

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 182

KFKS 2015/828-25828

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk, fastigheterna del av Orminge 46:1, 60:1 och Mensättra 1:1, Boo

Exploateringsavtal, markgenomförandavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 46:1, Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med Rikshem Ormvård AB (559204–2666) enligt bilaga 1 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med SveafastigheterBostad Sarvträsk AB (559122–6062), enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600 med -0,8 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (tomträttsavgäld, markförsäljning och exploateringsersättning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 84 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 89,8 miljoner kronor i intäkter, samt i 6,1 miljoner kronor i kostnader.

Ärende

Marken inom projektet ägs dels av Nacka kommun, dels av Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB. Kommunen är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1, Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheten Orminge 46:1.

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Rikshem Ormvård AB som är civilrättslig ägare till kvartersmarken på den del av fastigheten Orminge 46:1 som omfattas av detaljplaneområdet och företräder Elisby Orminge Hus KB via fullmakt. Inom Orminge 46:1 planeras bebyggelse i form av ett särskilt boende för äldre med cirka 70 vårdplatser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB och upplåta den fastighet som planeras att styckas av från Orminge 60:1 med tomträtt. Sveafastigheter planerar att bebygga fastigheten med flerbostadshus och upplåta de ca 120 lägenheterna med hyresrätt.

Detaljplaneområdet omfattas av dom för vattenverksamhetstillstånd vilket finns upptaget i både exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet och blir exploatörernas skyldighet att efterleva.

Projektet söker i aktuellt förslag till beslut, tilldelning av budget för projektledning och administration av genomförandet av kvartermarksbebyggelsen. Budget och utbyggnadspromemoria för allmänna anläggningar inom detaljplanen har redan beslutats inom ramen för projekt Samordning Orminge C 93102387, KFKS 2016/803, § 105–106. Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen är en del av Etapp 4 inom ovan nämnt samordningsprojekt. Inom ramen för samordningsprojektet har även de exploateringsersättningar som projekt Norra Sarvträsk genererar budgeterats och ansökts om.

Exploateringsersättning erläggs enligt tidigare fattat kommunalt beslut angående exploateringsersättningsnivå för Orminge Centrum. Delar av det positiva nettot från kommunens markförsäljning ska täcka utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar som utförs inom stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 maj 2022 § 84

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. enheter daterad den 5 maj 2022

Bilaga 1 Exploateringsavtal

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att ärendet återremitteras för att minska eller ta bort bostadsdelar och garage inom kvarteret. Detta till förmån för mer grönyta och ökade recipienter för att bättre ta hand om områdets dagvatten samt att lämna grönytor med höga naturvärden orörda.

Peter Zethraeus (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Christina Ståldal (NL) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först förslaget om att återremittera ärendet mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade avslagit förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Därefter ställde ordföranden förslaget från stadsutvecklingsutskottet mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet för Nackalistan, och ingav följande:

”Detta exploateringsbeslut behöver inte tas. Någon gång måste miljö och klimat få första prioritet och inte bara de ekonomiska bedömningarna. Speciellt när det gäller exploatering och hårdgörande av en rik biotop som norra Sarvträsk. Skarp kritik kommer från den samlade vetenskapen vad gäller landets och kommuners bristande ambitioner och hänsyn till klimatproblemen. En ökad takt i klimatåtgärder behövs och Nacka är inget undantag. Man har särskilt också betonat hur viktigt det är att inte offra våtmarker för t ex bebyggelse vilket kommer att ske här. Nackalistan beklagar att inte fler partier tar ställning mot detta och inte bidrar till att försämra klimatet. Den exploatering som ska göras i norra Sarvträsk behöver inte göras med hänsyn till tunnelbaneavtalet. Hela centrumexploateringen i Orminge är större än de ursprungliga byggplanerna för området och borde ha begränsats till byggande på den tidigare parkeringsplatsen nära Sarvträsk. Byggandet ska kompenseras genom klimatåtgärder vilket är bra men inget kan helt kompensera en ödelagd naturmiljö som detta.”

Tomas Ottosson reserverade sig mot beslutet för Vänsterpartiet, och ingav följande:

”Vänsterpartiet yrkade på återremiss för att minska eller ta bort bostadsdelar och garage inom kvarteret. Detta till förmån för mer grönyta och ökade recipienter för att bättre ta hand om områdets dagvatten samt att lämna grönytor med höga naturvärden orörda. Det aktuella planområdet naggat det värdefulla naturområdet Sarvträsk i kanten. Samtidigt saknar det tilltänkta vårdboendet inom planen någon grön utemiljö för de boende. Därför borde planen ha minskats något i omfattning genom att dra den bebyggda ytan något åt söder samtidigt som byggnadernas placering ändrats så att vårdboendet ges en grön utemiljö. Närheten till kollektivtrafiken gör också att omfattningen på de tilltänkta parkeringsplatserna bör minskas, med tanke på närheten till våtmarken är det rimligt att nedgrävda garage utgår eller i varje fall dras bort maximalt från våtmarken.”

