

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

### **Minoritetsåterremiss av kommunfullmäktige den 29 januari 2024**

Ärendet återremitterades av kommunfullmäktige den 29 januari 2024 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissen syftade till:

1. att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering gentemot aspekter såsom klimatförändring/klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald, artskyddsförordningen med mera.
2. att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas.
3. att genomföra samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Projektet har inhämtat kompletterande bedömningar och synpunkter från enheten för strategiskt klimat- och miljöarbete och gruppen för natur- och stadsmiljöutveckling samt kommunikationsenheten enligt nedan.

### **Kompletterade bedömningar av området**

#### ***Klimatanpassning***

I det här fallet bedöms hanteringen av skyfallsfrågan vara den viktigaste klimatanpassningsfrågan. I övrigt är det lämpligt att så långt möjligt planera in träd och växtlighet i området för att få ett bättre lokalklimat samt att anpassa byggnaderna till extremväder som värmeböljor och kraftig nederbörd.

Inom fastigheterna finns lågpunkter av varierande storlek. När dessa ytor fylls igen kommer dessa volymer istället att rinna till omgivande mark. Det kan röra sig om avsevärda volymer som potentiellt skulle kunna påverka omgivningen. Förekomst och utbredning av våtmarker framgår på sidan 21 i genomförd naturvärdesinventering.

Vid genomförandet kan marken lutas så att skyfallet rinner av ytligt och inte skadar de nya byggnaderna. För att säkra upp att den närliggande banvallen,

Fisksättravägen eller befintliga byggnader i närområdet inte skadas kan åtgärder som styr vattnet till lågpunkter där det inte gör skada vara nödvändiga.

Skyfallsfrågan behöver hanteras i planeringen av utbyggnaden så man får vetskap om vilka volymer som är aktuella, vilken påverkan det kan ha och vilka åtgärder som behöver vidtas. Eventuella åtgärder behöver ske i samråd med kommunen då de sannolikt kommer beröra marken utanför de fastigheter som säljs. Detta kommer ske i samband med bygglov och tekniskt samråd.

### ***Klimatpåverkan***

I och med att ytorna inom fastigheterna som är sumpskogar bebyggs kommer deras funktion som koldioxidsänka att försvinna. I projekt med varierande topografi innebär arbetet med att spränga berget för att få en plan yta och transportera bort massorna en stor utsläppspost av koldioxid. Om det istället är mycket som ska fyllas och massorna tas in utifrån innebär även det en stor utsläppspost (och kostnader) på grund av många transporter. Det är därför lämpligt både ur ett ekonomiskt och ett klimatperspektiv att berget tas ner så lite som möjligt och att få massbalans så att de massor som uppstår i projektet kan användas lokalt.

Därför bör det tas fram en masshanteringsplan som undersöker möjligheten till massbalans, behovet av mellanlagringsytor, samt vilka volymer som eventuellt finns i närområdet från andra närliggande projekt. Detta ligger också i linje med exploitörens ambitioner avseende genomförandet av projektet.

För att få ner klimatpåverkan från byggnaderna kan de exempelvis byggas med en miljöcertifiering som minskar klimatavtrycket, genom till exempel lägre elförbrukning, solceller och materialval. I markgenomförandevtalets bilagan 9 *Överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet* har listats några möjliga åtgärder för att minska klimatpåverkan.

Som i alla projekt behöver påverkan avvägas mot nyttan av verksamheterna när beslutet om genomförandet tas.

### ***Vattenverksamhet***

Att arbeta i vatten innebär vattenverksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt miljöbalken beroende på hur stor yta som berörs. Inom Fisksättratomterna och vid vägen som ska anläggas finns ytor som kan räknas som vattenområden i lagens mening. Åtgärden kommer därför anmälas till länsstyrelsen i enlighet med detta beslut.

### ***Påverkan på grön infrastruktur, biologisk mångfald och artskydd***

Den gröna infrastrukturen och områdets biologiska mångfald kommer att bli påverkat av föreslagen exploatering. Naturvärdesinventering, fågel- och fladdermusinventering samt artskyddsutredning har tagits fram och förslag på skyddsåtgärder har definierats. Om föreslagna skyddsåtgärder vidtas anser utredningen att 4 § i artskyddsförordningen inte kommer att utlösas. De skyddsåtgärder som ligger inom området för föreslagen företagsby har exploatören blivit ålagda att utföra och kommunen har åtagit sig att genomföra de skyddsåtgärder som ligger på föreslagen naturmark. Genom dessa skyddsåtgärder begränsas påverkan på den biologiska mångfalden.

