

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 152

KFKS 2019/625

Försäljning av fastighet för bostadsändamål inom stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru, Sicklaön

Fastighet Sicklaön 40:19

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget köpekontrakt med SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB genom deras nybildade dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166286, org.nr. 559249-3083, gällande försäljning av fastigheten Sicklaön 40:19.

Ärende

I stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru (9104) ingår den kommunägda fastigheten Sicklaön 40: 19 som är planlagd för bostäder. Kommunstyrelsen beslutade i januari 2020 att påbörja försäljningen av denna fastighet. Anbudstävlingen har nu avslutats och vinnare blev SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB med en erbjuden köpeskilling om 30,01 miljoner kronor, vilket är 7,5 miljoner kronor mer än förväntat. SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB förvärvar fastigheten i ett nybildat dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166286 org.nr 559249-3083 vilket är under namnändring till Fastighetsbolaget Sicklaön 40:19.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2020, §97
Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 23 april 2020
Bilaga 1 - Köpekontrakt Sicklaön 40: 19



Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag med följande ändring: Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget köpekontrakt med SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB genom deras nybildade dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166286, org.nr. 559249-3083, gällande försäljning av fastigheten Sicklaön 40:19. I yrkandet instämde Gunilla Grudevall Steen och Karin Teljstedt (KD).

Esa Örmä (SD) yrkade på återremittering av ärendet med följande motivering:

Återremiss behövs för

- Att utreda riskerna med den föreslagna exploateringen av fastigheterna 40:18 samt 40:19.
- Att tydliggöra hur kommunen har beaktat Länsstyrelsens kommentarer i sitt samrådsyttrande till planförslaget.
- Att värdera alternativa ekonomiska synsätt på projektet, bland annat genom att värdera värdet av fastigheten som nu inrymmer Utskogens förskola.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- Att därefter fatta ett nytt beslut som balanserar riskerna för det gröna sambandet med de ekonomiska hänsyn som måste tas.

Mikael Carlsson (NL) instämde i Esa Örmäs (SD) återremissyrkande i första hand och i andra hand avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Tomas Ottosson (V) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställde återremissyrkandet mot avslag och fann att kommunstyrelsen avslagit återremissyrkandet.

Därefter ställde ordförande bifall till Mats Gerdaus yrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsen har bifallit Mats Gerdaus yrkande.

Helena Westerling (S) och Sidney Holm (MP) meddelade att de inte deltar i beslutet och avvaktar med sitt ställningstagande till kommunfullmäktige.

Reservationer



Esa Örmä reserverade sig mot beslutet för Sverigedemokraterna.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.

”Det är förståeligt att närboende inte vill ha ny bebyggelse inpå knuten. Det har dock varit en förutsättning för att överhuvudtaget kunna medge ökade byggrätter och bygga ut vatten och avlopp, vägar och andra allmänna anläggningar med rimlig ekonomi för både skattebetalare och fastighetsägarna i området. Projektet har hela tiden byggt på att kommunen ska sälja de två markområdena för att kunna finansiera utbyggnaden. Att först göra av med pengarna men nu i slutändan säga nej till intäkterna vore ytterst oansvarigt.

Argumentet om att en byggnation på dessa två områden skulle försvaga gröna samband i Nacka-Värmdökilen har förts fram och prövats tidigare, både under detaljplanarbetet och i överklagandet av detaljplanen, men inte befunnits tillräckligt tunga. Därför har de avslagits av överprövande instanser. Vi vill också påminna om att omkringliggande skog beträffande Sicklaön 40:19 omfattas av skyddsbestämmelser. Vi har tidigare erfarenheter av att skog avverkas för att rent praktiskt underlätta byggprocessen och att avverkningar också ägt rum, som hade krävt tillstånd och därför aldrig borde ha skett. För skogen gäller strandskydd och området ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Det finns två skyddade ekar, flera senvuxna tallar och i en del av skogen krävs marklov för trädfällning. Byggprocessen får inte medföra onödiga ingrepp i denna naturmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Säljs inte fastigheterna går kommunen miste om 106 Mkr i intäkter. Även om partierna hade olika uppfattning när detaljplanen antogs 2011, så har såväl beslut om utbyggnads-PM från 2015 som fem olika KF-beslut om projektbudget varit eniga och baserats på att dessa markförsäljningar. Intäkterna finns med i budget för 2020, inget parti har minskat intäkterna från markförsäljningar i sina budgetalternativ.

