

Plats och tid Nackasalen, tisdagen den 3 oktober 2023 kl 09.00-09.45

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M), ordförande
Gunilla Grudevall-Steen (L), 1:e vice ordf
Johanna Kvist (S), 2:e vice ordf
Filip Wiljander (M) ersätter Cecilia Gardner Larsson (M)
Johan Krogh (C) (jäv § 118)
Mikael Carlsson (NL) (jäv § 118)
Tomas Ottosson (V)
Desha Svenneborg (MP)
Lina Olsson (NL) ersätter Mikael Carlsson (NL), § 118

ERSÄTTARE

Ella Tegsten (S), fr.o.m. § 119
Lina Olsson (NL), §§ 117, 119-127

Övriga deltagare Victor Kilén, Maria Rönnerberg, Christopher Arontaus, Ida Wahlbom, Anna Guteland, Elin Bergenlöv, Ann-Christine Rudström, Henrik Svensson, Tove Jägerhök, Eva Rehnström, Christina Gerremo, Jörn Karlsson, Nina Morling, Katarina Wählin Alm, Emelie Bjurå, Erik Wiberg, Mohammad Manouchehr, Maria Holmström, Anna Mondragon, Jessica Hjerpe, Emelie Sunnliden

Utses att justera Johanna Kvist (S)

Paragrafer §§ 117-127

Justeringsdatum 5 oktober 2023

Underskrifter Sekreterare

.....
Ida Wahlbom

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Johanna Kvist
.....

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	3 oktober 2023
Anslaget sätts upp	6 oktober 2023
Anslaget tas ned	30 oktober 2023
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

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

Innehållsförteckning

§ I 17	4
Anmälningar	4
§ I 18 KFKS 2022-72	5
Investeringsbeslut budgetram 2024–2026 för stadsbyggnadsprojekt i Nacka.....	5
§ I 19 KFKS 2019-631	8
Markanvisningsavtal för Parkkvarter I, inom stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, västra Sicklaön	8
§ I 20 KFKS 2010-00536 KFKS 2009-00625	10
Fastighetsöverlåtelseavtal för Tollare I:16 i Boo.....	10
§ I 21 KFKS 2009-00625	11
Fastighetsöverlåtelseavtal för Tollare I:496 i Boo	11
§ I 22 KFKS 2015-803	12
Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Telegrafberget, Orminge	12
§ I 23 KFKS 2023-00856	13
Komponentutbyten år 2026.....	13
§ I 24 KFKS 2023-00831	14
Rivning av villa på Järneksvägen I, Nacka	14
§ I 25 KFKS 2023-00286	17
Motion – Satsa på seniorboende i Jaktvarvsområdet	17
§ I 26	19
Information om områdesplanen för Björknäs och Eknäs	19
§ I 27	20
Övriga frågor	20

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 117

Anmälningar

Inga anmälningar har inkommit inför sammanträdet.

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 118

KFKS 2022-72

Investeringsbeslut budgetram 2024–2026 för stadsbyggnadsprojekt i Nacka

Exploateringsenheten

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att bevilja reviderad budget för projekt inom Nacka med netto på 95 miljoner kronor år 2023. Revideringen består till fullo av investeringsinkomster. Ny budgetram blir totalt -505 miljoner kronor i netto, 263 miljoner kronor i investeringsinkomster och -768 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunfullmäktige beslutar att bevilja reviderad budget för projekt inom Nacka med netto på -750 miljoner kronor år 2025. Revideringen består av -1000 miljoner kronor i investeringsinkomster och 250 miljoner i investeringsutgifter. Ny budgetram blir totalt -350 miljoner kronor i netto, 700 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1050 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunfullmäktige beslutar att bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med netto på -150 miljoner kronor år 2026. Detta fördelat på 600 miljoner kronor i investeringsinkomster och -750 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens budgetprocess innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Inför 2024–2026 har beräkningarna grundats på prognoserna från tertiäl 2 2023. Flera projekt har dragit ut sin tidplan med konsekvens att tidigare beviljade medel räckt längre än vad som ursprungligt förväntades. Det innebär också att tidpunkten för när projekt behöver söka nya medel har förskjutits framåt.

I beräkningarna av kommande behov har också hänsyn tagits till de budgetar som redan beviljats till specifika projekt.

