

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 9.00-10.20

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergensträhle (M)
Tobias Nässén (M)
Gunilla Grudevall-Steen (FP)
§§ 252-273
Stefan Saläng (FP) §§ 274-276
Hans Peters (C)
Jan-Eric Jansson (KD)
Majvie Swärd (S)
Carl-Magnus Grenninger (S)

ERSÄTTARE

Eva Öhbom Ekdal (M)
Ingegerd Thorngren (M)
Gunilla Grudevall-Steen (FP)
§§ 274-276
Leif Holmberg (C)
Anders Tiger (KD)
Rolf Wasteson (V)
Sidney Holm (MP)

Övriga deltagare Sven Andersson, Emma Färje Jones, Jerk Alvar, Jonas Nylander, Andreas Totschnig, Dag Björlund, Anders Ekengren, Björn Bandmann, Jenny Asmundsson, Anders Ahlén, Kerstin Rörby, Marianne Möller, Ann-Sofie Mårtensson, Klara Palmberg-Broryd, Lena Dahlstedt, Liselotte Lexén

Utses att justera Majvie Swärd

Justeringsdatum 19 december 2013

Paragrafer §§ 252-276

Underskrifter Sekreterare

.....
Liselotte Lexén

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Majvie Swärd

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	17 december 2013
Anslaget sätts upp	20 december 2013
Anslaget tas ned	13 januari 2013
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift
	Liselotte Lexén

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 252	6
Adjungering	6
§ 253	7
Anmälningar	7
§ 254	8
Delegationsbeslut.....	8
§ 255 Dnr KFKS 2013/231-219	9
Strukturplan för västra Sicklaön	9
§ 256 Dnr KFKS 2007/72-214	11
Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden.....	11
§ 257 Dnr KFKS 2011/127-251	13
Exploateringsavtal för detaljplaneområde Lännbohöjden, Fisksätra	13
§ 258 Dnr KFKS 2013/543-214	15
Stadsbyggnadsprojekt för verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna 10:1 och Tollare 1:3, Boo	15
§ 259 Dnr KFKS 2011/37-251	17
Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget [9395]	17
§ 260 Dnr KFKS 2013/742-040	18
Ändring av investeringsbeslut för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan	18
§ 261 Dnr KFKS 2012/229-050	21
Idéstudie om förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge.....	21
§ 262 Dnr KFKS 2013/759-284	22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Tilläggsavtal anläggningsarrrende fastigheten Erstavik 26:1, anläggning för radio- och telekommunikation.....	22
§ 263 Dnr KFKS 2013/759-284	23
Upplåtelse av tomträtt fastigheten Älta 10:62 inom detaljplan för Oxelvägen, DP 540.....	23
§ 264 Dnr KFKS 2013/217-284	24
Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende.....	24
§ 265 Dnr KFKS 2013/673-256	25
Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden.....	25
§ 266 Dnr KFKS 2013/706-220	26
Startbesked för ombyggnad av kök och ventilation på Duvnäs skola/förskola	26
§ 267 Dnr KFKS 2013/707-220	28
Startbesked ombyggnad av kök, matsal och sophantering Skuru skola/förskola.....	28
Ärende.....	28
§ 268 Dnr KFKS 2013/746-287	30
Slutredovisning av investeringsprojekt Duvnäs skola konvertering till bergvärme...30	
§ 269 Dnr KFKS 2013/747-287	31
Slutredovisning av investeringsprojekt Stavsborgsskolan ombyggnad av ventilation	31
§ 270 Dnr KFKS 2013/741-289	32
Startbesked för uppgradering av det fysiska datanätet i Boogårds skola	32
§ 271 Dnr KFKS 2012/252-293	33
Information om ny hyresmodell för Nacka Seniorcenter (NSC) och höjning av hyra vid nytecknande av hyresavtal	33
§ 272 Dnr KFKS 2013/635-292	35
Lägesrapport Näckenbadet	35

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 273 Dnr KFKS 2013/643-013	36
Rapport om Södertörns nyckeltal för verksamhetslokaler 2012.....	36
§ 274 Dnr KFKS 2013/627-282	37
Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor	37
§ 275 Dnr KFKS 2013/671-289	40
Hysesreducering för Samskolan, Saltsjöbaden.....	40
§ 276	41
Övriga frågor.....	41

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

§ 252

Adjungering

Beslut

Det fanns ingen att adjungera till mötet.

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

§ 253

Anmälningar

Beslut

Det fanns inga anmälningar till mötet.

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

§ 254

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2013-12-17

Ärende	Ansvarig
Delegationsbeslut mark	Markchefen Jonas Nylander
Delegationsbeslut exploatering, sep lista	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton

Delegationsbeslut exploatering

Datum	Nr	Typ av beslut	Stadsbyggnadsprojekt	Fastighet/-er
2013-11-	19	Avtal om förtida tillträde, projekt Lokomobilvägen	9217	Sicklaön 368:2
2013-11-12		Uppsägning av arrendavtal		Björknäs 1:1
2013-11-12		Uppsägning av arrendavtal		Nacka Björknäs 1:30

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

§ 255

Dnr KFKS 2013/231-219

Strukturplan för västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärende

Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktigaste strategier. För närvarande pågår arbete med flera detaljplanprogram, planering för tunnelbana och förlängning av tvärbanan. Den övergripande strukturplanen ger en helhetsbild, men ska inte ses som en färdig plan utan som en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Strukturplaneringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och planer hela tiden uppdateras och kompletteras. Strukturplanen bör utvecklas till något som påminner om ”gamla tiders stadsplan” med bebyggelsekvarter och allmänna platser. En sådan plan bör kompletteras med en stadsbyggnadsidé som bygger på den vision som vuxit fram under höstens omfattande dialogarbete. Med detta som grund är det lättare att på ett positivt sätt hantera olika typer av planeringsinitiativ och projektidéer.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Övergripande strukturplan för västra Sicklaön

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD), följande förslag till beslut.

