

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ III

KFKS 2020/117

## Exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra

### Beslut

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

### Ärende



Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige 2020-04-20 § 98 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att detaljplanen omarbetas på ett antal punkter som bland annat handlar om en minskad exploateringsgrad, en högre prioritering av lokaler för kultur- och fritidsverksamhet, att äldreboendet flyttas till centrum, att förskolan ges en annan placering, att torget inte bör bebyggas, att större hänsyn tas till områdets karaktär vid placering av ny bebyggelse, att ingen biltrafik tillåts inne på bostadsgårdar och att dagvattenhanteringen inte innebär en ökad belastning på recipienten.

I planärendet bereds samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss. Sammantaget bedömer planenheten att förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplanerprogram för Fisksätra, övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostadsmålet för projektet. Mot den bakgrunden föreslås kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Fisksätra entré utan att någon omarbetning görs. Då förslaget är att inte omarbeta detaljplanen föreslås heller inte Exploateringsavtalet omarbetas.

Exploatören är genom bolag 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 Entré, 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 29 april 2020

Protokollsutdrag från kommunfullmäktige den 20 april 2020, §98

Exploateringsavtal för Fisksätra Entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra inklusive bilagor

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka. I yrkandet instämde Hans Peters (C) och Karin Teljstedt (KD).

Helena Westerling (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras med motiveringen att följa omarbetning av detaljplanen för Fisksätra entré. I yrkandet instämde Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL).

## Beslutsgång

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

Därefter fann ordföranden att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Sidney Holm (MP) meddelade att han inte deltar i beslutet.



## Protokollsanteckningar

### Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Miljöpartiet anser att Nacka kommun måste börja lyfta in andra områden och krav i exploateringsavtalen, något som även skulle ha kunna gjorts här. Att lyfta in miljö och klimat i exploateringsavtalen visar på Nacka kommuns ambition och vilja vad gäller byggandet av ett hållbart samhälle. 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 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



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 till protokollet för Vänsterpartiet.**

”Återremissyrkandet beskriver de invändningar som Vänsterpartiet har mot planen Fisksätra entre. 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.

Det är också av största vikt att de som kommer byggas i planen bidrar på ett positivt sätt till att Sverige och Nacka når sina mål om att begränsa utsläppen av växthusgaser till nettoutsläpp noll år 2045. Datumet för det är gott och väl inom byggnadernas livslängd och de behöver alltså anpassas i materialval och energiåtgång så att målen är möjliga att nå. Det bör kunna lösas i exploateringsavtalet, överenskomma om att Nackas och Sveriges klimat och miljöambitioner behöver genomföras i den planerade bebyggelsen.”



**Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

”Nackalistan instämmer i Socialdemokraternas yrkande på återremiss. 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. Det finns mycket som är bra i planerna men vi är övertygade om att om man lyssnat på de boende i ett tidigare skede så hade man kunnat göra det ännu bättre.”

**Hans Peters lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.**

”Vi välkomnar den nya detaljplanen för Fisksätra entre. 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.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 maj 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

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.

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.**

**Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

"Även om vi inte ställer oss bakom vare sig exploateringsavtalet eller detaljplanen för Fisksätra entre 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 exploatörers vilja och intresse är inte tillräckligt, vi ska också framhäva vad vi anser är viktigt för Nacka och Nackaborna."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
