

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid      Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge kl 09.00-9.25

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M)  
Cathrin Bergenstråhle (M)  
§§ 69-76, 78-82  
Tobias Nässén (M) § 77  
Gunilla Grudevall Sten (FP)  
Hans Peters (C)  
Jan-Eric Jansson (KD)  
§§ 69-76, 78-82  
Anders Tiger (KD) § 77  
Khashayar Farmanbar (S)  
Helena Westerling (S)  
§§ 69-76, 78-82  
Kaj Nyman (S) § 77  
Sidney Holm (MP)

**ERSÄTTARE**

Tobias Nässén (M) §§ 69-76, 78-82  
Christine Lorne (C)  
Anders Tiger (KD) §§ 73-76, 78-82  
Kaj Nyman (S) §§ 69-76, 78-82  
Louise Ollivier (MP)  
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare      Björn Bandmann, Ulf Crichton, Angela Jonasson, Kristina Källqvist, Nils-Olof Persson, Dag Björklund, Mikael Ranhagen, Anders Ahlén, Lars Nylund, Klara Palmberg-Broryd, Lena Dahlstedt, Liselotte Lexén

Utses att justera      Khashayar Farmanbar  
Justeringsdatum      4 maj 2015

Paragrafer §§ 69-82

Underskrifter      Sekreterare

.....  
Liselotte Lexén

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Khashayar Farmanbar

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**BEVIS OM ANSLAGSDAG**

Arbets- och företagsnämndens protokoll är justerat  
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	28 april 2015
Anslaget sätts upp	5 maj 2015
Anslaget tas ned	27 maj 2015
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Liselotte Lexén

---

Utdragsbestyrkande

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

## Innehållsförteckning

<b>§ 69 Dnr KFKS 2015/1-019</b> .....	<b>5</b>
Anmälningar .....	5
<b>§ 70 Dnr KFKS 2015/2-019</b> .....	<b>6</b>
Delegationsbeslut.....	6
<b>§ 71 Dnr KFKS 2005/149-258</b> .....	<b>7</b>
Gatukostnader för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Boo .....	7
<b>§ 72 Dnr KFKS 1996/82-214</b> .....	<b>9</b>
Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön .....	9
<b>§ 73 Dnr KFKS 2010/535-251</b> .....	<b>12</b>
Exploateringsavtal för Kvarnholmen etapp 4 .....	12
<b>§ 74 Dnr KFKS 2010/405-214</b> .....	<b>14</b>
Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4.....	14
<b>§ 75 Dnr KFKS 2013/697-201</b> .....	<b>16</b>
Rapport från Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015 .....	16
<b>§ 76 Dnr KFKS 2015/307-287</b> .....	<b>17</b>
Ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta gårds förskola.....	17
<b>§ 77 Dnr KFKS 2015/311-289</b> .....	<b>19</b>
Konvertering av oljeanläggning till fjärrvärme G:a-landsvägen 28 A-E.....	19
<b>§ 78 Dnr KFKS 2015/308-287</b> .....	<b>21</b>
Dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola.....	21
<b>§ 79 Dnr KFKS 2015/310-299</b> .....	<b>22</b>
Nya simhallar i Nacka .....	22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

<b>§ 80 Dnr KFKS 2015/317-050 .....</b>	<b>24</b>
Tomträtt i fastigheten Älta 37:5, Ältadalen, för uppförande och drift av särskilt boende för äldre .....	24
<b>§ 81 Dnr KFKS 2015/319-291 .....</b>	<b>26</b>
Tomträtt för uppförande av skola i "Makaronifabriken" på Kvarnholmen, fastigheten Sickla 38:14.....	26
<b>§ 82 .....</b>	<b>28</b>
Övriga frågor.....	28

