Det tycker vi räcker gott nog som svar på motionen och för oss är fokus att få till solenergi i linje med vårt avtal, inte på massa parkeringsplatser.”

- - - - -

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2022-01203

§ 93

Motion – En tryggare trafikmiljö

Inkom den 19 december 2022 av Desha Svenneborg och Lisskulla Zayane m.fl., (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar följande. Kommunen arbetar redan idag för att minska biltrafiken och öka trafiksäkerheten kring Nackas skolor. Hastighetsgränserna ses över kontinuerligt med utgångspunkt att det ska vara 30 km/h vid skolor. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning av ärendet

I motionen föreslås att kommunen gör en inventering av hastigheterna i tätbebyggda områden med utgångspunkt i att införa 30 km/h som norm, även i centrala Nacka samt att kommunen tittar på hur biltrafik kan begränsas utanför Nackas för- och grundskolor så att dessa blir tryggare utrymmen för barn.

Kommunstyrelsen har remitterat motionen till natur- och trafiknämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden som inkommit med förslag till beslut.

Natur- och trafiknämnden för bl.a. fram följande. Hastighetsbegränsningarna på det kommunala vägnätet är satt efter handboken ”Rätt fart i staden” som Trafikverket och Sveriges kommuner och regioner (SKR) tagit fram. Utgångspunkten är att hastighetsbegränsningen ska vara 30 km / timme runt alla skolor i Nacka kommun. För att öka efterlevnaden är sträckor med hastighetsbegränsning 30 km / timme noga utvalda samt lagom långa. Att ha för långa 30-sträckor kan minska efterlevnaden.

Trafikenheten ser kontinuerligt över hur biltrafik kan begränsas kring skolorna. Dels genom att se över var befintliga parkerings- och avlämningsplatser är placerade och om dessa kan flyttas utanför skolområdena. Trafikenheten arbetar även aktivt med att förbättra för de oskyddade trafikanterna genom att bygga nya gång- och cykelbanor, bredda befintliga gång- och cykelbanor, anlägga farthinder, avsmalningar, genomgående gångbanor, digitala hastighetsdisplayer och så vidare.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från juridik- och kanslistaben daterad den 2 juni 2023

Bilaga 1 Motionen

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse natur- och trafiknämnden

Bilaga 3 Protokollsutdrag från natur- och trafiknämndens sammanträde den 23 maj 2023

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

Bilaga 4 Tjänsteskrivelse miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Bilaga 5 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 19 april 2023

Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade bifall till förslaget från juridik- och kanslistaben.

Desha Svenneborg (MP) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut – förslaget från juridik- och kanslistaben och förslaget från Desha Svenneborg (MP).

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutat enligt förslaget från juridik- och kanslistaben.

Protokollsanteckning

Peter Zethraeus lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

”Det råder olika hastighetsbegränsningar i olika områden i Nacka kommun. I huvudsak utgår arbetet från SKRs och Trafikverkets handbok ”Rätt fart i staden”.

Vi ställer oss tveksamma till att införa en ny norm med 30 km/h generellt i centrala Nacka. Att devalvera betydelsen av 30 km/h vid särskilda avgränsade vägsträckor, som vid skolor tror vi är kontraproduktivt. Det skulle kunna leda till en minskad regelefterlevnad och därmed en försämrad trafiksäkerhet vid t ex skolor. Idag är normen snarare 40 km/h än 50 km/h i stora delar av kommunen.

Motionären lyfter flertalet insatser just runt skolor, vi ser att detta arbete kommer att ske i enlighet med det samarbetsavtal som tecknats mellan Alliansen och Miljöpartiet, där just säkra skolvägar adresseras. NTN arbetar med ett omfattande program för att säkerställa trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna kring skolor och idrottsplatser. Det arbetet kommer att presenteras i januari 2024 och därefter implementeras.”