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med förslaget, med följande undantag.

1. Områdena som på kartan på s 19 är markerade som ”Ev förvandlingsområden på längre sikt” (Nysätra-Trollbo, Vikdalen och Lillängen) är inte aktuella för förtätning utan ska behålla dagens karaktär.

2. Gränserna för kommande naturreservat i Ryssbergen är inte fastställda och därmed inte heller omfattningen av eventuell bebyggelse norr om Värmdöleden. Den frågan avgörs i ett senare skede.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

3. Planeringen ska utgå från att Saltsjöbanan ska fortsätta i sin nuvarande sträckning till Slussen och inte konverteras till tvärbana.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Med avslag på Mats Gerdaus yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Protokollsanteckningar

Hans Peters lät för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

Bilaga 1

Mats Gerdau lät för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Förslaget till strukturplan är genomarbetat och bra och bör i stora stycken ligga till grund för den vidare planeringen. Vi har endast mindre förslag till förändringar och det berör Ryssbergen, villaområdena som gränsar till den tätare bebyggelsen och Saltsjöbanan. Vi instämmer i att de förslag som ska utredas vidare är mycket angelägna, det gäller inte minst att få fram en gemensam stadsbyggnadsstrategi och hur kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen ska lösas.

I Alliansens förslag till budget för 2014-2016 finns 30 miljoner kronor avsatta för det fortsatta arbetet med att bygga stad i Nacka. Vi vill erinra om att Socialdemokraterna i sitt budgetförslag ville ta bort 24,5 Mkr av dessa.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 256

Dnr KFKS 2007/72-214

Detaljplan för Lännbohöjden, Erstavik 26:19, Fidravägen 21 i Fisksätra, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ärende

Planområdet är beläget strax söder om Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshus i fyra våningar. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Efter utställningen kvarstår synpunkter gällande främst tillgängligheten till området pga. topografin. Detaljplanearbetet har föregåtts av en markanvisningstävling.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Erstavik 26:19 samt en mindre del av fastigheten Erstavik 26:1. Området är beläget på Lännbohöjden vid Fidravägen, nära Fisksätra centrum. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar med ca 84 lägenheter. Befintlig parkmark och gångvägar till dalgångarna ska behållas för allmänheten. Gångvägen i den sydvästra delen av fastigheten, som via Lännbohöjden förbinder Båthöjden med Fisksätra centrum, föreslås flyttas något så att den fortsatt blir allmäntillgänglig.

Den mest frekventa synpunkten under utställningen gäller utformning och utbyggnad av gång- och cykelvägar till och från området så att tillgängligheten blir god trots topografin. Tillgänglighetskraven tillgodoses i planförslaget men för att uppnå detta blir vissa sträckor lite längre. De inkomna synpunkterna förs med till genomförandet.

Tekniska nämnden har inkommit med en skrivelse gällande antalet parkeringsplatser som man anser bör utökas något för att klara parkeringstalet. Planförslaget har därmed försetts med två ytterligare parkeringsplatser. En justering har även gjorts av byggrätternas placering gällande två av de två östra husen. Husen har flyttats ca 3 meter västerut för att undvika en mycket hög stödmur mot den i öster intilliggande parkmarken. Detta medför att naturområdet i bostadsområdets mitt har minskats ner något. Parkmarken i områdets

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

södra del har utökats något (0,5 m) för att få mer plats till gång- och cykelvägen som går upp till bostadsområdet.

Under 2005 fick mark- och exploateringsenheten i uppdrag att undersöka möjligheten att sälja Erstavik 26:19 (tidigare ett skolområde) genom en markanvisningstävling. En markanvisningstävling genomfördes mellan oktober och december 2005 i syfte att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom del av fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade 2006-06-19, § 134 att teckna detaljplaneavtal med markanvisning med den vinnande exploatören. Planarbetet stannade sedan upp under flera år på exploatörens önskan och återupptogs i april 2011. Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av program- och detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2013

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Gestaltningsprogram
- Illustrationsplan
- Utlåtande

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/lannbohojden/Sidor/default.aspx

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till planenhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 257

Dnr KFKS 2011/127-251

Exploateringsavtal för detaljplaneområde Lännbohöjden, Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med BoKlok Housing AB avseende detaljplan Lännbohöjden för fastigheten Erstavik 26:19 och del av fastighet Erstavik 26:1.

Ärende

Kommunstyrelsen beslöt 2012-11-26, § 295 att godkänna överlåtelse av detaljplaneavtal med markanvisning för området från Skanska Nya Hem AB till BoKlok Housing AB. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadsområde med flerbostadshusbebyggelse på Lännbohöjden. Byggnaderna ska placeras med hänsyn till terräng, vegetation och omgivning och uppföras i fyra våningar. Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för Lännbohöjden Erstavik 26:19 och del av fastigheten Erstavik 26:1 i Fisksätra i Nacka kommun.

Exploateringsavtalet innebär att kommunen överlåter mark till exploitören, ansöker om fastighetsbildning, projekterar och bygger ut allmänna anläggningar samt ser till att gestaltungsprogrammet för byggnation och anläggningar på kvartersmark följs.