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 69

Dnr KFKS 2015/I-019

## Anmälningar

### Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

### Handlingar i ärendet

#### Anmälningar KSSU 2015-04-28

Ärende	Åtgärd/ansvar
<b>Skrivelser</b>	
Svar till JM angående gång- och cykelväg i Danvikstrand Projekt 9225 Allmänna anläggningar Danvikstrand	Erik Wiktorsson Exploateringsenheten
Skrivelse till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott från Jan Wikman angående detaljplaneprogrammet centrala Nacka	Planenheten

-----

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

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 70

Dnr KFKS 2015/2-019

## Delegationsbeslut

### Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

## Handlingar i ärendet

### Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2015-04-23

<b>Ärende</b>	<b>Beslutsfattare</b>
Fullmakt för advokat Ann-Christine Johnsson att föra Nacka kommuns talan i Mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt i mål rörande gatukostnader, Älgö 11:1 och 11:2	Stadsdirektör Lena Dahlstedt
Utbyte av borgen Kvarnholmen	Exploateringschef Ulf Crichton
Delegationsbeslut avseende direktupphandling konstnär	Enhetschef Lena Hollsten, Nacka kulturcentrum

-----

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 71

Dnr KFKS 2005/149-258

## Gatukostnader för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Boo

Beslut om utställning

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredningen.

### Ärendet

En första utställning av gatukostnadsutredningen ägde rum 2013 parallellt med utställning om förslaget till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2. Till följd av revideringar i detaljplanen och en fördjupad kostnadskalkyl utifrån projektering av gatu- och parkmark i området, har gatukostnadsutredningen reviderats och ställs därför ut igen. Revideringarna avser bland annat ändring av allmän platsmark till kvartersmark för strandpromenaden och möjlighet för fler fastighetsägare att avstycka sin tomt.

Kostnadsunderlaget omfattar sådana anläggningar som behövs för områdets funktion såsom gator inklusive belysning, avvattning av vägar, gångbanor, trappled och naturmark. De totala kostnaderna har beräknats till 64,3 miljoner kronor med justering för kostnadsnivåförändring, det vill säga index. Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, strandpromenad, inlösen av mark till kulturresevat, övrig naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. De kostnader som föreslås finansieras genom debitering av gatukostnader uppgår till 40,8 miljoner kronor.

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (område W). Kostnaderna fördelas efter andelstal enligt klassificering. Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (obebyggd tomt) blir 264 312 kronor.

Totalekonomi för område W

	Kostnad (miljoner kronor)	Inkomst (miljoner kronor)
Gatukostnader		40,8
Utbyggnad	64,3	
Markförsäljning		5,0
VA	14,5	16,7

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

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Resterande kostnad Projektledning, projektering, planläggning, förstudier mm	16,6	
Totalt	95,4	62,5

Detta medför ett totalt netto negativt netto på 32,9 miljoner kronor

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 april 2015

Gatukostnadsutredning

Bilaga 1, omfattningsbeskrivning

Bilaga 2, fördelning av gatukostnader per fastighet

Bilaga 3, betalningsvillkor

### **Beslutsgång**

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

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



28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 72

Dnr KFKS 1996/82-214

## Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

### Ärendet

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Syftet med planförslaget är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av cirka 110 nya seniorbostäder (55+), 30 platser i vårdboende samt en utbyggnadsreserv för ytterligare gruppboende om cirka 30 platser. Ett vidare syfte har varit att skapa en säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget på en hög bergsplata mellan Henriksborgs radhusbebyggelse i väster och Finnbodas nya bostadsområde i öster. Fastighetsägare och exploatörerna i området utgörs av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshem) som äger fastigheten Sicklaön 37:42 och HSB (HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB) som äger fastigheten Sicklaön 37:22.