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Trafiksäkerhet är en fråga som påverkar många och alla ska kunna ta sig runt på ett säkert sätt. Trygga skolvägar för alla barn måste vara en av kommunens allra viktigaste prioriteringar. Kommunen har ett pågående arbete för att minska biltrafiken och öka trafiksäkerheten kring Nackas skolor samt att hastigheterna ses över kontinuerligt med utgångspunkt att det ska vara 30 km/h vid skolor.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Det pågår redan ett kontinuerligt arbete kring trafiksäkerhetshöjande åtgärder kring skolor. Vi ställer oss tveksamma till att införa en ny norm med 30 km/h generellt i centrala Nacka men tycker att det är viktigt att se över om det ska användas på fler platser än idag.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Till exempel så har Nackalistan tidigare framfört att hastighetsgränsen på Järlabron bör sänkas till 30 km/h. Den vältrafikerade bron saknar cykelbana och ligger nära Eklidens skola, Järla skola och Nacka gymnasium.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det är särskilt angeläget att förvaltningen arbetar aktivt för att minska biltrafiken och öka trafiksäkerheten runt skolor. 30 km/h bör alltid gälla vid skolor och det är viktigt att förvaltningen arbetar för beteendeförändringar för att också minska trafiken runt skolor. Därutöver bör också inventeringen inkludera säkra passager över gator med generöst med övergångställen där barn skulle kunna tänkas vilja passera över gator.”

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

Politikerinitiativ – Ta hjälp för att nå målet med 30 procent skyddad natur

Politikerinitiativ ställt till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 mars 2023 från Desha Svenneborg, Miljöpartiet.

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar att dialogaktiviteter har genomförts samt planeras i syfte att identifiera nya skyddsvärda naturområden och få kunskap om natur- och rekreationsvärden. Intentionerna med politikerinitiativet anses därigenom uppfyllda och initiativet därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

I politikerinitiativ *30% skyddad natur - ta hjälp att identifiera viktiga platser* ställt till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 mars 2023 från Desha Svenneborg, Miljöpartiet, föreslår Miljöpartiet att Nackas civil- och lokalsamhälle på lämpligt sätt involveras i arbetet med att nå målet om 30 % skydd av natur.

Kommunstyrelsen har i mål och budget getts i särskilt uppdrag att i samband med arbetet med att ta fram en ny översiktsplan och grön- och blåstrukturprogram identifiera naturområden som är värdefulla för den biologiska mångfalden och friluftslivet och kan vara aktuella att skydda.

Frågan om att identifiera nya naturområden att skydda har varit uppe på Nacka naturvårdsråd den 12 december 2022 där naturvårdsföreningarna uppmanades att inkomma med förslag på områden att skydda och även ge förslag på vilken typ av skydd som skulle kunna vara aktuellt. Medborgare, föreningar och övriga intressenter kommer inom ramen för arbetet med ny översiktsplan och grön- och blåstrukturprogram ha möjlighet att dela med sig av kunskap om natur- och rekreationsvärden under de dialogaktiviteter som kommer att anordnas i dessa processer.

De dialogaktiviteter som genomförts samt de som planeras bedöms vara i linje med den dialog som Miljöpartiet föreslår i politikerinitiativet. Politikerinitiativet bedöms därmed färdigbehandlat.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 30 maj 2023

Bilaga 1. Politikerinitiativet "30% skyddad natur - ta hjälp att identifiera viktiga platser" från den 14 mars 2023 från Desha Svenneborg, Miljöpartiet.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Peter Zethraeus lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

"Arbetet med att finna och skydda skyddsvärd natur i Nacka sker löpande, med målsättningen att nå 30% skyddad natur. Sedan länge är Moderaternas målsättning att halva Nacka ska vara grönt.

Arbetet sker både inom ramen för Nackas nya översiktsplan, nya grön- och blåstrukturplaner, den nya naturvårdsplanen. Utöver det sker arbete i Naturvårdsrådet tillsammans med Nackas natur- och miljö-föreningar. Inspel kommer även från andra externa parter, som t ex Svenska Turistföreningen. Det finns en stor lyhördhet för inspel och förslag från alla håll, i slutänden kommer vi att kunna koka ner detta till ett bra förslag på områden att skydda. Vi Moderater är fast beslutna att förverkliga målet om 30% skyddad natur i Nacka."

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

"Dialogen med civilsamhället är viktig och det som kommer fram ska tas till vara på. Nu pågår flera processer, inte minst genom arbetet med översiktsplanen, det nya grön- och blåstrukturprogrammet samt framtidsdialog Nacka, där vi socialdemokrater ser möjligheter till förbättrad dialog. Vi ser fram emot dessa processer och att de inspel och synpunkter som framkommer också tas till vara på."

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

"Nackalistan tycker att det är bra att miljöpartiet inskräper att kommunen har som mål att skydda 30 procent av naturmarken i kommunen. Vi tycker att detta mål bör förtydligas genom att definieras i olika styrdokument, till exempel som ett mål/indikator i kommunens fastställda mål och budget. Detta skulle innebära att målet mäts och följs upp, till exempel i kommunens årsredovisning, på samma sätt som de andra kommunala målen.