Baserat på ovan finns behov av justeringar och tillägg enligt följande:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- En utökad inkomstbudget om 95 miljoner kronor för 2023 till följd av högre markförsäljningar och index än vad budgetramen räcker till att bevilja. Denna positiva avvikelse finns främst i projekt Nya gatan.
- Ingen justering för 2024, planerade avrop under 2024 ryms inom kvarvarande utrymme.
- Till följd av förskjutningar i tidplan och ändrade förutsättningar för projekt och dess behov av nya medel är ramen för 2025 för hög. Den föreslås att justeras ner både med 1000 miljoner kronor i inkomster och 250 miljoner kronor i utgifter. Projekt som fått ändrade tidplaner och förutsättningar är bland andra Henrikdalsbacken- Henriksdalsgården, Sydvästra Plania, Plania/Järlaleden, Upphöjningen av Saltsjöbanan samt Svindersberg.
- För 2026 söks en helt ny budgetram.

Budgetramen justeras normalt sett inte av förändringar i byggtakt men för 2025 är budgetramen ovanligt stor och när projekt sprids över tiden och därtill väntade markintäkter minskar alternativt uteblir föreslås en reduktion av det aktuella årets rambudget.

Beloppen omfattar både drifts- och investering. När projekten söker medel ur budgetramen kommer drift- respektive investeringsbelopp att specificeras i underlag och i årets prognoser. Projektstrukturen styr transaktionerna rätt under det år de uppstår.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja reviderad budget för projekt inom Nacka med netto på 95 miljoner kronor år 2023. Revideringen består till fullo av investeringsinkomster. Ny budgetram blir totalt -505 miljoner kronor i netto, 263 miljoner kronor i investeringsinkomster och -768 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja reviderad budget för projekt inom Nacka med netto på -750 miljoner kronor år 2025. Revideringen består av -1000 miljoner kronor i investeringsinkomster och 250 miljoner i investeringsutgifter. Ny budgetram blir totalt -350 miljoner kronor i netto, 700 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1050 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med netto på -150 miljoner kronor år 2026. Detta fördelat på 600 miljoner kronor i investeringsinkomster och -750 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från stadsledningskontoret m.fl. daterad den 26 september 2023

Bilaga 1 Budgetram 2023–2025 inklusive beviljat till projekt till och med augusti 2023

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

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

Mikael Carlsson (NL) och Johan Krogh (C) deltog ej i behandlingen av ärendet med anledning av jäv. Lina Olsson (NL) ersatte Mikael Carlsson (NL).

Johanna Kvist (S), Tomas Ottosson (V), Desha Svenneborg (MP) och Lina Olsson (NL) deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckning

Lina Olsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan deltar inte i beslutet eftersom budgtramen innehåller ett flertal projekt som Nackalistan inte stödjer. Vi kommer att lägga vårt eget budgetförslag i kommunfullmäktige 2023-11-13.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet deltar ej i beslutet med anledning av att vi reserverat oss mot ett flertal av projekten som investeringsbesluten syftar till att ge en budget för. Vi menar att Ryssbergen, Henriksdalsbacken, sydvästra Plania och Fisksätratombterna m.fl. inte borde beslutats om och om så skett hade ingen budget behövts.”

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2019-631

§ 119

Markanvisningsavtal för Parkkvarter I, inom stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, västra Sicklaön

Del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Sveafastigheter Utveckling AB (org.nr. 559093–4526) för del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, enligt bilaga 1 till detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till markanvisningsavtal för Parkkvarter 1 har tagits fram och undertecknats av Sveafastigheter Utveckling AB. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper mellan kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB samt markpris, tomträttsavgäld och gestaltningskrav för föreslagen bebyggelse, även kallat Discus. Markanvisningsavtalet ersätter tidigare beslutat markreservationsavtal från juni 2018.

Kommunen och Sveafastigheter Utveckling AB är överens om att Parkkvarter 1 ska utvecklas och i en detaljplaneprocess pröva ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus omfattande cirka 500 bostäder motsvarande cirka 38 000 kvm ljus BTA bostad samt cirka 2 800 kvm BTA lokaler i entréväningen.