Exploatören erlägger köpeskillning för marken, bekostar förrättningen, bekostar de allmänna anläggningarna och erlägger anslutningsavgift för VA. Vid markanvisningen har tidigare beslutats att markpriset ska bestämmas så att för byggrätt upp till 10800 kvm ljus BTA (bruttoarea) är kvadratmeterpriset 2900kr/kvm. Bruttoarean är beräknad till 7207 kvm vilket innebär att köpeskillningen ska vara 20,9 mkr. Det totala nettot för projektet förväntas i dagsläget bli + 22,9 mkr.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Exploateringsavtal med bilagor

Bilaga 3 Gällande Projektbudget

Bilaga 4 Registreringsbevis och firmatecknare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

- - - - -

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

§ 258

Dnr KFKS 2013/543-214

Stadsbyggnadsprojekt för verksamhetsområde Orminge trafikplats, del av fastigheterna I0:1 och Tollare I:3, Boo

Startpromemoria

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Området ska planläggas utifrån stor hänsyn till bostäderna i Fågelstigens område. Både bullerfrågan och det visuella intrycket bör beaktas. Dessutom ska översiktsplanens markreservat för kollektivtrafik längs väg 222 även öster om trafikplatsen beaktas.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 32 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Projektområdet är beläget i centrala Boo, direkt norr om Orminge trafikplats. I ett inledande skede syftar projektet till att undersöka de tekniska, ekonomiska och planmässiga förutsättningarna för att etablera ett verksamhetsområde inom projektområdet. I ett efterföljande skede kan ett detaljplanearbete påbörjas som syftar till att skapa ett attraktivt verksamhetsområde för att möjliggöra nyetablering eller omlokalisering av verksamheter i Boo. Med ett beslut enligt förslaget kan stadsbyggnadsprojektet startas. I beslutsmeningen finns även det tillägg som miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Startpromemoria

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 november 2013 § 317

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 november 2013 § 317

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian.

Området ska planläggas utifrån stor hänsyn till bostäderna i Fågelstigens område. Både bullerfrågan och det visuella intrycket bör beaktas. Dessutom ska översiktsplanens markreservat för kollektivtrafik längs väg 222 även öster om trafikplatsen beaktas.

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är möjligt att aktuellt område kan och ska användas som verksamhetsområde. Området är dock ett grönområde och en hög bergsknalle och en del av det viktiga grönstråket i nord-sydlig riktning.

Därför bör man först undersöka möjligheterna att ha verksamheten söder om motorvägen där det idag ligger en del lokaler utspridda och markutnyttjandet är lågt. En bilfirma får t.ex. plats där och har ändå ett bra skyltläge. Man måste se helheten i ett område och försöka tillämpa en god stadsplanering och därmed t.ex. bibehålla grönområden samtidigt som mark utnyttjas på ett rationellt sätt.

Om man ändå envisas med att förstöra denna gröna bergsknalle måste byggnationen och väganlutningar till området lösas utan att trafiksäkerheten minskar eller bullret ökar.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 259

Dnr KFKS 2011/37-251

Förutsättningar för genomförande av stadsbyggnadsprojekt Telegrafberget [9395]

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärende

Det finns behov av att utreda möjligheten till bebyggelse längs Skarpövägen. Ytterligare bebyggelse i projektet ger ekonomiska förutsättningar för att realisera detaljplanen för Telegrafberget, vilken står inför antagande. Ett uppdrag att utreda möjligheten till bostadsbebyggelse påverkar naturreservatets gränsdragning. Eventuell ytterligare bostadsbebyggelse och naturreservatets gränsdragning måste samordnas. En sådan bebyggelse utmed Skarpövägen kan sedan lämpligen planläggas i en andra etapp.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 26 november 2013 § 244
Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 12 november 2013
Detaljplanekarta, bilaga 1
Områdeskarta, bilaga 2

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 26 november 2013 § 244
Ärendet bordlades.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 260

Dnr KFKS 2013/742-040

Ändring av investeringsbeslut för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige ändrar sitt beslut den 11 november 2013, 250, så att investeringsramen för ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan får tas i anspråk för ett genomförande under 2014 och 2015 enligt nedan.

Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny projektram	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Prognos årlig driftkostnad
Ombyggnad Kvarnholmsvägen	0	-40 000	-40 000	0	-20 000	-20 000	0	-2 400	-250

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Ärende

I kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2014-2016 § 250 sköts investeringen fram till 2015 och 2016. Kommunfullmäktige behöver därför ta ett nytt beslut om att godkänna att tidigare lägga den investeringen till 2014 och 2015. Beredning av tekniska nämnden sker under vecka 50.

Ombyggnaden av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan är en viktig förutsättning i den pågående utvecklingen av infrastrukturen som görs för trafikförsörjningen till och från Kvarnholmen. Förstudie och projektering har tillsammans med Kvarnholmens Utvecklings AB (KUAB) bedrivits med inriktningen att tidplanen ska överrensstämma med färdigställande av Kvarnholmsförbindelsen samt att den nya vägen ska vara färdigställd innan ombyggnaden av Hästholmsbron påbörjas. Störningen för boende blir mindre ju tidigare ombyggnaden kan ske. Den rådande trafiksituationen, med cyklister och gående i blandtrafik på den här sträckan fungerar dåligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Nu när överrenskommelsen med KUAB avseende genomförandet av ombyggnaden av Kvarnholmsvägen är på plats, bedöms det angeläget fullfölja kommunens åtagande och komma igång tidigt under 2014, enligt tekniska nämndens ursprungliga förslag.