Intentionen i politikerinitiativet är bra, att involvera civilsamhället och ge dem tillfälle att föreslå olika naturområden som ska skyddas. Nackalistan har föreslagit och motionerat om naturreservat kring Svindersviken, i Skuruparken samt utökning av Skarpnäs naturreservat."

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

"Det är utmärkt att arbete nu pågår med att involvera civilsamhälle och medborgare i arbetet att skydda natur, en av Miljöpartiets punkter i samverkansavtalet med M, C, L och

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KD. Bakgrunden till initiativet var just att få till stånd detta. Att arbeta medskapande är en viktig nyckel i all stadsutveckling och vi ser att det utöver aktörerna i Naturvårdsrådet finns fler som kan ha input att ge i detta arbete.”

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

22 augusti 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 95

Övriga frågor

Det fanns inga frågor vid sammanträdet.

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

Tilldelningsbeslut i upphandlingen av ramavtal för takarbeten

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tilldela ramavtal i upphandlingen av takarbeten enligt nedan rangordning.

1. CC Plåt & Tak AB med organisationsnummer 556164-2967.
2. Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB med organisationsnummer 556547-7188.
3. Plåtslagaren G.H. Johansson AB med organisationsnummer 556694-9946.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger i uppdrag till enhetschefen på Fastighetsenheten att efter att avtalsspärren löpt ut ingå ramavtal i enlighet med de villkor som följer av ramavtalet och upphandlingsdokumentet.

Beslutet fattas med stöd av punkt 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun genomför upphandling av ramavtal för takarbeten, det vill säga akut felavhjälpande, felavhjälpande- och planerat underhåll, ny-/omläggningar, montering av taksäkerhetsutrustningar, felsökning, takbesiktning, reparation av tätskikt, takmålning, taktvätt och snöskottning av tak. Ramavtalen föreslås träda i kraft den 1 oktober 2023 och gäller fram till den 30 september 2025 med option på förlängning i ytterligare två år.

Krav har ställts i upphandlingen på att anbudsgivaren ska ha en minsta årsomsättning om 25 miljoner kronor och minst fem heltidsanställda yrkesarbetande takmontörer. Krav har också ställts på att anbudsgivaren ska bedriva ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete samt krav gällande kompetens och erfarenhet. I utvärderingen läggs vikt vid om anbudsgivaren kommer att använda miljöfordon samt en bedömning av det offererade genomförandet.

Då anbudstiden ännu inte löpt ut har utvärderingen av anbuderna inte påbörjats. Resultatet av utvärderingen kommer att presenteras i samband med sammanträdet den 22 augusti 2023.

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

Avtalsspärren gäller i 10 dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats. Nacka kommun genomför upphandling av ramavtal för takarbeten, det vill säga akut felavhjälpande, felavhjälpande- och planerat underhåll, ny-/omläggningar, montering av taksäkerhetsutrustningar, felsökning, takbesiktning, reparation av tätskikt, takmålning, taktvätt och snöskottning av tak. Ramavtalen föreslås träda i kraft den 1 oktober 2023 och gäller fram till den 30 september 2025 med option på förlängning i ytterligare två år.

Krav har ställts i upphandlingen på att anbudsgivaren ska ha en minsta årsomsättning om 25 miljoner kronor och minst fem heltidsanställda yrkesarbetande takmontörer. Krav har också ställts på att anbudsgivaren ska bedriva ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete samt krav gällande kompetens och erfarenhet. I utvärderingen har vikt lagts vid om anbudsgivaren kommer att använda miljöfordon och det offererade genomförandet.

Fem anbud har inkommit och kommunen föreslås anta de tre anbud som efter genomförd utvärdering har det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Anbudet från CC Plåt & Tak AB föreslås som rangordnad etta, anbudet från Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB som rangordnad tvåa och anbudet från Plåtslagaren G.H. Johansson AB som rangordnad trea.

Avtalsspärren gäller i 10 dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten och inköpsenheten daterad den 18 augusti 2023.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från fastighetsenheten m.fl. – och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med detta förslag.

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

Bilaga I till protokoll KSSU 2023-08-22 § 90 Ärendenamn (Dnr. KFKS 2022–001025)

Johanna Kvist (S) yrkade följande: Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar följande fastighetsstrategi:

Inledning

Kommunens tillväxttakt medför att behovet av kommunal service kommer att öka och förändras framöver. För att de kommunala verksamheterna ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder (välfärdsfastigheter) måste det finnas en balans mellan tillgång och efterfrågan.

