

30 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 64

KFKS 2020/ I 17

Exploateringsavtal för Fisksätra Entre, fastigheterna Erstavik 26: I, 26: I 09- I 18 med flera i Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med KB Josefina IB, KB Josefina EV2 och Stena Sessan Nacka AB.

Ärende

Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB, vilka förvaltas av Stena Fastigheter, är ägare till fastigheterna Erstavik 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 (Stena Sessan Nacka AB), Erstavik 26:114 och 26:426 (KB Josefina EV2), Erstavik 26:112 (KB Josefina IB) i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom området.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna inom detaljplan Fisksätra Entre, ärendenummer KFKS 2017/746. För att Detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar samt till-, om- och nybyggnation av allmänna anläggningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

Parterna är överens om att kostnaderna för kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av exploateringsavtalet, ska belasta exploatören.

Handlingar i ärendet



Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 mars 2020, §39
Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 19 februari 2020
Exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra inklusive bilagor.

Yrkanden

Esa Örmä (SD) yrkade avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Hans Peters (C) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL), Lisskulla Zayane (MP) och Tomas Ottosson (V), att ärendet skulle återremitteras för omarbetning av planen. Med hänvisning till att det är positivt att nya bostäder tillkommer i Fisksätra men de nya byggnaderna får inte innebära en försämring av miljön för befintlig befolkning. Vid omarbetningen ska följande ändras:

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- Fisksätra är ett av landets tätast befolkade områden. Därför bör exploateringsgraden i planen minskas. Inriktningen ska vara lokaler för olika verksamheter, särskilt för kultur och fritid, prioriteras.
- Torget mellan nuvarande centrum och kyrkan ska inte få bebyggas annat än några meter söder om nuvarande centrumbyggnad. Ekarna på Fisksätra torg ska ges skydd i planen.
- Den planerade förskolan ges annan plats i Fisksätra så att den gröna gårdsytan där förskolans uteutrymme planeras får fortsätta att vara ett grönutrymme för de boende i området. Det kan innebära att planområdet kan behöva utvidgas.
- Den ursprungliga utformningen av området gav en luftig och öppen miljö med utsikt mot vattnet. Iden i planen att sluta kvarteren medför att de kulturhistoriska värdena i den ursprungliga utformningen av området förvanskas och ger de nuvarande boende en sämre miljö. De hus som medges byggas på de nuvarande parkeringsplatserna ska orienteras med hänsyn till områdets karaktär.
- Förändringen av centrum ska medge att där finns plats för de behov Fisksätra folkets hus har inklusive en större samlingsal av typen "black box". Det tänkta äldreboendet bör placeras anslutning till centrum.
- Blandning av gående och biltrafik sker i praktiken sällan på de gåendes villkor och innebär en kraftigt försämrad säkerhet för barnen i området. Planen omfattar en syn på att biltrafik och parkering är något som ger liv åt området. Vi vill att trafik inne i bostadskvarteren tas bort ur planen och att ingen blandning av gående och biltrafik ska finnas.
- Den planerade dagvattenhanteringen kommer att innebära en ökad belastning på recipienten. Planen ska ställa krav på att dagvattenhanteringen ska utföras så att områdets totala belastning på recipienten inte ökar.

Mats Gerdau (M) yrkade avslag på Helena Westerlings (S) återremissyrkande.

Beslutsgång



Ordföranden ställde först bifall till återremissyrkandet mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit återremissyrkandet.

Därefter ställde ordföranden bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag och fann att kommunstyrelsen beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiet.

"Vi välkomnar den nya detaljplanen för Fisksätra entré. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med både hyresrätter och bostadsrätter, ett äldreboende, en förskola samt lokaler för verksamheter – allt i ett kollektivtrafiknära läge med både bussar och Saltsjöbanan. Fisksätra är ett område med stora möjligheter och den utveckling som den här detaljplanen medför stärker området ytterligare.

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

30 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Förslaget till ny detaljplan överensstämmer med de intentioner som pekats ut i både Nackas översiktsplan och det planprogram för Fisksätra som en politiskt enig kommunstyrelse antog 2013. I all utveckling, oavsett var i Nacka den sker, är det viktigt med långsiktighet och kontinuitet. Vi beklagar därför att flera partier avviker från den linje de stod bakom i samband med antagandet av både översiktsplan och detaljplaneprogram.

Under planarbetets gång har stor vikt lagts på gestaltningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden agerade tidigt för att säkerställa en arkitektur som skiljer sig från befintlig bebyggelse och som skapar en ny årsring för Fisksätra. Centrumområdet präglas idag av i princip enbart hyresrätter och genom att den planerade bebyggelsen till del kommer att bestå av bostadsrätter, skapas en större variation av upplåtelseformer vilket vi ser positivt på.

Det är viktigt att bevaka möjligheterna till parkering under byggnationen för Fisksätraborna. I nuläget är vi trygga med de åtgärder som Stena Fastigheter har presenterat tillsammans med SL:s åtgärder för en utökad kollektivtrafik i området som kommer att öka framkomligheten utan bil i framtiden.