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau för Moderaterna, Hans Peters för Centerpartiet, Gunilla Grudevall-Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna lät gemensamt anteckna följande till protokollet:

”Redan på ett tidigt stadium i denna plan var det viktigt att säkra upp en del av våtmarken och dess värden i anslutning till helhetsmiljön Sarvträsk. Många utredningar har gjorts, man har erhållit tillstånd för vattenverksamhet och detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som även Länsstyrelsen delar. Det vidtas skyddsåtgärder för att säkerställa att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för skyddade arter. Biotophöjande åtgärder genomförs, övervintringsplatser för groddjur säkras, fladdermusholkar sätts upp, reglering av belysning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

i bostadskvarteret som vetter mot Sarvträsk mm. Man har även anlagt två nya lekdammar för groddjur, groddjurspassager med ledarmar har anlagts under Mensättravägen, Skarpövägen och Ornövägen. Den sumpskog som försvinner kommer också att kompenseras för på annat håll genom anläggning av motsvarande yta. För oss i Alliansen är det viktigt att kunna ta ansvar både för bostadsbyggande och för natur och miljö.”

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Såväl naturen, miljön och kommande boende i området skulle tjäna på att minska bebyggelsen inom detaljplanen. Inför granskning av planen yrkade vi tillsammans med Miljöpartiet och Vänsterpartiet på återremiss för att minska något på byggvolymen till förmån för miljö- och naturvärden. Detta var inget som vann gehör hos den styrande majoritetens Allianspartier.

Vi socialdemokrater vill markera att vårdboendet i planförslaget saknar reell möjlighet till att i markplan anlägga en angelägen, avgränsad, tillgänglig och anpassad trädgård. Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte enligt planförslaget. För vårdboendet som är placerat i nordsydlig axel innebär det en stunds solljus endast längs vårdboendets gårdssida när solen står i söder och en stund på kvällen vid vårdboendets norrgavel när solen står i väster. Trädgård är bevisligen mycket viktig, har en lugnande och hälsosam effekt och minskar behov av medicinering. Att skapa hela lösningen med uteliv på tak ska vi nog lämna till storstädernas redan tätbebyggda område. Nacka har helt andra möjligheter. Boende på vårdboende har rätt att få njuta – att leva hela livet! De behöver en trädgård!”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:

”Sverigedemokraterna söker alltid gröna lösningar på problem med fastighetsutveckling och exploatering. Det föreliggande förslaget ansluter dock väl till Sverigedemokraternas policy i frågor om den byggnation som ändå måste ske i en expanderande kommun; det är lämpligt att den byggnationen lokaliseras nära redan existerande och tätortsartad bebyggelse som en fortsättning på denna, i stället för att helt nya obebyggda gröna platser ska förbrukas på byggnation.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet skulle hellre placera en del av bostäderna i denna plan på bättre plats än sumpmark med höga naturvärden och vill inte att garage sprängs ner eftersom det är olämpligt både ur miljö- och klimatsynpunkt. Vi behöver ta höjd för kommande extremväder och värna våtmarkerna. Bebyggelsen här ligger också nära lokalcentrum och kollektivtrafik varför ett mer flexibelt och lägre parkeringstal borde vara möjligt. Det är i städerna den största klimatpåverkan sker och vi behöver ställa om vårt resande. Miljöpartiet välkomnar en förtätning i Orminge centrum som i sig blir en ny knutpunkt med goda kommunikationer, service, handel och mötesplatser, men vi ser att vi behöver se området i ett större sammanhang, kompensera och stärka biologisk mångfald, spridningssamband och naturvärden när sådana påverkas negativt. Det kan ske inom eller

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

utom detaljplan men måste grundas i ett system där det antingen är kommunen eller
exploatörer som har ansvar för detta.

Kring Sarvträsk finns ett levande djurliv och vi anser att det måste tas fram en tydlig plan
för hur den kvarvarande naturmarken med sin sumpskog ska iordningställas och förvaltas
över tid och kommunen måste tydligt reglera hur skötseln ska utföras, vad den ska ha för
syften och vem som ska ansvara för detta.”

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