En viktig del i tillgången till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler är ett kommunalt fastighetsbolag. Genom ett kommunalt fastighetsbolag kan kommunen bättre styra tillgången av ändamålsenliga lokaler. Det är en viktig grund i att tillhandahålla Nackas invånare god samhällsservice samtidigt som kommunen enklare kan se till att vi har tillgång till de lokaler och bostäder som behövs.

Att kommunen äger fastigheterna är oftast billigare i längden. På sikt är det därför viktigt att kommunen prioriterar att äga välfärdsfastigheter där man bedriver verksamhet i egen regi.

Kommunens fastighetsstrategi utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av fastigheter för kommunens behov.

- Kommunens fastigheter ska bibehålla sitt värde eller ha en värdeförbättring över tid, hålla en god kvalitet och bidra till kommunens behov för verksamheterna och ge samhällsnytta. Fastigheterna ska vara ändamålsenliga, väl underhållna och utvecklas med verksamhetens behov. Verksamheterna ska vara delaktiga och ha reellt inflytande över sina lokalbehov.
- Genom att tillhandahålla fastigheter i alla delar av kommunen i förhållande till det behov som finns och med långsiktig hållbarhet som grund nås målet om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.
- Kommunens resurser ska användas på bästa sätt. Utveckling av beståndet ska innebära en successivt förbättrad hushållning med resurserna med hög kvalitet på kommunens fastighetsbestånd.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

2023-08-22

KFKS 2022–001025

Inriktning

Övergripande inriktning

Kommunens behov av fastigheter ska tillgodoses på det sätt som ger bäst samhällsnytta. Det kan ske på flera sätt.

- Kommunen inrättar ett kommunalt fastighetsbolag
- Kommunen äger fastigheter själv där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen hyr vid behov in fastigheter där kommunens egenregi driver verksamhet
- Kommunen äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet
- Privata aktörer äger fastigheter där privata aktörer driver verksamhet

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda fastigheter där långsiktig social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är vägledande. Det ska finnas mål- och nyckeltal som gör det möjligt att följa upp fastighetsinnehavet och jämföra det med andra kommuner och fastighetsägare. Målsättningen är att vara bland de 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva i kommunala jämförelser. Egenägda fastigheter ska förvaltas och underhållas på ett långsiktigt hållbart och effektivt sätt. De ska även bidra till en god och hållbar miljö samt låg och klimatsmart energianvändning.

Kommunen ska ha effektiva och flexibla fastigheter som ska vara dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov. De fastigheter som kommunen äger och hyr in ska kännetecknas av att verksamheterna som använder lokalerna är nöjda. Fastigheter som hyrs in ska kännetecknas av en proaktiv dialog med hyresvärderna, för att kunna utveckla fastigheterna på både kort och lång sikt för att emottä verksamheternas behov.

Byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Nacka är en av Sveriges största och snabbast växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska sin påverkan på klimat och miljö. Nacka ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

Kommunens fastigheter ska bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka. Klimatförändringarna ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade. Klimatanpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

2023-08-22

KFKS 2022–001025

Inriktning strategisk planering

För att säkerställa kommunens behov av fastigheter på både kort och lång sikt ska det finnas en strategisk övergripande planering som inkluderar såväl kommunala som privata verksamheter i både kommunalt och privat ägda lokaler. Planeringen ska ske tillsammans med berörda styrelser, nämnder och verksamheter, och ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos, så att framtida investeringsbehov och driftskostnader sker med god framförhållning. Planeringen ska även belysa behovet av nya likväl som avveckling av gamla fastigheter.

Fastigheter utgör en viktig del i byggandet och utvecklingen av kommunen. Behovet av fastigheter behöver utvecklas i takt med att kommunen växer och demografin förändras. Tillsammans med stadsutvecklingsprocessen finns möjlighet att skapa attraktiva livsmiljöer då fastigheterna är en viktig del i medborgarnas vardag. Kommunens fastighetsenhet ansvarar för att ta fram och hålla samman den strategiskt övergripande planeringen som uppdateras regelbundet.

Vid investeringsbedömningar och prioriteringar är inriktningen att objekt som bidrar till samhällsnytta, klimat- och miljönytta och mångfald prioriteras.

