

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 86

KFKS 2018/246

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Volten, del av Orminge 60:1, Skarpnäs 1:83, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeaftal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 3 och 4 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeaftal med Nacka Volten AB, org.nr 559145-5141, för del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 inom stadsbyggnadsprojekt Volten, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med 14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (markförsäljning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 50 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 69 miljoner kronor i intäkter, samt i 19 miljoner kronor i kostnader.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektet Kraftledningsstråket i Orminge där mark som tidigare var reserverad för luftledningar har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för 47 nya bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser. Detaljplanen går upp för antagande i kommunfullmäktige den 20 juni 2022 och i samband med det föreslås kommunfullmäktige även besluta om att ingå markgenomförandeaftal och fastställa utbyggnadspromemorian.

Nacka kommun ska bygga ut och finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet, vilket avser utbyggnad av en gång- och cykelväg för anslutning till det övriga gång- och cykelvägnätet inom Orminge och anslutning till närliggande busshållplats.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Delar av detaljplaneområdet har under 1950–1960-talet använts som deponi och som hushållstipp mellan åren 1960 och 1964. Området användes även för utfyllnad med schaktmassor från slutet av 1960-talet till mitten av 1970-talet. Följaktligen finns inom området förorenade massor som ska hanteras och saneras enligt praxis och lagstiftning. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör att denna mark kan saneras och bebyggas. Kommunen ska bekosta saneringen. Sanering är en osäker utgiftsspost och utgör en risk i projektet. Den budget som projektet söker för saneringen är baserad på ett expertutlåtande där det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 kronor för schakt, transport och mottagning av massor. Utgiften motsvarar åtgärder för sanering utifrån platsspecifika riktvärden som företaget Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. En förutsättning är att marken bedöms lämplig att bygga på efter dessa riktvärden. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle utgiften för sanering öka betydligt men projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer dock att risken för detta är låg och denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucon kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

Budget föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med totalt -14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. enheter daterad den 4 maj 2022

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten m.fl. enheter – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna.

”Från Kristdemokraternas sida är vi angelägna att det ska vara möjligt även för små förskolor att fungera i Nacka. Många barn har behov av lugn, små grupper och alltid samma personer att knyta an till. De trygga socialt utåtriktade barnen klarar sig alltid, men de ängsliga kan behöva erbjudas andra förhållanden, som passar dem.

Nu planeras en stor förskola i detaljplan Volten. Många barn fungerar bra i den miljön, så det är inget problem. Det kan till och med vara så att en stor förskola, genom sin storlek, har

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

möjlighet att erbjuda speciella förhållanden för de ömtåliga barnen. Det är alltså inte självklart att små skolor är bäst för dessa barn.

En del barn fungerar bäst i familjedaghem, så alla alternativ behövs.

Kort sagt, öppna upp för olikheterna, och släpp fram den kreativitet som ser och möter olika behov, hos barn såväl som hos så kallade vuxna.”

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”Det är bra att detta område ska utvecklas. Vi vänder oss dock emot att den föreslagna förskolan blir extremt stor. Utformningen av förskolor är något som vi tycker är viktigt. De behövs på bra platser i närhet till bostadsområdena.

Att skapa en så stor förskola för så många barn ser vi som en risk ur flera perspektiv, framförallt att barngrupperna blir för stora och att det inte kommer finnas tillräckligt med utrymme för utevistelse. Vi hade gärna sett att förskolan hade blivit mindre, att den i stället hade delats upp på fler förskolor i området.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan tycker att det mesta i denna plan är bra och att det blir ett bra tillskott av bostäder till området. Däremot tycker vi att det är viktigt att man ser över de närliggande idrottsmöjligheterna nu när flera nya bostäder byggs. Nackalistan har tidigare lyft frågan om att utveckla den befintliga fotbollsplanen vid Ormingeskolan till en 11-spelarplan vilket skulle vara ett bra tillskott i Ormingeområdet. Vi tycker också att den förskola som skall byggas i denna plan är för stor och vill hellre att förskolan dimensioneras för ett mindre antal barn. Då skulle även den planerade förskolegården bli lagom stor.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet tycker att det finns mycket bra med Stadsbyggnadsprojektet Volten. Dock är vi negativa till att förskolorna i kommunen tenderar att bli större och större, så även här. Vi vill att det i stället anvisas för flera mindre förskolor inom samma område, men som kan ingå i samma större förskoleenhet för att ta tillvara stordriftsfördelarna utan att behöva samla allt under ett och samma tak, men väl på gångavstånd. Fler och mindre förskolor gör också att fler får en förskola närmre sin bostad vilket underlättar för att gå eller cykla dit. I start-PM för Volten angavs från början 160 förskoleplatser vilket nu ökat till 200. Miljöpartiet anser inte att antal barn på en förskola ska anpassas till vad som ger mest vinst till den som ska driva förskolan. Företaget som ska starta förskolan i Volten driver redan idag en förskola i Nacka med 125 förskoleplatser fördelade på 10 avdelningar, och vi ser inte varför kommunen i stället skulle kunna planera för fler men mindre enheter. Om det tvunget ska rymmas ca 200 barn inom Voltens detaljplaneområde vill vi i Miljöpartiet att det planeras om till två förskolor, en i den östra och en i den västra delen av planområdet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Vänsterpartiet är inte tillfreds med detaljplanens utformning utan anser att den bör omarbetas vilket gör att det är för tidigt att besluta om genomförandebeslut och markanvisningsavtal.”

- - - - -

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