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

Handlingar i ärendet

Vägenhetens tjänsteskrivelse den 9 december 2013

Delegationsbeslut TN

Kommunfullmäktige den 11 november 2013 § 250

Avtal med KUAB

Tekniska nämnden den 17 september 2013 § 172

Ärendets tidigare behandling

Beslut i tekniska nämnden den 17 september 2013 § 172

Tekniska nämnden föreslog kommunfullmäktige att anslå 30 mnkr för ombyggnad av Kvarnholmsvägen på Finnbodasidan. Beslutet om att anslå pengar skall villkoras av att genomförandavtal för projektet är tecknat med KUAB.

Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Carl-Magnus Grenninger (S), Jan-Eric Jansson (KD) och Hans Peters (C), bifall till vägenhetens förslag

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande.

Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson lät för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Vi Kristdemokrater vill att kommunen ska styras med ordning och reda i sin ekonomi. Det är då störande att bara någon månad efter att kommunfullmäktige tagit beslut om investeringsbudget för 2014 där Kvarnholmsvägen inte fanns med så kommer ett nytt förslag till beslut. Ett nytt beslut som vi inte kan motsätta oss av rationella skäl men som innebär att vi återigen tvingas till ett investeringstillägg som inte är budgeterat.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Redan en månad efter årets budgetfullmäktige där bl.a. investeringsbudget behandlades, så kommer nu den första förändringen i budgeten. Ändringen är relativt stor för 2014 även om det ”bara” handlar om en tidigareläggning av en investering. Alltså ännu ett investeringsprojekt där kommunen inte verkar ha full koll på läget. Samtidigt så framgår inte av underlaget vilka ekonomiska konsekvenser detta medför för kommunen. Relationen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

till helheten saknas. Underlaget är således bristfälligt på det sätt som Vänsterpartiet klagat på under många år och som revisorerna också anmärkt på.”

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

§ 261

Dnr KFKS 2012/229-050

Idéstudie om förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen angående idéstudien om förlängning av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge till protokollet.

Ärende

Trafikförvaltningens arbete att upprätta en förstudie för en utbyggnad av tunnelbana till Nacka fortsätter enligt planerna och beräknas bli klar under våren 2014. Trafikförvaltningen har nu på uppdrag av Nacka kommun inlett ett arbete att ta fram en idéstudie för en framtida utbyggnad av tunnelbanan från Nacka centrum till Orminge. Huvudsyftet med idéstudien är att sammanställa idéer samt möjligheter och begränsningar. Vilken sträckning en framtida förlängning får kan inverka på utformning och läge av stationen vid Nacka centrum. Studien ska ge inspiration och fungera som diskussionsunderlag för de i kommunen pågående arbeten och planering framåt men kommer inte att utgöra heltäckande vad det gäller förslag till åtgärder.

Idéstudien finansieras inom ramen för ”Förstudie Tunnelbana till Nacka (9222)” och beräknas vara slutfört i slutet av januari 2014.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 262

Dnr KFKS 2013/531-261

Tilläggsavtal anläggningsarrende fastigheten Erstavik 26:1, anläggning för radio- och telekommunikation

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till anläggningsarrende inom fastigheten Erstavik 26:1. Arrendet omfattar rätt att uppföra anläggning för radio- och telekommunikation.

Ärende

Faktureringstidpunkten ändras till 30 juni istället för 30 november genom ett tilläggsavtal för anläggningsarrendeavtalet med TeliaSonera på fastigheten Erstavik 26:1.

Upplåtelse tiden är på 5 år från och med 2013-07-01 till och med 2018-06-30 därefter kan det förlängas med 2 år i sänder. Kommunen fakturerar avgiften i förskott.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 4 december 2013

Bilaga 1 Tilläggsavtal

Bilaga 2 Arrendeavtal

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

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

§ 263

Dnr KFKS 2013/759-284

Upplåtelse av tomträtt fastigheten Älta 10:62 inom detaljplan för Oxelvägen, DP 540

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal för fastigheten Älta 10:62 med tillhörande överenskommelse som sidoavtal.

Ärende

- Fastigheten ligger inom detaljplan för Oxelvägen DP 540.
- Kommunen och Wallenstam tecknade 2012-09-12 ett markanvisningsavtal som reglerar att tomträttsavtal ska upprättas. Avtal och avgälder är desamma som i markanvisningsavtalet.
- Tillträdesdagen är den 1 mars 2014.
- Tomträttsavtal tecknas och avgälden sätts till 1 702 080 kr/år
- Överenskommelse tecknas avseende nedsättning av avgälden vid upplåtelse av hyresrätt. Avgälden är enligt överenskommelsen 595 728 kr/år och ingen tomträttsavgäld erlägges under 15 månaderna från och med 2013-11-26 .

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Bilaga 1 Tomträttsavtal

Bilaga 2 Överenskommelse

Bilaga 3 Detaljplanekarta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

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

§ 264

Dnr KFKS 2013/217-284

Tillägg till tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978, LSS-boende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår tilläggsavtal till tidigare tecknade tomträttsavtal för fastigheten Björknäs 1:978. Tilläggsavtalet fastställer den årliga avgälden till 43 813 kr då det tidigare tomträttsavtalet endast anger att avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

Ärende

Tomträttsavgälden för Björknäs 1:978 fastställs till 43 813 kr/år genom ett tillägg till tomträttsavtalet som anger att den årliga avgälden ska vara 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 december 2013

Bilaga 1 Tilläggsavtal

Bilaga 2 Tomträttsavtal

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

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

§ 265

Dnr KFKS 2013/673-256

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:523, 26:526, 26:528, 26:549, 26:558, 26:575, 26:576, 26:578, 26:583, 26:585, 26:596, 26:598 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Ärende