Cirka 60% av bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och för dessa avser kommunen att till Sveafastigheter Utveckling AB överlåta den blivande kvartersmarken med äganderätt. För överlåtelserna erlägger Sveafastigheter Utveckling AB en total köpeskilling om minimum 207 miljoner kronor, motsvarande knappt 8 500 kronor per kvm ljus BTA, förutsatt att Discus med sin karaktäristiska och unika gestaltning, volym och variationsrikedom uppförs.

Resterande cirka 40% av bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och för dessa avser kommunen att till Sveafastigheter Utveckling AB upplåta den blivande kvartersmarken med tomträtt. För tomträttsupplåtelsen ska Sveafastigheter Utveckling AB erlägga en avgäld motsvarande 455 kronor per kvm ljus BTA bostad respektive 130 kronor per kvm BTA lokal. Den slutliga fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter regleras i kommande markgenomförandeavtal. Exploatören har dock rätt att inrymma upp till minst 40% hyresrätter av totalt antal bostäder.

Ärendet fullföljer och kompletterar inriktningsbeslutet för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som kommunstyrelsen fattade beslut om den 5 december 2022.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 27 september 2023

- Bilaga 1 Markanvisningsavtal Parkkvarter 1, Sveafastigheter Utveckling AB
- Bilaga 2 Bilaga 1 planområdet och markområdet
- Bilaga 3 Bilaga 2 Definition ljus BTA
- Bilaga 4 Bilaga 3 Förstudie Discus

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till exploateringsenhetens förslag.

Beslutsgång

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

Johanna Kvist (S), Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckning

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Vänsterpartiet deltar inte dagens beslut pga sena handlingar till KSSU. Det är ett mycket omfattande material och ett av de största besluten för Nacka stad. I alla fall ett av de högsta. Det kommer bli ett nytt landmärke som sätter en ny visuellbild av Stockholm och Nackas centrum. Det här beslutet behöver begrundas och förankras i vår partigrupp så beslut från vår sida är långsiktigt och hållfast.

I ett första påseende ser det hela intressant ut och att det tillkommer hyresrätter i exploateringen är ett plus om siffran 40% håller är dock inte helt klart. Även att samrådet av detaljplanen ska involvera barn är positivt. Det som behöver förtydligas är hur klimat och miljöambitioner i stadsutvecklingen ska formuleras. Det är en pågående upphettning katastrof och alla möjliga minskade utsläpp av koldioxid från byggandet och driften av fastigheten är viktigt att uppnå. I det här fallet med Nacka kommun som markanvisare finns alla möjligheter att ställa höga krav på minimala klimatavtryck. Det var ett misstag anser Vänsterpartiet att det inte var tydligare formulerade klimatkrav i första urvalsskedet av exploatör för parkkvarter. Nu finns det otydliga begreppet naturban med som i första hand gäller gestaltning och upplevelsevärden. Klimatet kräver handling.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet tycker det är bra att det tillkommer både bostads- och hyresrätter i detta projekt samt att den övriga mark som skapas blir i offentlig ägo. Torg och offentliga platser som vi äger gemensamt i Nacka är en bristvara och vi behöver skapa fler sådana. Precis som projektets gestaltungs krav förutsätter vi att det blir höga hållbarhetskrav.”

- - - - -

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2010-00536

KFKS 2009-00625

§ 120

Fastighetsöverlåtelseavtal för Tollare 1:16 i Boo

Inom stadsbyggnadsprojekt 9309 Tollare

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal för fastigheten Tollare 1:16 Boo med Bonava Sverige AB (org.nr. 556726-4121).

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 10.6.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör fastighetsöverlåtelseavtal av allmän platsmark inom stadsbyggnadsprojekt Tollare. I exploateringsavtal mellan Bonava Sverige AB, ”Exploatören”, och Nacka kommun har parterna överenskommit att markområden inom detaljplanerna för Tollarehöjden och Tollare strand, ”Detaljplanerna” från fastigheten Tollare 1:16 ska överföras till kommunen genom fastighetsreglering. Det har visat sig att en fastighetsreglering i detta fall skulle bli onödigt kostsam för Exploatören. I föreslaget fastighetsöverlåtelseavtal överläts markområdena i stället genom en fastighetsöverlåtelse till en köpeskilling om en krona.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 29 augusti 2023

Bilaga 1 Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal

Bilaga 2 Exploateringsavtal för delplan 2, Tollare strand

Bilaga 3 Exploateringsavtal för delplan 3, Tollarehöjden

Beslutsgång

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

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2009-00625

§ 121

Fastighetsöverlåtelseavtal för Tollare 1:496 i Boo

Inom stadsbyggnadsprojekt 9309 Tollare

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget Fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Tollare 1:496 med Bonava Tre AB (org.nr. 556781–7209).

