

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratombterna, fastighet Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, Fisksätra

Markgenomförandeaftal, överlåtelseaftal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till kommunstyrelsens nästkommande sammanträde.

Sammanfattning av ärendet

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten att sälja de så kallade Fisksätratombterna.

Markanvisningstävling för fastigheterna genomfördes våren 2022 och kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022 att tilldela markanvisningen till Frentab AB (KFKS 2021-679).

På fastigheterna planeras en mindre företagsby byggas för olika verksamheter som bland annat ska bidra till att skapa nya arbetsplatser i området.

Allmänna anläggningar som ska byggas ut inom projektet kommer att utföras och bekostas av exploitören. Den anläggning som ska byggas inom projektet är en anslutningsväg från Fisksätravägen ner till de två fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. På kvartermark ska byggnader för verksamheter byggas. Utbyggnad beräknas starta kvartal 3 år 2024 och vara klart kvartal 1 år 2027.

Ett förslag till markgenomförandeaftal har tagits fram mellan Fisksätra Företagspark AB, som är ett dotterbolag till Frentab AB, och kommunen. Markgenomförandeaftalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploitör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartermark. Fastighetsförsäljningen regleras via överlåtelseaftal som biläggs markgenomförandeaftalet. Fisksätra Företagspark AB är ansvarig för all utbyggnad.

Total budget för projektet är netto 10,5 miljoner kronor bestående av inkomster från markförsäljning om 15,6 miljoner kronor och investeringsutgifter kopplade till utvecklingskostnader om 5,1 miljoner kronor. Tidigare var nettot 11,5 miljoner kronor. Budgeten har justerats avseende utgift för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken och kompensationsåtgärder efter tidigare återremiss.

För att säkerställa områdets lämplighet för exploatering har inventeringar och utredningar kring artförekomster och våtmarker genomförts. De utredningar som genomförts är naturvärdesinventering, fågelinventering, groddjursinventering och fladdermusinventering samt sakkunnig bedömning av anmälningsplikt kontra tillståndsplikt för arbeten i våtmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Baserat på inventeringarna har sedan artskyddsutredning genomförts för fåglar och fladdermöss. Föreslagna åtgärder i artskyddsutredningarna kommer att genomföras i utbyggnadsskedet. Fisksätra Företagspark AB kommer ansvara för åtgärder inom deras åtagande och kommunen kommer ansvara för åtgärder i närområdet. Byggnationen i våtmark har bedömts anmälningspliktig.

Efter att ärendet behandlades i kommunstyrelsen den 18 december 2023 uppmärksammades det att markgenomförandeavtalet inte fanns med som underlag till kommunstyrelsens sammanträde. Ärendet kompletterades därmed med markgenomförandeavtalet inför behandling vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2024.

Ärendet har därefter återremitterats två gånger. Kommunfullmäktige beslutade den 29 januari 2024 att återremittera ärendet genom en minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering gentemot aspekter såsom klimatförändring och klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald, artskyddsförordningen med mera. Återremissen syftar också till att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas samt att genomföra samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kommunstyrelsen beslutade den 5 februari 2024 att återremittera ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen om vad som gäller med grannhörande enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas, samt en uppdatering av tidplanen med anledning av återremissen. I ärendet redogörs för hörande och samråd i samband med ansökan om bygglov, vattenverksamhet och samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken samt projektets översyn av tidplanen.

I ärendet redogörs för samtliga punkter i ovanstående återremisser. Kompletterande bedömningar av ärendet baserat på minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige den 29 januari 2024 och kommunstyrelsen återremiss den 5 februari 2024 redovisas i bilaga 8 till tjänsteskrivelsen. Sammantaget bedömer exploateringsenheten att den föreslagna exploateringen kan genomföras baserat på genomförda utredningar, bedömningar och planerade åtgärder.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 februari 2024

Bilaga 1. Markgenomförandeavtal 240202

1.1. Markområde

1.2. Stadsplan med beskrivning

1.3 Överlåtelseavtal 240202

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- 1.3.1 Fastighetsregisterutdrag 2:20
 - 1.3.1.1 Fastighetsregisterutdrag 2:21
 - 1.3.1b Förrättningskarta KA1
 - 1.3.1c Beskrivning BE1
- 1.3.2a Rådighetsmedgivande Igelboda 2:20
- 1.3.2b Rådighetsmedgivande Igelboda 2:21
- 1.4 Huvudtidplan
- 1.5 Exploatörens exempel på gestaltning
- 1.6 Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar
- 1.7 Omfattnings och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar BV
- 1.8 Mall Driftsöverlämnande av projekt
- 1.9 Överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet
- 1.10 Artskyddsutredning Fågel
- 1.11 Artskyddsutredning fladdermöss
- 1.12 Bolagsgaranti

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Bilaga 3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 5 februari § 44

Bilaga 4. Protokollsutdrag från kommunfullmäktiges sammanträde 29 januari 2024, § 14

Bilaga 5. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 15 januari 2024 §21

Bilaga 6. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 18 december 2023 §71

Bilaga 7. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde 5 december 2023 § 146

Bilaga 8. Kompletterande bedömningar baserat på minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige den 29 januari 2024 och kommunstyrelsens återremiss den 5 februari 2024

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Karin Teljstedt (KD) på bordläggning av ärendet till kommunstyrelsens nästkommande sammanträde.

Henrik Unosson (S) yrkade på avslag.