Omreglering av tomträttsavgäld för de 12 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 18 november 2013

Bilaga 1 Karta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

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

”Den kraftiga höjning som nu föreslås av tomträttsavgälderna aktualiserar problemet med tomträttsupplåtelser för småhus. Enligt Centerpartiets uppfattning bör frågan om friköpspriset aktualiseras inför nästkommande mandatperiod. Det bästa vore att en plan tas fram för avveckling av tomträttssystemet för småhus. Det är svårt att se vitsen med att skattebetalarna ska äga tomten som småhusägaren har sitt hus på.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 266

Dnr KFKS 2013/706-220

Startbesked för ombyggnad av kök och ventilation på Duvnäs skola/förskola

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 15,0 miljoner kr för ombyggnad av kök och ventilation i Duvnäs skola/förskola. För investeringen ianspråkats 8,5 miljoner kronor från kommunfullmäktige den 20 april 2009, § 48, beviljade ökningen av ramen för ombyggnationer av kök i skolor (9201100300) och 6,5 miljoner kronor från kommunfullmäktige den 8 november, § 244, beviljade ramen för ombyggnationer av kök i förskolor (98000045).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Byggenheten får i uppdrag att handla upp denna ombyggnation som en styrd totalentreprenad.

Ärende

Köket i Duvnäs skola/förskola är sådant dåligt skick att miljö- och stadsbyggnadsnämnden utfärdat ett föreläggande om stängning av köket. Eftersom köket behöver byggas om med hänsyn till det dåliga skicket till följd av eftersatt underhåll är det också angeläget att köket anpassas och dimensioneras till det ökade antalet elever som numera ryms i skolan/förskolan. Ombyggnationen innefattar bland annat renovering av tillagningsköket och diskrum samt utökad köksyta och en ny fettavskiljare. Vidare kommer det att byggas en diskinlämning och en ny servering i matsalen. Investeringsmedel för ombyggnaden tas från huvudprojekten *förskolor ospecificerat* (98000045) och *ombyggnad av kök i skolor* (9201100300).

Handlingar i ärendet

Byggenhetens tjänsteskrivelse den 31 oktober 2013

Bilaga Investeringkalkyl ombyggnad kök Duvnäs skola

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med byggenhetens justerade beslutsförslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har sedan 80-talet varit kritiska till hur internhyressystemet fungerar, särskilt då vad gäller konsekvenserna för skolan. För skolan innebär det att förutsättningarna för en jämlik skola rycks undan. Därför hävdar vi envist att hyressystemet måste avskaffas. Den

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

nu planerade ombyggnaden av köket i Duvnäs skola kommer att innebära en 30%-ig hyreshöjning. Visserligen är ett bra kök viktigt för skolan men att köket ska stå för ¼ av hyreskostnaden förefaller ganska orimligt. Men främst så är det så att detta i praktiken kommer att innebära en sämre skola. Duvnäs kommer inte att ha råd att ha samma kvalitet på undervisningen när en allt större andel av skolpengen går till hyran. För oss ledamöter som ska ta beslut i ärendet är det också anmärkningsvärt att underlaget är bristfälligt med avseende just hur det slår på skolans ekonomi. I underlaget finns plats för att ange hyreskostnad per elev. Där står ”#####”. Ett bra nyckeltal som vi som beslutsfattare också skulle behöva är hur stor andel av skolpengen som går till hyran.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Duvnäs skolas kök har under en längre tid haft ett kraftigt eftersatt underhåll vilket till slut ledde till ett föreläggande om omedelbar stängning av köket. Eftersatt underhåll är kapitalförstöring och direkt olönsamt för kommunen som helhet men förekommer tyvärr p.g.a. ett systemfel. Miljöpartiet har föreslagit flera förändringar för att komma till rätta med brister i internhyressystem och nuvarande investeringsmodell men tyvärr utan gehör. Även om man använder nuvarande ekonomiska modell borde inte hela investeringen räknas som investering och läggas som en 31 procentig hyreshöjning. Eftersom en större del av ”investeringen” förorsakats av bristande underhåll borde den istället räknas som löpande underhåll och därmed ingå i hyran. Som det ser ut idag är det lönsamt för fastighetskontoret att strunta i löpande underhåll för att senare genomföra en större nödvändig ”investering” som helt kan finansieras via en hyreshöjning, istället för att belasta fastighetskontorets budget.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 267

Dnr KFKS 2013/707-220

Startbesked ombyggnad av kök, matsal och sophantering Skuru skola/förskola

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 16,5 miljoner kronor för om/tillbyggnad av kök, matsal och sophus i Skuru skola/förskola. För investeringen ianspråkats 13,4 miljoner kronor från kommunfullmäktige den 8 november, § 244, beviljade ramen för ombyggnationer av kök i förskolor (98000045) och 3,1 miljoner kronor från kommunfullmäktige den 20 juni 2013, § 188, beviljad ram för förskolor ospecificerat (98000013).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Byggenheten får i uppdrag att handla upp denna ombyggnation som en styrd totalentreprenad.

Ärende

Mot bakgrund av det kraftigt eftersatta underhållet i Skuru skolas/förskolas kök, matsal och diskrum och med hänsyn till det föreläggande som utfärdats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, behöver dessa utrymmen nu byggas om. Vidare är det angeläget att både köket och matsalen får större ytor eftersom verksamheten successivt vuxit ur nuvarande ytor.

Genom att bygga ett modernt tillagningskök anpassat för dagens behov kommer det nya köket anpassas till ca 900 portioner. Ytan i det nya köket blir större med diskinlämning och ny servering i matsalen. Med modern utrustning blir också köket mer effektivt och kommer att hålla en god arbetsmiljö samtidigt som logistiken i lokalen väsentligen förbättras. I samband härmed kommer också ett nytt sophus med ingång både utifrån och inifrån att byggas.