Tillsammans med den nya sporthall som planeras i Fisksätra, Viktor Rydbergs etablering samt tillkommande bostäder och service skapar det en bra helhet som för Fisksättras utveckling framåt.” **I ovanstående protokollsanteckning instämde Mats Gerdau för Moderaterna, Gunilla Grudevall-Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna.**



Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraterna.

”Även om vi inte ställer oss bakom vare sig exploateringsavtalet eller detaljplanen för Fisksätra entré anser vi att det i exploateringsavtal generellt, och särskilt för detta område borde skrivas in att vi från kommunens sida har starka önskemål att det byggs klimatsmart. Det är för oss självklart att man ska kunna skriva in denna typ av direktiv, även om det inte är juridiskt bindande. Att enbart förlita sig exploitörers vilja och intresse är inte tillräckligt, vi ska också framhäva vad vi anser är viktigt för Nacka och Nackaborna.”

Lisskulla Zayane lät anteckna följande för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet tycker mycket är bra i detaljplanen detta exploateringsavtal är kopplat till, bland annat nya bostäder i kollektivtrafknära läge och bättre koppling till Saltsjöbanans station. Det finns dock en hel del som kan bli bättre, som bland annat återremissyrkandet pekar på. Miljöpartiet anser också att kommunen måste börja ta ett större ansvar när det gäller klimatutmaningen. Att bygga innebär både utmaningar och möjligheter. Byggande kan leda till stor belastning på miljö och klimat samtidigt som det finns stora möjligheter att skapa ett hållbart samhälle från grunden.

Energianvändning och utsläpp av växthusgaser vid både byggande och drift av färdiga byggnader utgör idag en betydande del av kommunens miljö- och klimatpåverkan men det

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

behöver inte vara så. Det är nu eller aldrig om vi ska lyckas vända utvecklingen och nå riksdagens klimatmål om netto noll utsläpp till år 2045 och bidra till att rädda planeten. I en expansiv kommun som Nacka är det därför viktigt att arbeta med klimatfrågan i samband med alla bebyggelse- och infrastruktursatsningar.

Kommunen har en politiskt antagen en strategi där miljö- och klimatarbetet ska förankras tidigt i alla byggprojekt. Olika prioriteringar och identifiering av mål och konkreta åtgärder ska enligt strategin ske i en öppen dialog mellan kommunen och respektive byggaktör redan vid framtagandet av exploateringsavtal. Processen ska även till alla tillämpliga delar präglas av ambitionerna i Agenda 2030. Tanken är också att det ska ske ett utbyte av goda exempel på hållbarhetsåtgärder mellan kommunen och byggaktören som sedan kan vidareutvecklas i kommande projekt.

Kommunfullmäktige har beslutat om att Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Trots en politiskt beslutad strategi om att genom samverkan och krav driva på för en hållbar utveckling finns i det här exploateringsavtalet inga skrivningar om vare sig miljöcertifierade byggnader eller hållbart byggande enligt kommunens egna miljö- och klimatambitioner.”



Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet.

”Vänsterpartiet avser att återremittera ärendet med samma motivation som i miljö och stadsbyggnadsnämnden, Det får inte innebära en försämring av miljön för befintlig befolkning i Fisksätra. Vår huvudinvändning är att den ny- och kompletteringsbyggnation som avses göras i Fisksätra måste kunna upplevas som positiv av de nuvarande Fisksätraborna. Så uppfattar inte vi att planen är, därför kan vi inte acceptera att den släpps igenom. Det är intressant att när Fisksätraborna, som bor i ett av Sveriges tätast bebyggda områden, har invändningar mot hög exploatering, då finner det inte gehör. När däremot de boende kring Saltsjöbadens centrum hade samma invändningar mot den planerade byggnationen där, då ändrades snabbt direktiven för den planen.”

Esa Örmä lät anteckna följande för Sverigedemokraterna.

”Sverigedemokraterna inser i allmänhet behovet av ny bebyggelse i Nacka i syfte att i rimlig grad tillgodose de behov som uppstår genom befolkningsökning. Denna nya bebyggelse bör dock enligt Sverigedemokraterna ha rimlig omfattning och låta Nacka med berörda kommundelar behålla sin karaktär, inte minst från de redan boendes synvinkel. För Fisksättras del kan det konstateras att området redan är mycket tätbebyggt, enligt många uppgifter ett av de mest tätbebyggda i riket, och att många andra områden är bättre lämpade.

Därför yrkar Sverigedemokraterna på avslag i ärendet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 mars 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan.

”Nackalistan bifaller Socialdemokraternas yrkande vad gäller synpunkter på utformning av bostäder i Fisksätra. Det är väldigt viktigt nu när Fisksätra växer ytterligare att det sker i samverkan med de boende och de föreningar som är verksamma i området. Nackalistan vill poängtera vikten av att bygga ett samhälle med träffpunkter, idrott- och fritidsplatser, kulturliv och ett levande lokalsamhälle.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