Genomförandet fordrar vissa åtgärder avseende allmänna anläggningar. Kommunen svarar för utbyggnaden av dessa anläggningar, men arbetena ska bekostas av exploatörerna. Avsikten med både detaljplaneavtalet och exploateringsavtalen är att kostnader i projektet inte ska belasta Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 14 april 2015

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Bilaga 2, Detaljplanekarta, 2 delar

Bilaga 3, Planbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP), bifall till exploateringsenhetens förslag.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

## Protokollsanteckningar

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

”I stort har vi inget att invända mot planförslaget. Det vi däremot anser att man ska ta med i det fortsatta arbetet är att låta platån vara fri från parkeringsplatser. Idag finns där boulevanor, en mindre yta för rekreation och en parkering. I förslaget finns parkeringen kvar, fast flyttad till där boulevanorna finns i dag, och resterande del av platån ska iordningställas för rekreation. Vi anser att det är önskvärt att hela platån ska vara för rekreation och att parkeringsplatser iordningställs på annat sätt, inte på så värdefull och vacker plats som platån är.”

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

”Kristdemokraterna ställer sig även fortsättningsvis positiva till att det tillkommer ytterligare seniorbostäder, gruppboendestäder och vårdplatser vid Danvikshem. Vi är glada över att den senaste förändringen av planen inte inneburit att antalet bostäder minskat. Syftet med den senaste förändringen av planen har varit att platsens värdefulla kulturmiljö har skyddats. Det är särskilt mycket värt. Framför allt är det gynnsamt att den norra delen, platån med utsikt över Stockholms inlopp, nu har bevarats, till glädje för såväl de boende som för allmänheten.

Kristdemokraterna vill framhålla platåns potential som plats för social samvaro, vila och skönhet. Redan i dag fungerar den på det sättet för de boende, bland annat runt det lilla lusthus som finns på platsen.

Vi vill uppmana markägaren att tillsammans med boendeföreningarna utveckla platån ytterligare, till en ”själens oas”, en plats för andhämtning och skönhet. Vi ser framför oss en rosenträdgård med sittplatser och utrymme för stillsam gemenskap.

Nu planeras parkering på platån, vilket kan vara nödvändigt för att man ska kunna komma och besöka platsen, och det skulle vara värdefullt om den möjliggjorde för även andra besökare att komma dit för att njuta av rosor, stillhet och utsikt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Platån är räddad från privatisering, nu handlar det om att göra något unikt fint av en ovanligt vacker plats, med utsikt över vatten, båttrafik och nationalstadspark. Låt oss verka för att den tas till vara.”

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande.

”Folkpartiet tycker att det nya förslaget tar bättre hänsyn till kustens värde och de boendes synpunkter.

Dock vill vi understryka vikten av att se över möjligheten till att begränsa p-platserna på platån.

Vore önskvärt om det fanns en möjlighet till annan placering.”

- - - - -

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

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 73

Dnr KFKS 2010/535-251

## Exploateringsavtal för Kvarnholmen etapp 4

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklön 38:1 på Kvarnholmen.

### Ärendet

Detaljplanens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder och en förskola. Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen riktlinjerna i det godkända planprogrammet. Totalt innehåller detaljplanen cirka 72 800 kvadratmeter tillkommande ljus BTA (bruttototalarea). Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge cirka 700 lägenheter och cirka 5000 kvadratmeter lokaler. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

All mark inom projektet ägs av exploitören via dotterbolag. Mark som planläggs som allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen efter färdigställandet.

Avtalet innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa säkerställs, att kommunen och exploitörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget. Avtalet ligger även till grund för den medfinansiering av erforderliga infrastrukturåtgärder (Kvarnholmsförbindelsen) som ingår i ramavtalet för Kvarnholmen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 3 mars 2015

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB med bilagor

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP), bifall till exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

-----

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 74

Dnr KFKS 2010/405-214

## Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen, Nacka kommun

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### Ärendet

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningstiden berör markförorenings- och riskfrågor, exploateringsgrad, avtals- och fastighetsrättsliga frågor, tekniska utredningar, badanläggning, småbåtshamn och besöksparkering.

Efter utställningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. Planområdets västligaste del har tagits bort ur detaljplanen och avses regleras i kommande etapp 6, då planeringen av detta område har påbörjats och ändrat vissa förutsättningar. Planhandlingarna har kompletterats med text och bestämmelser avseende det område i öster, där cisterner innehållande perkloretylen (PCE) tidigare funnits.