### ***Kompensationsåtgärder för våtmark***

Kompensationsåtgärder är åtgärder som har som syfte att kompensera för förlust av biotop. Det som är mest aktuellt i detta fall är den alsumpskog som ligger där ena delen av företagsbyn föreslås byggas. Ett fungerande ekosystem som har lång kontinuitet (har funnits under många år) är svårt att återskapa på kort tid. Däremot kan man sträva efter att skapa nya biotoper och det lägre naturvärdet kan kompenseras genom att till exempel skapa dubbelt så stor yta som befintlig biotop har idag.

Området kring Fisksätra har få naturliga lågpunkter där återskapande av en alsumpskog är möjligt. Däremot kan det finnas andra områden i Nacka där kompensande naturvårdsåtgärder kan passa och vara genomförbart. Naturvårdsåtgärder i lövträdsrika områden i Fisksätra och omgivningen kan också till viss del ses som kompensationsåtgärder.

I det fall länsstyrelsen inte skulle förelägga om kompensationsåtgärder för våtmarkerna, så ska kommunen ändå vidta lämpliga kompensationsåtgärder. För att säkerställa lämpliga kompensationsåtgärder bör en utredning om möjliga åtgärder i så fall utföras. Utgångspunkten är att dessa kompensationsåtgärder ska ske i närområdet. En utökning av projektets budget föreslås i och med detta.

### ***Kommunikation***

Nedan redogörs på vilka sätt allmänheten har haft möjlighet att ta del av information i ärendet.

Information om projektet har primärt delgivits allmänheten via projektets hemsida på [nacka.se](http://nacka.se). Nyheter i projektet har även delgivits via kommunens

kommunikationssidor på LinkedIn och Facebook. Nedan följer en kort kronologi av kommunikation som skett i projektet.

I mars 2022 läggs information se om inbjudan till markansvisningstävling för två industritomter i Igelboda (Fisksätratomterna) upp som en nyhet upp på nacka.se där det beskrivs hur tävlingen går till och var mer information kan inhämtas. Inbjudan skickas också till intressenter. Nyheten om markansvisningstävlingen aviseras på LinkedIn.

På nacka.se skapas en sida med frågor och svar i som hanterats löpande under det att markansvisningstävling pågår.

Den 14 juni 2022 meddelas nyheten att kommunstyrelsen den 13 juni 2022 beslutat att Frentab vinner markansvisningstävlingen på nacka.se. Frentab ska bebygga de två tomterna där cirka 80 nya arbetsplatser kan skapas. Nyheten meddelas även i pressmeddelande och aviseras på LinkedIn och Facebook.

Under hösten 2023 uppdateras projektsidan Fisksätratomterna med resultatet från genomförda art- och naturvärdesinventeringar.

Exploateringsenheten har även löpande bemött inkomna skrivelser från Saltsjöbadens Naturskyddsföreningen. Utöver detta har det varit flertalet artiklar ibland annat NVP publicerats och medborgare och föreningar har inkommit med synpunkter.

### ***Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken***

Det säkerställs att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kommer att ske genom att markgenomförandeavtalet med exploatören har kompletterats med bindande åtagande om att samråd ska genomföras innan exploatering påbörjas. Även hantering av samrådsprocessen samt att lagakraftvunnet beslut enligt 12 kap. 6 § miljöbalken är en förutsättning för markgenomförande- och överlåtelseavtalens giltighet regleras.

### **Tillkommande budget för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken och kompensationsåtgärder för våtmark**

Kommunen kommer att genomföra ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken samt närmare utreda och därefter genomföra lämpliga kompensationsåtgärder för våtmarken. Budget för detta beräknas uppgå till cirka en miljon kronor och ingår i investeringsutgifterna enligt beslutspunkt 3. Då lämplig omfattning av och beräknad kostnad för kompensationsåtgärder ännu inte är utredd finns det en viss osäkerhet avseende uppskattningen av utgiften. Summan är ett antagande baserat

på tillkommande intern arbetstid, konsultkostnader för utredning av lämpliga kompensationsåtgärder och bedömning av kostnad för att utföra kompensationsåtgärder baserat på tidigare erfarenheter av motsvarande åtgärder.