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

Beslutsgång

Ordföranden ställde bordlägningsyrkandet mot avslag och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att bordlägga ärendet till kommunstyrelsens nästkommande sammanträde.

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Om ärendet inte hade bordlagts idag så hade vi yrkat på i första hand återremiss,

1. utreda påverkan på grundvatten samt dagvattenhantering, inklusive vilka kostnader det innebär för kommunen
2. utreda risker för Saltsjöbanan inklusive inhämta regionens synpunkter på exploateringen
3. att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering gentemot aspekter såsom klimatförändring/ klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald och artskydds-förordningen
4. att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas
5. utreda en alternativ lokalisering industriområdet till Erstavik 26:1 vid korsningen Hamnvägen/Fisksätravägen
6. utreda vilka kostnader projektet innebär för kommunen om det visar sig att det inte går att Genomföra

I andra hand hade vi yrkat avslag.

Nackalistan har konsekvent röstat emot exploateringsplanerna för Igelbodatomterna. Att skövla skog och våtmark som utgör ett grönt samband mellan Erstavik och Skogsö naturreservat – och som är ett värdefullt rekreationsområde för närboende – för att istället anlägga ett industriområde är inte acceptabelt. Eventuella kompensationsåtgärder kan här inte tillnärmelsevis kompensera för negativ påverkan på biologisk mångfald, klimat och miljö. Kommunen behöver även se över kvalitén i sina naturvärdesinventeringar.

Konsulterna Väg & Miljö observerade endast en naturvårdsart på Igelbodatomterna, nämligen den rödlistade taltickan. Förklaringen kan vara att en enskild inventerare använde en enda dag (22 september 2022) för att granska en yta på runt 5 hektar. Ordföranden i Nacka Naturskydds-förening observerade ytterligare nio naturvårdsarter på bara 1 ½ timmar. De bristfälliga naturvärdesinventeringarna skadar kommunens trovärdighet. Då får tjänstemän, politiker, boende, remissinstanser och senare Mark- och miljödomstolen ett dåligt beslutsunderlag. Den styrande minoriteten vill tillsammans med sitt stödparti Miljöpartiet klubba igenom byggprojektet utan hänsyn till att genomföra ett samråd med de närboende och vad vi tycker är en god demokratisk process. Vi tycker att det är viktigt att noga se över riskerna för saltsjöbanans spår, vi är rädda för att det kan vara förknippat med väldigt stora kostnader om exploateringen på tomten gör att spåren påverkas på något sätt. Vi vill också utreda en alternativ placering, finns det en eventuell placering i närområdet som på flera sätt är bättre än denna så måste det utredas anser vi.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet har yrkade återremiss i ärendet på Kommunfullmäktige 20240129 eftersom viktig information saknas i handlingarna. När det gäller artskydd och naturskyddsföreningens artinventering som kom Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillhanda inför sammanträdet 2023-12-05 finns fortfarande ingen kommentar kring skillnaderna i resultat mellan Naturskyddsföreningens resultat och Väg och Miljös naturinventering från 2022-12-16. Det förekommer minst 9 naturvårdsarter i området som inte omfattas av Väg och Miljös artskyddsutredning, och utan information om hur de kan påverkas är det orimligt att bifalla det här förslaget. Det kan visa sig att exploateringen strider mot artskyddsförordningen, och ett klagörande måste ske innan ärendet går till beslut. En annan brist i underlagen som är av avgörande vikt rör våtmarkens roll i kvarhållandet av regn- och smältvatten. Att genomföra projektet utan att den frågan utreds skulle innebära att vi riskerar orsaka översvämningar nedströms. Nacka kommun satsar i dagsläget på att återställa våtmarker på andra platser - här har vi en som fungerar och är gratis. Den klimatanpassningsplan som Nacka kommun antagit berörs inte på ett tydligt sätt i beslutsunderlagen. Ett annat underlag som saknas är en uppskattad beräkning av förslagets effekter på klimatet och Nackas koldioxidbudget. Det är mycket i den budgeten vi inte själva har rådighet över, men här kan vi bestämma. Det är rimligt när det handlar om att exploatera naturmark att det görs en beräkning av klimateffekterna med och utan exploatering, och att det vidare redogörs hur en tänkt exploatering i en våtmark påverkar genom byggnation, sprängningar, minskade grönytor och fällda träd. Till sist saknas kommentarer från närboende i genomfört samråd. Att de medborgare som lever nära platsen och använder den som rekreativområde får ge sina synpunkter är en demokratisk självklarhet. Fisksätra är redan överexploaterat, och när ytterligare bostäder planeras där kommer ju behovet av idrotts- och rekreativsytor som redan är eftersatt att växa ännu större. Ett ordentligt samråd med medborgardialog är en självklarhet. Allmänt är Vänsterpartiet negativa till förslaget, och har yrkat avslag tidigare i processen. Detta främst för att den biologiska mångfalden hotas eller förstörs genom exploateringen, Igelbodatomterna utgör det största spridningssambandet mellan Tyrestakilen och Värmdökilen. Sambandet här spelar en central roll för arternas spridning till och från hela Stockholmsområdet. Spridningskorridorer stängs på flera andra platser i samband med exploateringar i centrala Sickla kopplade till tunnelbaneutbyggnaden, vilket ytterligare ökar denna spridningskorridors betydelse. Nu när svaret på återremissen kommit ser vi fortfarande samma problem med exploateringen som tidigare. Det finns ingen ekologisk hållbarhet med exploateringen utan våra farhågor besannas och bekräftas i svaret. I återremissens punkt två-att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas är inte genomfört.

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