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 1.2.

Sammanfattning av ärendet

Bonava Sverige AB, ”Exploatören”, har uppfört en byggnad för pumpstation för vatten och avlopp samt elnätstation inom ramen för det exploateringsavtal som är tecknat mellan Exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar dock inte hur, eller till vem, den fastighet som pumpstationen och elnätstation har uppförts på ska överlåtas. Ett förslag till fastighetsöverlåtelseavtal tagits fram med innebörden att kommunen köper Pumpfastigheten för en krona.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och fastighetsenheten daterad den 29 augusti 2023

- Bilaga 1 Förslag till fastighetsöverlåtelseavtal
- Bilaga 2 Bilaga 1 till förslag till fastighetsöverlåtelseavtal

Beslutsgång

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

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2015-803

§ 122

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Telegrafberget, Orminge

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå förslagna tilläggsavtal om moms respektive anläggningar till Exploateringsavtal för Telegrafberget med Telegrafberget Fastighets AB i enlighet med bilaga 1 och 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 4 september 2023.

Detta beslut fattas med stöd av punkt 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen och Telegrafberget Fastighets AB, ”Exploatören”, har tidigare ingått ett Exploateringsavtal för Telegrafberget (KFKS 2015–803), ”Exploateringsavtalet”. I Exploateringsavtalet har kommunen åtagit sig att ersätta Exploatören för den moms som kan kopplas till utbyggnaden av de allmänna gatu- och parkanläggningarna som kommunen ska ta över. Förslaget tilläggsavtal moms förtydligar och kompletterar skrivelsen om moms i Exploateringsavtalet i enlighet med kommunens rutiner. Förslaget tilläggsavtal anläggningar förtydligar övertagandet av allmänna anläggningar från Exploatören till kommunen avseende parternas ambition gällande tidplan samt förfarandet vid övertagandet. Genom föreslagna tilläggsavtal bedöms risken för oförutsedda kostnader ha minskat.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 4 september september 2023

- Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal moms
- Bilaga 2 Förslag till tilläggsavtal anläggningar
- Bilaga 3 Exploateringsavtal (utan bilagor)

Beslutsgång

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

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2023-00856

§ 123

Komponentutbyten år 2026

Investeringsbeslut

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel för komponentutbyten för år 2026 om totalt 50 miljoner kronor (projektnummer 94105602).

Sammanfattning av ärendet

Det finns ett ständigt behov av underhåll och reinvestering av kommunens egenägda fastigheter. Investeringsmedel om 50 miljoner kronor per år finns för närvarande beslutat fram till och med 2025. En omfattande statusbesiktning av kommunägda fastigheter har initierats under 2022 i syfte att säkerställa såväl ändamålsenliga lokaler och bostäder för kommunens verksamheter som ett ansvarsfullt användande av investeringsmedel. I nuläget bedöms redan beviljade investeringsmedlen för 2024 och 2025 vara tillräckliga och för att ha en kontinuitet i underhållet bedöms även komponentinvesteringar om 50 miljoner kronor behövas även för år 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 12 september 2023

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
----------------------	----------------------	--------------------

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2023-0083 I

§ 124

Rivning av villa på Järneksvägen 1, Nacka

Fastigheten Sicklaön 134:5

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att verkställa rivning av enbostadshus/villa inom fastigheten Sicklaön 134:5 med adress Järneksvägen 1 i Nacka.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 134:5, Järneksvägen 1 i Nacka. Inom fastigheten ligger en mindre egnahemvilla med en byggnadsyta på ca. 75 kvm. Villan uppfördes troligtvis någon gång i mitten på 1920-talet.

Fastigheten ligger inom DP 152, detaljplan för Sicklaön 134:5 med flera norr om Järneksvägen. Fastigheten är planlagd som kvartersmark, B, vilket innebär bostäder. Fastigheten har beteckningen q, vilket betyder *'Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart'*.