Byggenheten får i uppdrag att genomföra investeringen som en styrd totalentreprenad med beräknad produktionsstart i början av juni 2014.

Handlingar i ärendet

Byggenhetens tjänsteskrivelse den 28 november 2013
Bilaga Investeringsskalkyl ombyggnad kök Skuru skola

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med byggenhetens justerade beslutsförslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har sedan 80-talet varit kritiska till hur internhyressystemet fungerar, särskilt då vad gäller konsekvenserna för skolan. För skolan innebär det att förutsättningarna för en jämlik skola rycks undan. Därför hävdar vi envist att hyressystemet måste avskaffas. Den nu planerade ombyggnaden av köket i Skuru skola kommer att innebära en 25%-ig hyreshöjning. Visserligen är ett bra kök viktigt för skolan men att köket ska stå för ¼ av hyreskostnaden förefaller ganska orimligt. Men främst så är det så att detta i praktiken kommer att innebära en sämre skola. Skuru kommer inte att ha råd att ha samma kvalitet på undervisningen när en allt större andel av skolpengen går till hyran. För oss ledamöter som ska ta beslut i ärendet är det också anmärkningsvärt att underlaget är bristfälligt med avseende just hur det slår på skolans ekonomi. I underlaget finns plats för att ange hyreskostnad per elev. Där står 123 tkr/elev. Efter att vid sammanträdet ha anfört att detta är en oerhörd kostnad så blir svaret att siffran måste vara fel. Ytterligare en svårighet för oss beslutsfattare att ta beslut när viktiga uppgifter i underlagen helt enkelt är felaktiga. Kanske borde alla ledamöter ha insett det då skolpengen ligger i intervallet 66-85 per elev och år. Dock måste beslutsunderlagen vara korrekta och kvalitetssäkrade. Ett bra nyckeltal som vi som beslutsfattare också skulle behöva är hur stor andel av skolpengen som går till hyran.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Liksom Duvnäs skola lider även Skuru skolas/förskolas kök av kraftigt eftersatt underhåll. Vidare är det angeläget att både köket och matsalen får större ytor eftersom verksamheten successivt vuxit ur nuvarande ytor. Eftersatt underhåll är kapitalförstöring och direkt olönsamt för kommunen som helhet men förekommer tyvärr p.g.a. ett systemfel. Miljöpartiet har föreslagit flera förändringar för att komma till rätta med brister i internhyressystem och nuvarande investeringsmodell men tyvärr utan gehör. Även om man använder nuvarande ekonomiska modell borde inte hela investeringen räknas som investering och öka hyran med 26,5 %. Eftersom en del av ”investeringen” är förorsakad av eftersatt underhåll borde den istället räknas som löpande underhåll och därmed ingå i hyran. Som det ser ut idag är det lönsamt för fastighetskontoret att strunta i löpande underhåll för att senare genomföra en större nödvändig ”investering” som helt kan finansieras via en hyreshöjning, istället för att belasta fastighetskontorets budget.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 268

Dnr KFKS 2013/746-287

Slutredovisning av investeringsprojekt Duvnäs skola konvertering till bergvärme

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av konvertering till bergvärme på Duvnäs skola, investeringsprojekt 9201100116.

Ärende

Med hänsyn till Nacka kommuns strategi för effektivare energianvändning i kommunens verksamheter strävar Nacka kommun successivt mot att övergå från fossila bränslen till mer miljövänliga alternativ samt att i övrigt minska energianvändningen. Eftersom Duvnäs skola hade två oljepannor för värmeproduktion med dålig verkningsgrad och med återkommande driftstopp har nya bergvärmepumpar installerats, undercentralen och värmestammar i kulvert anpassats samt markytor återställts. För kommunstyrelsen som hyresvärd medför detta ett underskott på 560 000 kr per år eftersom skolan når hyrestaket enligt internhyresmodellen.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 26 november 2013
Slutrapport Investeringsprojekt Duvnäs skola konvertering till bergvärme

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 269

Dnr KFKS 2013/747-287

Slutredovisning av investeringsprojekt Stavsborgsskolan ombyggnad av ventilation

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av ombyggnationen av ventilationsanläggningar på Stavsborgsskolan, investeringsprojekt 90000038.

Ärende

Stavsborgsskolan består av husdelarna A, B, C och E. Skolans gamla ventilationsanläggningar har nu bytts ut i husdelarna A och E till följd av att anläggningarna återkommande brustit i sin funktion och dessutom saknat värmeåtervinning. De nya ventilationsanläggningarna i dessa husdelar uppfyller nu Socialstyrelsen krav på luftflöden och innebär en mer energieffektiv ventilation. Budgeten var vid projektets start 8,1 miljoner kr men slutkostnaden stannade på 7,0 miljoner kr. För kommunstyrelsen som hyresvärd medför detta ett underskott på 587 000 kr per år eftersom skolan når hyrestaket enligt internhyresmodellen. Ombyggnationen av ventilationsanläggningarna i husdel B och C avvaktas i väntan på den eventuella utbyggnaden av skolans matsal.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 26 november 2013
Slutrapport Stavsborgsskolan ombyggnad av ventilation

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 270

Dnr KFKS 2013/741-289

Startbesked för uppgradering av det fysiska datanätet i Boogårds skola

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 360 000 kr som tas i anspråk från beviljad ram för uppgradering av datanätverk (huvudprojektnummer 98000079) enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 augusti 2012, § 237, för uppgradering av det fysiska datanätet på Boogårds skola.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Genom projektet MerIT ska kommunen få en effektivare IT-drift anpassad till nuvarande och kommande behov av tillgänglighet och service.