Exploatören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtalet.

### Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2015 § 56

Planenhetens tjänsteskrivelse den 6 mars 2015

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Illustrationsplan
4. Gestaltningssprogram
5. MKB och miljöredovisning
6. Utlåtande
7. Justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet
8. Bilaga 1: Situationsplan med markering av källzon, randzon och plym
9. Bilaga 2: PM Tekniska skyddsåtgärder
10. Bilaga 3-A: Sektion med tekniska skyddsåtgärder

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

28 april 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

11. Bilaga 3-B: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
12. Bilaga 3-C: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
13. Protokollsutdrag MSN § 56

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/SICKLA\\_KARTA/KVAR\\_NHOLMEN/ETAPP\\_4/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/SICKLA_KARTA/KVAR_NHOLMEN/ETAPP_4/Sidor/default.aspx)

### Ärendets tidigare behandling

#### Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2015 § 56

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att planförslaget antas.

#### Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP), bifall till miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

#### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 75

Dnr KFKS 2013/697-201

## **Rapport från Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### **Ärendet**

Investermässan MIPIM i Cannes är världens största årliga mötesplats för fastighetsbranschen. När Stockholm växer och vi bygger Nacka stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelar med omvärlden, både för att attrahera utländska investerare och exploatörer och för att få inspiration på hur andra städer växer och utvecklas.

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Till kommunstyrelsens sammanträde den 25 maj görs några språkliga justeringar i tjänsteskrivelsen.

### **Handlingar i ärendet**

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 april 2015

### **Beslutsgång**

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

-----

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



28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 76

Dnr KFKS 2015/307-287

## Ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta gårds förskola

Startbesked

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 4 000 000 kronor delprojekt nummer 98100388 för ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta gårds förskola. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *arbetsmiljö i kommunala byggnader* (huvudprojekt nummer 98000091).

Beslutet fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Ventilationssystemet i Älta gårds förskola uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning. Arbetsmiljöverket har meddelat föreläggande gällande brister i omsättningskravet för luftmängd per person. Nuvarande uppvärmningssystem med oljepanna har även i vissa delar passerat sin livslängd, vilket innebär en låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Den aktuella oljeanläggningen på Älta gårds förskola har i vissa delar passerat sin livslängd och är i behov av utbyte. En del av Nacka kommuns, genom lokalenhetens, energi- och miljöarbete går ut på att fasa ut alla oljeanläggningar. Utfasningarna är viktiga steg på vägen mot att nå energimålen till år 2020.

Kostnaden för ombyggnaden av ventilationen och konverteringen till värmepump beräknas uppgå till maximalt 4 000 000 kronor. Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked avses projektet att påbörjas under april 2015 och avslutas under december samma år.

Lokalenheten kompletterar ärendet med information till ledamöterna i stadsutvecklingsutskottet om hur många oljeanläggningar som finns i kommunen.

### Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 19 mars 2015  
Bilagor - Investeringskalkyl Älta gård del 1

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

## Protokollsanteckningar

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

”Miljöpartiet vill inte att någon olja ska användas till uppvärmning i kommunen. Att elda med olja är dåligt både för miljön och för kommunens ekonomi. Arbetet med att konvertera gamla oljeanläggningar har tagit på tok för lång tid med tanke på att dessa investeringar är ekonomiskt lönsamma. Miljöpartiet föreslår att kommunen i sin investeringsbudget separerar investeringar som är ekonomiskt lönsamma sett ur ett livscykelperspektiv från ”olönsamma” investeringar. Lönsamma investeringar ska alltid genomföras skyndsamt. Idag riskerar dessutom ekonomiskt lönsamma investeringar att inte genomföras om de hamnar i konflikt mellan två av kommunens olika verksamheter. När kostnaden för investeringen landar på en enhet och intäkten/nyttan på en annan, kan ett snävt ekonomiskt revirtänkande stoppa investeringen och på så sett driva upp kommunens totala kostnader. Här skulle kommunens styrmodell behöva justeras något, vilket jag även påpekat tidigare