Säger man nej nu så blir effekten att andra angelägna investeringar måste skjutas på framtiden. Att inte sälja fastigheterna skulle även innebära en väldig orättvisa i förhållande till andra förnyelseområden där vi kräver att kommunen endast ska stå för vissa merkostnader för bussgator, allmänna bad och lekplatser etc men inte för de kostnader som den ”vanliga” utbyggnaden medför. Utan försäljningsintäkterna skulle kommunen/skattebetalarna subventionera varje fastighet i detta område med över 1 miljon kronor vilket inte är försvarbart.” **I protokollsanteckningen instämde Karin Teljstedt för Kristdemokraterna och Gunilla Grudevall Steen för Liberalerna.**



Hans Peters lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.

”Ibland hamnar man i politiska dilemman. Det man skulle vilja göra är inte möjligt. När det gäller försäljningen av de två tomterna i Norra Skuru och kommande bostadsbebyggelse är det konsekvenserna av tidigare fattat beslut i kommunfullmäktige. Ett beslut som Centerpartiet anser inte blev det bästa.

När detaljplanen för Norra Skuru antogs 2011 reserverade sig Centerpartiet mot beslutet. Vi ville se en lägre exploateringsgrad då vi tror att det hade passat bättre i den befintliga miljön samt minskat skadan på den gröna kilen. Emellertid drevs detaljplanen igenom av andra partier. Detta kan vi i dagsläget inte göra något åt. Detaljplanen medger en bebyggelseomfattning som vi i grunden tycker är för stor. Men den utökade bygggrätten som tillfördes i planarbetet 2005, innebar att de boende i området inte behövde betala lika mycket i gatukostnadsersättning än vad som annars hade blivit fallet. Hela den ekonomiska kalkylen för projektet har utgått från att den här markförsäljningen genomförs.

Det är inte rimligt att avstå från en försäljning i dagsläget. Tomterna ger en inkomst till kommunen på 106 mkr vilket i dessa tider, med en djup lågkonjunktur på grund av Corona-viruset, är mycket betydelsefullt, inte minst för att hålla nere kommunens låneskuld. Kommunen har dessutom stora åtaganden när det gäller framtida investeringar inte minst i skolor, förskolor, gator och vägar mm. Ekonomiskt ansvarstagande är a och o i tider som dessa. En stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna genomföra grön Centerpolitik längre fram.

Mot denna bakgrund ser vi ingen annan möjlighet än att sälja de bägge tomterna enligt förslaget. Det är dock mycket viktigt att kommunen i samband med bygglovsprocessen verkar för så liten påverkan som möjligt på de biologiska spridningsvägarna genom

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

bevarande av träd och annan vegetation samtidigt som hus byggs så att de passar in så bra som möjligt i landskapet.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.

”Sverigedemokraterna vill komplettera sitt yrkande på återremiss med en ytterligare motivering och en utförligare redogörelse: projektet med fastigheterna Sicklaön 40:18 och Sicklaön 40:19 är en rik möjlighet för Nacka kommun att byta spår och länka över till en klokare och mer skonsam exploateringspolitik.

Nacka kommun växer, om den saken råder inga delade meningar. Däremot behöver inte kommunen gå med på alla exploateringsprojekt. Inom exploateringsprojektet i fråga kan Nacka kommun väga av alla inblandade intressen klokt – till exempel intresset av att bevara Nacka grönt och om möjligt inte bygga annat än på redan hårdgjorda ytor, till exempel den stora ytan söder om Skurusundsvägen som på Lantmäteriverkets kartor kallas område 1 (40:18). Med denna yta skonsamt exploaterad drabbas inte heller kommunens resultaträkning efter markförsäljning lika hårt. Detta tjänar generellt allmänintresset av att bevara både Nackas arkitektoniska karaktär och den arkitektoniska karaktären hos framför allt äldre kommundelar.