Villan på fastigheten är i ett mycket dåligt skick såväl interiört som exteriört. Åtgärderna för att uppnå en någorlunda godtagbar boendestandard har i en 20-årig underhållsplan från 2022 bedömts uppgå till 1 347 000 kr.

Villan är inte lämpad att nyttjas som genomgångsbostad för socialnämndens eller arbets- och företagsnämndens behov. Stadsutvecklingsprojekt för området har initierats.

Med hänsyn till möjligheterna för annan användning av fastigheten, villans skick, ingen hyresintäkt samt kostnader för andra framtida investeringar är bedömningen att det inte är ekonomiskt försvarbart att låta villan stå kvar. Sammantagen bedömning av fastighetsenheten är således att villan bör rivas samt att marken återställs.

Rivningslov beslutade i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-04-27.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för fastighetsförvaltning m.fl. daterad den 7 september 2023

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- Bilaga 1 Underhållsplan, rapport, Järneksvägen 1
- Bilaga 2 Underhållsplan, kalkyl, Järneksvägen 1
- Bilaga 3 Utlåtande, Järneksvägen 1
- Bilaga 4 Godkänt rivningslov, Järneksvägen 1
- Bilaga 5 Miljöinventering, Järneksvägen 1
- Bilaga 6 Startpromemoria, Birkaområdet
- Bilaga 7 Rev. Kontrollplan för rivning av Järneksvägen 1
- Bilaga 8 Trädinventering, Järneksvägen 1

Beslutsgång

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

Desha Svenneborg (MP) deltog inte i beslutet.

Protokollsanteckning**Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:**

”Detta är ytterligare ett exempel på hur kommunen inte hanterat underhåll löpande som leder till en ohållbar situation och till slut att fastigheten ska rivas. Vi har lagt en motion som bland annat handlar om att Nacka kommun ska verka för att byggnader inom kommunen förhindras från att förfalla med de verktyg och resurser som finns tillhanda.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan tycker det är tråkigt att bristfälligt underhåll under lång tid gör att man nu tvingas riva detta hus. Det har enligt tjänsteskrivelsen varit svårt att sköta underhåll och renovering eftersom hyresgästen och kommunen skulle dela på det. Det finns fler fastigheter med samma hyresupplägg där kommun och hyresgäst ska dela på underhållet, vi tycker det är viktigt att nu se till att inga fler fastigheter råkar ut för samma öde som detta och vi tycker att det är viktigt att kommunen förbättrar sitt underhåll av fastigheter generellt.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det är ett dystert beslut att behöva riva en sån gammal klenod i Birkaområdet. Det är mycket otillfredsställande att underhållsarbetet sköts så dåligt av kommunens fastighet och den är i rivningsskick av vanvården. Frågan om kommunens skötsel av egenägda fastigheter har varit uppe till diskussion ett flertal gånger, uppenbarligen utan större effekt.

Vänsterpartiet vill se att Nacka kommuns egna fastigheter sköts betydligt bättre än den förfallna villan på Järneksvägen.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet ställer sig kritiska till att ett hus tillåtits förfalla så till den grad att rivning behöver föreslås. Om vi själva inte kan ta hand om våra kulturhistoriska hus, hur kan vi då förvänta oss att Nackabor ska göra det? Vid en rivning av denna villa är det viktigt att de

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

synpunkter som kommunantikvarien har i sitt utlåtande om återbruk av material och trädgårdens kulturhistoriska värde tas till vara.”

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2023-00286

§ 125

Motion – Satsa på seniorboende i Jaktvarvsområdet

Motion den 20 mars 2023 av Christina Ståldal (-)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige konstaterar att boendeformen seniorbostad redan ryms inom den markanvändning som föreslås i uppdraget för planarbetet. Exploatören har ännu inte tagit ställning till val av boendeform för området och kommunfullmäktige bedömer att det inte finns skäl att på detaljnivå styra vilken boendeform som ska tillåtas i befintlig bebyggelse. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning av ärendet

I motionen föreslås att satsa på ett seniorboende i Jaktvarvsområdet. Motionen har remitterats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och kommunstyrelsen. I motionen föreslås att den nuvarande planen som ska ut på samråd 2 ses över och omarbetas från grunden, att behov av ett seniorboende i Jaktvarvets gamla fastighet utreds som ett alternativ och att en undersökning görs för att undersöka byggherrars intresse för en satsning på seniorboende på denna plats