I beslutsunderlaget presenteras en besparingskalkyl som inte separerar på konverteringen av oljeanläggningen och ombyggnad av ventilationen. Eftersom konverteringen av oljeanläggningen förmodligen är ekonomiskt lönsam samtidigt som ombyggnaden av ventilationen ”inte” är det, ger det ett missvisande beslutsunderlag. Man skulle av beslutsunderlaget kunna tro att det är ekonomiskt lönsamt att fortsätta elda med olja. Något som också påverkar besparingskalkylen negativt, är att man tillämpar en kalkylränta som inte avspeglar kommunens faktiska räntekostnader.

Pengarna till hela denna investering tas från ”beviljad ram för arbetsmiljö i kommunala byggnader” vilket blir lite fel då det bara är ombyggnad av ventilation som är en arbetsmiljöåtgärd. Den del som rör konvertering av oljeanläggning borde inte tas från dessa medel.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 77

Dnr KFKS 2015/311-289

## Konvertering av oljeanläggning till fjärrvärme G:a-landsvägen 28 A-E

Startbesked

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 1 700 000 kronor, delprojekt nummer 98100387, för en fjärrvärmekonvertering av oljeanläggningen på G:a-landsvägen 28 A-E. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *infrastrukturfunktioner* (huvudprojekt nummer 98000092).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärende

Det nuvarande uppvärmningssystemet med oljepannor på G:a-landsvägen är gammalt och har låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Genom att konvertera uppvärmningssystemet till fjärrvärme blir inomhustemperaturen både jämnare och mindre energikrävande. Dessutom minskar koldioxidbelastningen med cirka 120 ton per år.

Kostnaden för konverteringen beräknas till maximalt 1,7 miljoner kronor.

### Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 3 mars 2015  
Investeringskalkyl gamla Landsvägen 28 del 1  
Besparingskalkyl gamla Landsvägen 28 del 2

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

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

”En del av lokalenhetens energi- och miljöarbete är att fasa ut alla oljeanläggningar, ett arbete som har fått pågå under en alltför lång tid. Eftersom det sedan länge varit ekonomiskt lönsamt att konvertera gamla oljeanläggningar till fjärrvärme eller värmepump finns det ingen anledning att ”fasa ut” gamla anläggningar, dessa borde bytas ut omgående.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Att man trots detta fortsätter med ”utfasningen” pekar på en brist i kommunens styrmodell, någonting jag påpekat vid upprepade tillfällen. Investeringen kommer enligt tjänsteskrivelsen leda till ett överskott på 76 tkr/år men överskottet hade varit ännu större om man tillämpat en kalkylränta som bättre avspeglar kommunens faktiska räntekostnader. I just detta fall har kommunen bara ägt fastigheten i två år vilket är en förmildrande omständighet.”

- - - - -

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 78

Dnr KFKS 2015/308-287

## Dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola

Startbesked

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked om maximalt 1 900 000 kronor delprojekt nummer 98100389 för dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola, vid byggnad A-E. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *infrastrukturfunktioner* (huvudprojekt nummer 98000092).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Diverse infrastrukturfunktioner vid Boo Gårds skola, byggnaderna A-E, såsom grundkonstruktion och rör har åsamkats skador. Skadorna kräver att åtgärder avseende dränering och markåtgärder vidtas. Kostnaden för dränering och markåtgärder beräknas uppgå till maximalt 1 900 000 kronor. Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i ärendet kan åtgärderna påbörjas omgående för att avslutas under hösten 2015.

### Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 15 april 2015  
Investeringskalkyl Boogårds skola del 1,2

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M), Jan-Eric Jansson (KD) och Helena Westerling (S) meddelade att de ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 79

Dnr KFKS 2015/310-299

## Nya simhallar i Nacka

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att bordlägga ärendet.