I syfte att tillgodose Boogårds skolas behov av ett stabilt lokalt nätverk och för att kunna bygga ut det trådlösa nätverket genomförs en uppgradering av det fysiska datanätet.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

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

§ 271

Dnr KFKS 2012/252-293

Information om ny hyresmodell för Nacka Seniorcenter (NSC) och höjning av hyra vid nytecknande av hyresavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet och uppdrar åt lokalenheten att till stadsutvecklingsutskottets sammanträdet den 29 april 2014 återkomma med förslag till hyresmodell för lägenheterna inom NSC.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att genomföra hyreshöjningar om 4,98 %, vilket genomförs i samband med nytecknande av hyresavtal, det vill säga när nya hyresgäster flyttar in.

Ärende

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog vid utskottets sammanträde den 14 maj 2013, § 110, åt lokalenheten att tillsammans med verksamhetsansvarig för respektive seniorcenter utarbeta en modell för hyresreglering för samtliga lägenheter inom NSC. I samband med detta arbete har det identifierats ett antal frågor som behöver utredas vidare. Dels krävs det klarhet i vilken omfattning förhandlingsordningen mellan Nacka kommun och Hyresgästföreningen reglerar de nu aktuella lägenheterna inom NSC, dels krävs det ytterligare tid för fastställandet av en tydlig, rättvisande och genomarbetad hyresmodell tillsammans med verksamhetsansvarig för NSC.

För år 2014 föreslår lokalenheten att kommunen genomför hyreshöjningar om 4,98 % för lägenheterna inom NSC under förutsättning att det sker vid nytecknande av hyresavtal.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2013

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 maj 2013 § 110

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 2 oktober 2012 § 255

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 maj 2013 § 110

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrog åt lokalenheten att tillsammans med verksamhetsansvarig för respektive seniorcenter utarbeta en ny modell för hyresreglering.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 2 oktober 2012 § 255

Ärendet återremitterade till förvaltningsenheten för ytterligare beredning. Ärendet tas åter upp på kommunstyrelsens arbetsutskott den 6 november 2012.

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till lokalenhetens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson, följande justering av den andra beslutsmeningen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att genomföra hyreshöjningar om 4,98 %, **vilket genomförs** i samband med nytecknande av hyresavtal, det vill säga när nya hyresgäster flyttar in.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson lät för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”I förslaget om ny hyresmodell så vill vi att lokalenheten ser över de standardkontrakt som skrivs med boende på särskilt boende. De privata inom äldreomsorgen är mycket snabbare med att få in nya boenden när någon flyttar eller avlider. De tomma lägenheterna är ett stort och tyngande inkomstbortfall för kommunens äldreboenden. Varje dygn där en lägenhet är tom påverkar möjligheten för en enhet att få ekonomisk balans. Vi vill att lokalenheten tillsammans med kommunens äldreboende tar fram en bättre modell för hyreskontrakt. Det skulle också innebära att kö tiden till äldreboende kan kortas.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 272

Dnr KFKS 2013/635-292

Lägesrapport Näckenbadet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärende

För att utröna förutsättningarna för hur Näckenbadet kan öppnas provisoriskt med elektronisk övervakning och larmfunktion görs nu provgropar för att bedöma säkerheten kring bassängen. Enligt nuvarande bedömning kommer arbetet med provgroparna vara avslutat vecka 3 nästa år.

Utredningen om en permanent simhallslösning går vidare utifrån de direktiv som fritidsnämnden gav den 18 september 2013:

Alternativ 1: Ombyggnad(uppgradering) av Näckenbadet

Alternativ 2: Nytt badhus Näckenbadet/befintlig plats

Alternativ 3: Nytt badhus i Fisksätra

Handlingar i ärendet

Byggenhetens tjänsteskrivelse den 10 december 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med byggenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 273

Dnr KFKS 2013/643-013

Rapport om Södertörns nyckeltal för verksamhetslokaler 2012

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet från nyckeltalssammanställningen inom Södertörnssamarbetet.

Ärende

Det konstateras att Nacka kommuns deltagande i Södertörnssamarbetet utgör ett värdefullt inslag i kommunens fastighetsförvaltning. Det har under år 2013 identifierats ett antal brister i främst nyckeltalsjämförelsen som beror på att otillräckliga resurser satts in från Nacka kommuns sida. Lokalverksamheten avser att inför nästkommande år avsätta de resurser som krävs för att på bästa sätt få ut så mycket som möjligt ur samarbetet.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 14 november 2013
Redovisning nyckeltal

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau (M) lät för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp följande.

”Rapporten visar att Nacka har låga kostnader för lokaler. Exempelvis är kostnaderna för verksamhetslokaler endast 10,7% i Nacka men 14,1% i Nacka. Om lokalkostnaderna i Nacka skulle vara lika höga som i Södertäljeskulle det kosta Nacka 135 Mkr ytterligare – pengar som antingen skulle tas från annan verksamhet (t ex färre lärare) eller genom höjd skatt.