En majoritet av politiska intressenter borde kunna mötas i frågan på ett sätt som såväl ger utrymme för fastighetsutveckling och nybyggande och som ger kommunen välbehövliga markförsäljningsintäkter, samtidigt som skyddsvärda och bevarandevärda miljö- och boendeintressen får sin välförtjänta hänsyn.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Vänsterpartiet motsätter sig försäljningen av fastigheterna och anser det är lämpligare att de upplåts med tomträtt istället och i den kulturhistoriskt värdefulla miljön bebyggs med klimatneutrala trähus och att användningen av betong begränsas, natursten är ett vackert och kulturhistoriskt adekvat material med betydligt mindre koldioxid avtryck. Om dessa självklara positiva idéer inte är möjliga enligt PBL bör kommunen bygga själv för att begränsa koldioxidutsläpp. Vänsterpartiet tar det akuta klimat hotet på stort allvar och anser att kommunen ska bidra på alla sätt, för att minska utsläppen av koldioxid.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Politiken ska vara konsekvent och trovärdig, rent av förutsägbar för att man som politiker ska förstå vad det är för beslut man tar. Att ta så kraftigt ändrade innehåll som i beslutet som dessa i norra Skuru gör att man blir tvungen att ändra sig. Det är viktigt att ge sig ut i verkligheten och se vilka konsekvenser ett beslut kommer att få. Hur kommer dessa beslut att påverka att påverka växt- och djurlivet i en tid i Nacka då vi ska värna det? Kommer rådjursmamman att fortsätta att föda sitt kid utanför någons köksfönster i den mycket oförstörda skogen? Kommer älgar att simma över till Boo-kusten och ta sig in i skogen där? Detta är ett grönt förbindelsestråk i väst-östlig riktning som behöver få finnas. Den ekonomiska förlusten hade inte uppstått om man inte hade beslutat sig för att bebygga en för stor del av marken som skär av korridorer för djur och natur. Vi beklagar vårt tidigare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

beslut men trodde att det skulle åtminstone bli på ett mycket mer välanpassat sätt än vad det nuvarande är som närmast kan liknas vid ”falsk marknadsföring”.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”När detaljplanen där denna fastighet ingår antogs av Kommunfullmäktige år 2011 reserverade vi i Miljöpartiet oss mot beslutet. Vi hade ett eget förslag om att helt lyfta bort exploateringen av områdena A (40:18) och B (40:19). Vi ansåg inte att den orörda värdefulla naturmarken borde exploateras över huvud taget. Tyvärr blev vi överkörda av den styrande majoriteten som klubbade igenom hela detaljplanen som dessvärre vann laga kraft år 2014. Kommunfullmäktige beslutade dock att den nya bebyggelsen skulle placeras med hänsyn till landskapsbilden, och så långt som möjligt anpassas efter områdets karaktär och befintlig bebyggelses skala.

Flera boende i området har hört av sig till oss politiker och uttryckt en stark oro för vad som ska byggas på fastigheterna 40:18 och 40:19. Vi i Miljöpartiet delar deras oro med tanke på vad som håller på att byggas på grannfastigheten i område C (12:133). Där uppförs just nu en gigantisk trevåningsbyggnad plus en indragen fjärde våning med takterrass. Detta har tillåtits av kommunen trots att planbestämmelserna bara tillåter max två våningsplan. Att påstå att denna byggnad så långt som möjligt anpassats efter områdets karaktär och befintlig bebyggelses skala är att fara med osanning. Om det är så att denna exploatering är möjlig även på de fastigheter som nu ska försälas har kommunen vilselett medborgarna när planförslaget baxades igenom.

Miljöpartiet vill att det i samband med försäljningen av de nu aktuella fastigheterna ges någon form av garanti till de närboende, att den nya bebyggelsen kommer att anpassas till områdets karaktär och den befintliga bebyggelses skala i enlighet med planbeskrivningens intentioner.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Vi har varit mot denna exploatering sedan 2011 då vi reserverade oss mot antagandet av detaljplanen. Det viktigaste i detta läge är att så långt det är möjligt säkerställa att exploateringen och utbyggnaden sker varsamt och att den inte innebär det massiva intrånget som närliggande projekt har inneburit.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