Kommunens planering ska i första hand utgå ifrån att utveckla befintligt bestånd av fastigheter. Lokalerna ska utnyttjas så effektivt som möjligt, vilket ibland kan innebära samnyttjande av olika aktörer (både kommunala och privata). Kommunen kan av strategiska skäl välja att tomställa fastigheter för kortare eller längre tid. Kostnader kopplat till dessa tomställningar täcks inte av hyresmodellen utan finansieras av en särskild budgetram under kommunstyrelsen.

Egenägda fastigheter som hyrs ut till privata aktörer kan övervägas att på sikt avyttras om de inte är av strategisk betydelse eller inte behövs på lång sikt. Detta genom att hyresgästen eller privata fastighetsägare köper dessa. Fastigheter som kommunen äger och som inte kan användas för att tillgodose behovet på längre sikt, ska säljas eller rivas om de är i för dåligt skick.

Inriktning bostäder för sociala ändamål

Arbetet avseende sociala ändamål är ett samarbete mellan ett flertal enheter inom kommunen där fastighetsenheten anskaffar bostaden till de enheter vars målgrupper har behov av en social bostad. Detta är utförligt beskrivet i dokumentet Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Kommunens bestånd av bostäder för sociala ändamål ska vara flexibelt för att kunna passa för olika behov – allt från ensamstående till större familjer. Nacka behöver återinrätta ett kommunalt fastighetsbolag så att det går att långsiktigt åstadkomma och planera för bostäder för sociala ändamål med rimliga hyror till låg kostnad för kommunen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
2023-08-22

KFKS 2022–001025

I väntan på upprättandet av ett kommunalt fastighetsbolag består beståndet av en bas av hyresrätter som kommunen hyr av privata fastighetsägare på långsiktiga kontrakt samt bostäder som kommunen själv äger. Till detta finns ett bestånd av bostadsrätter eller fastigheter där kommunen hyr in samtliga bostäder mer kortsiktigt som kan öka eller minska i antal över tid, beroende på hur behovet ser ut. Bostadsbeståndet ska löpande anpassas för att på bästa sätt kunna hantera kommunens uppdrag.

Kostnader för kommunens bostäder ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell.

Inriktning välfärdslokaler och idrottsanläggningar

De kommunala verksamheterna bedrivs i både egna och inhyrda lokaler. Kommunen prioriterar eget ägande men hyr också lokaler vid behov. Vid beslut om eget ägande eller inhyrning ska behov av långsiktighet, rådighet samt flexibilitet beaktas, liksom ekonomiska konsekvenser på både kort och lång sikt. Tillkomsten av nya anläggningar ska alltid utgå ifrån medborgarnas behov.

Vid investering ska även livscykelanalys ligga till grund för beslut. Långsiktig hållbarhet ska genomsyra varje beslut inom både förvaltning och utveckling.

Fastighetsenheten ska bedriva en proaktiv förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Fastighetsenheten ska arbeta på ett sådant sätt att miljö- och klimatmålen i kommunens vid var tid gällande Miljöprogram uppnås. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter ska ske. Klimat- och miljökrav ska ställas i alla projekt för att få minskad klimatpåverkan, lägre energiförbrukning, god inomhusmiljö och byggmaterial som är sunda och miljövänliga, det kan till exempel ske i form av krav på Miljöbyggnad Guld. Vidare ska installation av solcellsanläggningar göras i allt nytt och i befintligt bestånd där det är lämpligt. Även andra energieffektiviseringar ska genomföras för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader. De hyresavtal som kommunen har ska vara gröna, både i det inhyrda och uthyrda beståndet.

Kommunen har antagit ett grönt finansieringsramverk, som ligger till grund för utfärdande av gröna obligationer. Fastighetsenheten ska arbeta enligt de riktlinjer för det gröna finansieringsramverket som kommunen antagit. Genom sitt arbetssätt och olika gröna insatser i fastigheterna ska enheten möjliggöra att betyget Medium Green bibehålls och att så många investeringar som möjligt kan finansieras med de gröna obligationer kommunen ger ut för att på så sätt sänka räntekostnaderna.

Kostnader för kommunens lokaler ska alltid fördelas enligt vid var tid gällande hyresmodell. Internhyresmodellen ska vara utformad så att verksamheterna kan bedrivas

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA I

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

2023-08-22

KFKS 2022-001025

med likvärdiga villkor. Externa utförare som bedriver verksamhet i kommunens lokaler omfattas inte av internhyresmodellen.

Hyresförhållandet regleras i hyreslagen och marknadsnivå ska råda för hyrorna.

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