## **Kommunstyrelsens återremiss den 5 februari 2024**

Kommunstyrelsen beslutade den 5 februari 2024 att också 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.

Nedan redogörs för ovan med den avgränsning att samråd enligt miljöbalken har begränsats till ansökan om vattenverksamhet respektive samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

### **Kompletterade bedömningar av området**

#### ***Grannhörande enligt plan- och bygglagen vid ansökan om bygglov***

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 om en ansökan om lov inom en detaljplan i de fall som åtgärden avviker från detaljplanen och ge dem tillfälle att yttra sig över ansökan. Om den sökta åtgärden däremot följer detaljplanen eller om det är uppenbart att lov inte kan ges för åtgärden, behöver grannhörande inte ske.

Av 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 plan- och bygglagen framgår att de som ska underrättas är kända sakägare, kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt kända hyresgästorganisationer för berörda fastigheter. På vilket sätt en underrättelse ska ske regleras inte i plan- och bygglagen utan det bestämmer miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I Nacka kommun görs utskick via digital tjänst för myndighetspost, till exempel Kivra. Dem som inte har en digital tjänst för myndighetspost får brev med reguljär post.

#### ***Eventuella samråd enligt miljöbalken vid tillståndsansökan***

Inför ansökan om tillstånd till vattenverksamhet kan ett undersökningssamråd enligt 6 kap. 23-24 §§ miljöbalken behöva genomföras. Samrådet sker med länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten och enskilda som kan bli särskilt berörda av vattenverksamheten. Om länsstyrelsen bedömer att verksamheten inte innebär betydande miljöpåverkan ska en liten miljökonsekvensbeskrivning tas fram enligt 6 kap. 47 § miljöbalken och bifogas tillståndsansökan. Om länsstyrelsen bedömer miljöpåverkan som betydande ska ett avgränsningsområde ske och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram enligt 6 kap. 28-30 §§ miljöbalken. Samrådet sker med länsstyrelsen, tillsynsmyndigheten, de enskilda som kan antas

bli särskilt berörda och övriga statliga myndigheter, kommuner och den allmänhet som kan antas bli berörd.

Ansökan om tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap. 9b § första stycket miljöbalken, innehållandes samrådsredogörelse och miljökonsekvensbeskrivning, prövas av mark- och miljödomstolen. Enligt 22 kap. 3 § miljöbalken ska mark- och miljödomstolen utfärda kungörelse om ansökan. Genom kungörelsen kan berörda och allmänheten ta del av det som planeras och ges möjlighet att lämna synpunkter inom den tid som anges i kungörelsen.

Anmälan om vattenverksamhet prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 9b § andra stycket miljöbalken. Enligt 21 § förordning (1998:1388) om vattenverksamheter, ska länsstyrelsen skicka en kopia av anmälan om vattenverksamhet till den kommunala nämnden samt till Havs- och vattenmyndigheten, om det kan antas att det allmänna fiskeintresset berörs. Enligt 22 § förordning (1998:1388) om vattenverksamheter ska andra statliga och kommunala myndigheter, organisationer och enskilda som kan ha ett särskilt intresse i saken ska ges tillfälle att yttra sig.

Någon motsvarande reglering om kommunikering av en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken finns inte. Men i Naturvårdsverkets handbok *Anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken*, utgåva 1 från november 2001, står att det vanligtvis inte inhämtas några yttranden från andra myndigheter i samrådsärenden förutom vid skogsvårdsstyrelsens handläggning av vissa ärenden då länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig. Vidare står att vid särskilt omfattande verksamheter eller där en annan myndighet uppenbart är berörd bör yttrande inhämtas från andra myndigheter eller överläggningar ske på lämpligt sätt.

Av 8 § förordning (1998:904) om anmälan för samråd framgår att en anmälan ska, i den utsträckning som behövs i det enskilda fallet, innehålla en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken. I dessa fall sker samråd om och kungörelse av miljökonsekvensbeskrivningen enligt 6 kap. miljöbalken.

### ***Uppdatering av tidplan***

Ärendets tidplan som framgår av tjänsteskrivelsen har setts över av exploateringsenheten. Tidplanen bedöms fortfarande kunna hållas om angiven handläggningstid för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hålls.