Vi ser rapporten som en bekräftelse på att Nackas modell med internhyror är ändamålsenlig och effektiv eftersom den ger incitament för verksamheterna att hushålla med lokaler. Det finns alltså ingen anledning att avskaffa systemet med internhyror, vilket oppositionen föreslår, eftersom det sannolikt skulle leda till högre lokalkostnader.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 274

Dnr KFKS 2013/627-282

Förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärende

Förutsättningar för att säga upp delar av de ytor som ingår i ett hyresobjekt har inte tidigare varit formellt beslutade. Lokalenheten föreslår att tre förutsättningar för uppsägning inarbetas i hyreskontrakt och skall gälla från och med 1 januari 2014: sex månaders uppsägningstid, ytan ska vara möjlig att hyra ut som självständigt objekt och den som ställer av ska bära del av avskärnings- och omställningskostnader (upp till 500 000 kronor) samt att det skall finnas möjlighet för uppsägning för tomgång (tillfällig (upp till två år) avställning mot erläggande av 30% hyra och hyrestillägg.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 december 2013

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013 § 229

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade – med avslag på stadsledningskontorets förslag – att uppdra till stadsledningskontoret att till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 17 december 2013 återkomma med ett förslag om konkreta nivåer, tider och fördelning av kostnader.

Yrkanden

Majvie Swärd (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), att ärendet bordläggs.

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade bifall till förslag 1, 2 och 4 men avslag på punkt 3 där följande beslut föreslås.

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte skolorna debiteras för omställning av lokaler.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Majvie Swärds förslag att bordlägga ärendet.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet har sedan 80-talet varit kritiska till hur internhyressystemet fungerar, särskilt då vad gäller konsekvenserna för skolan. För skolan innebär det att förutsättningarna för en jämlik skola rycks undan. Därför hävdar vi envist att hyressystemet måste avskaffas. Den nyckfullhet som hyressystemet innebär för skolan förbättras inte av detta förslag. Som beslutsfattare underlättar det inte att underlaget och beslutsförslaget är tvetydiga och oklara. Den uttalade ambitionen att skolorna ska ges större flexibilitet är i sig positivt men det räcker inte för att vi ska lämna vår uppfattning att hyressystemet är fel i grunden och ska avskaffas.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Många av kommunens skollokaler är föråldrade och inte alls planerade för de snabba och svårberäknade svängningarna av elevantalet det fria skolvalet fört med sig. Det är viktigt när nya skolor planeras att de blir mer flexibla i sitt användningsområde för att kunna möta dessa svängningar. Ett större ansvar borde läggas på fastighetskontoret att erbjuda moderna och ändamålsenliga lokaler. Det borde också vara enklare att ställa av lokaler vilket skulle sätta en större press på lokalenheten att förbättra lokalhantering.

Helst vill vi i Miljöpartiet skrota dagens system med internhyror och ersätta hyran i ett system vid sidan av skolpengen. Det är viktigt att alla skolor genom skolpengen får lika mycket pengar per elev till den pedagogiska verksamheten. I skolor där elevantalet minskar tar hyreskostnaden en allt större andel av skolpengen vilket resulterar i att man istället skär ner på antalet lärare. Pengar som skulle göra mer nytta i undervisning och ökad lärartäthet slukas istället av höga hyreskostnader. Hög hyreskostnad per elev är en stor orättvisa och leder med dagens skolpeng oundvikligen till sämre utbildning för de elever som råkar hamna i ”fel” skola.

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

Jan-Eric Jansson (KD) lät för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Nackas modell där vi skiljer på myndighetsrollen och kostnader för den delen, från kommunens produktion är grundbulten för att ge kommunens skolor möjlighet att utveckla sin verksamhet. De kommunägda skolorna ska ha samma förutsättningar som de privata att kunna driva flexibel verksamhet. De ska kunna flytta ut ur lokaler som inte passar för den egna pedagogiken eller från för stora ytor. De ska inte som en resultatenhet behöva argumentera mot varken politiker eller tjänstemän som använder kommunens helhets ekonomi som skäl för avslag. Det är kommunens lokalenhet som är ägarens representant för fastigheten och deras uppgift är att ordna lokalen så att den blir möjlig att hyra. Det är inte skolverksamhetens uppdrag som är hyresgäst och inte ägare av lokalen. Det är därför som vi yrkar avslag på att skolan ska stå för kostnader vid omställning m.m.,pkt 3 , då även den inkomstmöjligheten som uppstår genom anpassning betald av skolan för en ny hyresgäst tillfaller lokalenheten och inte skolan.”

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

§ 275

Dnr KFKS 2013/671-289

Hyresreducering för Samskolan, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen sänker Samskolans hyra under 2014 med 317 kronor per kvadratmeter.

Lokalenheten ska inför beslut om förslag till ramar för budget 2015-2017 ("ramärendet") ta fram ett förslag till faktor i hyresmodellen, som beaktar att lokaler som det ur ett kulturhistoriskt perspektiv är särskilt viktigt att bevara intakta i enlighet med Nackas kulturmiljöprogram antaget i kommunstyrelsen 2011, får en hyra som är relaterad till lokalernas yteffektivitet.

Ärende

Delar av Samskolans lokaler är på grund av fastighetens särställning som kulturbyggnad inte fullt ut ändamålsenliga enligt dagens krav på yteffektivitet för skolverksamhet. Det finns ett uttalat önskemål från kommunledningens sida att Samskolan även i framtiden ska inrymma skolverksamhet. För att kompensera de begränsningar som skolans disposition innebär medges därför en hyreskompensation, kopplat till de delar av byggnaden som är påtagligt ytineffektiva för skolverksamhet, omfattande 317 kr/m² år (baserat på Samskolans yta exklusive N-huset), vilket utgör 2 300 000 kr år 2014.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 december 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

§ 276

Övriga frågor

Kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau (M) riktade ett stort tack till Ingegerd Thorngren (M) som lämnar uppdraget i stadsutvecklingsutskottet.

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