### Ärendet

Eftersom simhallarna i Nacka börjar bli i sämre skick beslutade fritidsnämnden i september 2013 att det skulle göras en simhallsutredning. Resultatet av den utredningen presenterades för fritidsnämnden vid dess sammanträde den 12 mars 2015. Baserat på utredningen noterade nämnden den 16 april 2015 att det finns ett behov av en simhall i Fisksätra-Saltsjöbaden och en i Boo. Nämnden uttalade att det finns goda förutsättningar för att fortsatt ha en simhall där Näckenbadet ligger idag och att lokalisera en till området vid Myrsjöns idrottsplats, men tyckte ändå att alternativa lokaliseringar i Fisksätra och Orminge centrum borde utredas vidare. Fritidsnämnden lämnade därför över ärendet till kommunstyrelsen, som har ägaransvaret för kommunens fastigheter, för fortsatt utredning.

Enheten för fastighetsutveckling bedömer att den genomförda utredningen innehåller det underlag som behövs för att ta ställning för att bygga en ny simhall på den plats som Näckenbadet idag ligger på och att lokalisera en till området vid Myrsjön. Enheten föreslår därför att kommunen ska investera 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som samarbetspart, ägare och operatör av den nya simhallen vid Näckenbadet. För fortsatt utredning och programarbete för en nyetablering vid Myrsjön föreslås en investering på 2 miljoner kronor.

När de två nya simhallarna är på plats kan kommunen evakuera verksamheten vid Nacka simhall och bygga ny simhall i centrala Nacka. Kommunen kan då tidigarelägga en exploatering för exempelvis bostadsbebyggelsen, där simhallen idag ligger.

### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 15 april 2015

Fritidsnämnden den 16 april 2015 § 35

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 27 mars 2015

Simhallsutredning 2015-03-03 med tillhörande bilagor

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i fritidsnämnden den 16 april 2015 § 35

1. Fritidsnämnden beslutade att uppdraget (2013-09-18) till den dåvarande byggenheten avseende utredning av simhallar är utfört.
2. Fritidsnämnden konstaterade att utredningen visar att det finns ett behov av simhall i områdena Fisksätra-Saltsjöbaden respektive Boo. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar för en fortsatt lokalisering till det område där Näckenbadet nu ligger och för att bygga en ny simhall vid Myrsjöns idrottsplats.
3. Alternativa lokaliseringar i Fisksätra respektive Orminge centrum bör dock utredas vidare. Fritidsnämnden bedömde att det beslutet bör fattas av kommunstyrelsen som har uppdraget som ägare av kommunens fastigheter.
4. Fritidsnämnden överlämnade utredningen till kommunstyrelsen för fortsatt handläggning.

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet bordläggs.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 80

Dnr KFKS 2015/317-050

## Tomträtt i fastigheten Älta 37:5, Ältadalen, för uppförande och drift av särskilt boende för äldre

Erbjudande om tjänstekoncession

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska bjuda ut en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5.

Kommunstyrelsen bemyndigar sitt stadsutvecklingsutskott att efter hörande av äldrenämnden, fastställa underlaget för erbjudandet av tjänstekoncessionen.

### Ärende

Behovet av särskilt boende för äldre ökar och utifrån de kommande behoven av särskilt boende för äldre i Älta föreslår enheten för fastighetsutveckling att detta genomförs i form av en tjänstekoncession vilket innebär att tomtmarken upplåts med tomträtt till en privat aktör som även bedriver verksamheten. Utvärdering av intressenter föreslås göras med klar tonvikt på verksamhetsdriften med stöd av äldrenämnden.

Den aktör som slutligen blir anordnare av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör.

### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 15 april 2015

### Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Mats Gerdau (M), Sidney Holm (MP) och Helena Westerling (S), bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



28 april 2015

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är spännande att prova olika alternativ för att få bra service och verksamheter för kommunens invånare och detta kan vara ett sätt.