Aktuell fastighet för Jaktvarvsområdet ägs av en privat fastighetsägare. Verksamheten som bedrivs sker genom arrende men där fastighetsägaren inte har för avsikt att långsiktigt bedriva varvsverksamhet. Det finns vidare ett pågående detaljplanearbete för det aktuella området där bostadsändamål anges som det huvudsakliga syftet i framtaget start-PM. Planen är dock för närvarande vilande på exploatörens begäran. Exploatören har inte tagit ställning till val av boendeform för området ännu, detta kommer klargöras när detaljplaneprocessen är avslutad i samband med att genomförandeskedet inleds. Både miljö- och stadsbyggnadsnämnden och äldrenämnden lyfter att seniorbostäder tillhör den reguljära bostadsmarknaden vilket innebär att boendeformen ryms inom ramen för detaljplaneförslaget.

I enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens synpunkter bedömer juridik- och kanslistaben att det inte finns skäl att detaljstyra detaljplanens bestämmelser till att endast tillåta seniorbostäder i befintlig bebyggelse. Juridik- och kanslistaben bedömer att motionen

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

därmed kan anses färdigbehandlad med noteringen att seniorbostäder ryms inom den föreslagna markanvändningen i det pågående detaljplanearbetet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från juridik- och kanslistaben daterad den 18 september 2023

- Bilaga 1 Motionen
- Bilaga 2 Protokollsutdrag från äldrenämnden 2023-05-31, § 58
- Bilaga 3 Tjänsteskrivelse från äldreheten daterad 2023-05-23
- Bilaga 4 Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-06-21, § 119
- Bilaga 5 Tjänsteskrivelse från planenheten daterad 2023-06-02

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till juridik- och kanslistabens förslag.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Fastighetsägaren meddelade i slutet på maj 2023 att byggplanerna nu läggs på is. Sannolikt beror det på de omfattande synpunkterna på planen i kombination med det vikande marknadsläget. På grund av de många bristerna i samrådsförslaget, yrkade Nackalistan redan 2022-09-20 på att natur- och trafiknämnden skulle avstyrka detaljplanen. NL, S och MP röstade för att avstyrka planen. M, KD, L och C röstade i stället för att nämnden skulle tillstyrka detaljplanen.”

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

§ 126

Information om områdesplanen för Björknäs och Eknäs

Muntlig information

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Enheten för strategisk stadsutveckling redovisade huvuddragen i förslag till områdesplan för Björknäs och Eknäs - bevarande och utveckling mot år 2050. Först visades KS-uppdraget (april 2022), förslag till tidplan och exempel på analyser med tematiska kartor. Några analyser är krontäckningsanalys för träd, naturvärdesinventering och vattnets väg – dagvatten/skyfall. Fokus i redovisningen låg på vägledningskartan för bevarande och utveckling samt övergripande konsekvenser.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att notera informationen till protokollet.

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Det är bra att stadsutvecklingsutskottet nu fick muntlig information om arbetet med områdesplanen för Björknäs och Eknäs, något vi socialdemokrater lyfte på Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde i september. Det är viktigt att alla förtroendevalda i berörda nämnder får information om arbetet och möjlighet att ge synpunkter och inspel till den fortsatta processen.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan tycker att det är viktigt att helheten i Björknäs och Eknäs blir bra och det är viktigt att de boende får stort inflytande över planerna. Denna Områdesplan är ett steg i rätt riktning och vi tycker av det som presenterades idag på mötet att det verkar som att de boende blivit lyssnade på. Vi kommer att återkomma senare med en djupare kommentar kring områdesplanen när vi har hunnit studera den bättre. Det är dock viktigt att komma ihåg att en områdesplan inte ger ett juridiskt skydd för området och det är därför viktigt att detaljplaneprocesser följer på områdesplanens antagande. Vi hade gärna sett att denna områdesplan remitterats till MSN och NTN för att de skulle kunna spela in mer formellt än vad som nu sker. Den centraliseringen som sker till Kommunstyrelsen är något som vi är negativa till.”

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

3 oktober 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 127

Övriga frågor

Det fanns inga frågor vid sammanträdet.

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