Med tanke på att behovet av särskilt boende för äldre är, och kommer att bli, stort ser vi positivt på att det byggs fler. Med detta sagt vill vi ändå understryka vikten av att dessa boende lokaliseras så att det är nära till kommunikation och olika sorters service. Även om de boende har stort vårdbehov behöver inte det betyda att de inte med hjälp av anhöriga och bekanta som kommer på besök kan ta sig till närliggande faciliteter. Dessutom är de besökande också ofta i stort behov av närliggande och bra kommunikationer.

Det har vid flertalet tillfällen framförts av Ältaborna att man önskar äldreboende i de centrala delarna av Älta och det är något som vi också ser finns med i planerna vid om- och utbyggnaden av Älta centrum.”

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande.

”Det är angeläget att det byggs ett särskilt boende för äldre i Älta då behovet av platser kommer att öka markant de närmsta åren. Folkpartiet ser fram emot att få ett modernt och trivsamt äldreboende i Ältadalen som på bästa sätt ger förutsättningar för de boende att få sina önskemål och behov tillgodosedda. Närheten till en förskola, en trevlig och tillgänglig utemiljö samt samlingslokaler som möjliggör en aktiv fritid i samverkan med föreningslivet är viktiga inslag.

När detaljplanelagt för Älta centrum kommer igång avser folkpartiet se till att det planeras för ytterligare ett äldreboende i centrumområdet. I framtiden kommer behovet av platser öka ytterligare och närheten till en aktiv och levande centrum-miljö efterfrågas av många.”

-----

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 81

Dnr KFKS 2015/319-291

## Tomträtt för uppförande av skola i ”Makaronifabriken” på Kvarnholmen, fastigheten Sickla 38:14

Erbjudande om tjänstekoncession

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska bjuda ut en tjänstekoncession för uppförande och drift av skola på fastigheten Sicklaön 38:14, den så kallade Makaronifabriken.

Kommunstyrelsen bemyndigar sitt stadsutvecklingsutskott att efter hörande av utbildningsnämnden, fastställa underlaget för erbjudandet av tjänstekoncessionen.

### Ärende

Exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar och baserat på den planerade inflyttningsstakten behövs en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017.

Enheten för fastighetsutveckling har genomfört en utredning av lämpligt förfarande för att tillskapa skolkapacitet på fastigheten Sicklaön 38:14, på obebyggd tomtmark samt i den så kallade Makaronifabriken som kommunen förvärvade 2011. Enheten för fastighetsutveckling föreslår att detta genomförs i form av en tjänstekoncession vilket innebär att befintlig byggnad överläts till marknadspris, samt att tomtmarken upplåts med tomträtt, till en privat aktör som även bedriver verksamheten. För det fall att förutsättningar för en affärsmässig och för kommunen acceptabel överenskommelse kan förhandlas fram med en aktör, presenteras underlaget för kommunstyrelsen som fattar beslut om överlåtelse, samt om att upplåta marken med tomträtt.

### Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 15 april 2015

### Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Mats Gerdau (M), Sidney Holm (MP) och Helena Westerling (S), bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens yrkande.

## Protokollsanteckningar

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

”Vi vill bara påminna om det nya bibliotek som planeras på Kvarnholmen och att det bör placeras nära kommersiell service som är den princip Nacka kommun tillämpar när det gäller bibliotekens lokaliseringar.”

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande.

”Folkpartiet tycker att det ska bli intressant att följa denna nya företeelse för oss i Nacka kommun, tjänstekoncession.

Detta ska tillämpas på en skola som ska byggas på Kvarnholmen, vi ser gärna att det finns möjlighet att också samlägga skolan med ett bibliotek.

Vi tror att det skulle ha ett stort värde för både elever och biblioteksbesökare ,och ur ett tryggt o säker perspektiv.”

- - - - -

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

28 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 82

## Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor på mötet.

-----

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