

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 199

KFKS 2019/625

## Försäljning av fastighet för bostadsändamål inom stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru, Sicklaön

*Fastighet Sicklaön 40:18*

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget köpekontrakt med Innovation Properties genom deras nybildade dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166163, org.nr. 559245-4192, gällande försäljning av fastigheten Sicklaön 40:18.

### Ärende



Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 15 juni 2020 § 169 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att värdera den del av fastigheten Sicklaön 40: 18 som redan är exploaterad (hårdgjord) och att analysera bebyggelsens påverkan på de gröna sambanden med tanke på exploateringen av grannfastigheten Sicklaön 12:133.

En tredjedel av fastigheten är hårdgjord. Värdet av denna del kan beräknas vara en tredjedel av 76 miljoner kronor. Däremot kan kommunen inte sälja fastigheten med begränsning av byggrätten, det vill säga endast sälja den hårdgjorda ytan. En begränsning av byggrätten kräver en planändring. Under program och detaljplanarbetet avvägdes natur och kulturintressena nogsamt i samråd med länsstyrelsen. Utredningar av grönsambandet gjordes under framtagandet av detaljplanen, till exempel genom naturvärdesinventeringar. Den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen är anpassad efter resultatet av dessa utredningar.

I stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru (9104) ingår den kommunägda fastigheten Sicklaön 40: 18 som är planlagd för bostäder. Kommunstyrelsen beslutade i januari 2020 att påbörja försäljningen av denna fastighet. Anbudstävlingen har avslutats och vinnare blev Innovation Properties med en erbjuden köpeskilling om 76 miljoner kronor, vilket är 16 miljoner kronor mer än förväntat. Innovation Properties förvärvar fastigheten i ett nybildat dotterbolag Aktiebolaget Grundstenen 166163 org.nr 559245-4192 vilket är under namnändring till Innovation Properties Nacka Fastighets AB. Med anledning av detta föreslås kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta att ingå föreslaget köpekontrakt.

### Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 augusti 2020, §118  
Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 3 augusti 2020  
Bilaga 1 Köpekontrakt Sicklaön 40:18

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

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

## Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade, med instämmande av Tomas Ottosson (V), avslag på stadsutvecklingsutskottets förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag och fann att kommunstyrelsen bifallit stadsutvecklingsutskottets förslag.

Helena Westerling (S) och Sidney Holm (MP) avstod från att delta i beslutet.

Peter Zethreus (M) deltog inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

## Protokollsanteckningar



### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Vänsterpartiet yrkade avslag på försäljningen och anser att kommunen själv bör äga marken och upplåta med tomträtt istället. Ekonomin i projektet förändras naturligtvis men kommer att ge ett bättre utfall för kommuninnevärdarna på långsikt. Dessutom äger kommunen marken fortfarande. Helst skulle Vänsterpartiet vilja att bostäderna byggs i kommunal regi genom ett kommunalt bostadsbyggnadsbolag, som hyresrätter. Det finns då alla möjligheter att bygga ekologiskt hållbart, energisnålt, företrädesvis noll- eller plusenergihus, samt att byggnadsmaterialet är trä. I brist på det, är alternativet med tomträtt och att i markanvisningen prioritera låg inflyttningshyra och ett ekologiskt och energisnålt byggande ett bättre alternativ än att sälja till högstbjudande, med lite eller ingen hänsyn till miljö och klimatfrågor i byggnaden eller byggprocessen.”

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

”När detaljplanen där denna fastighet ingår antogs av Kommunfullmäktige år 2011 reserverade vi i Miljöpartiet oss mot beslutet. Vi hade ett eget förslag om att helt lyfta bort exploateringen av områdena A (40:18) och B (40:19). Vi ansåg inte att den orörda värdefulla naturmarken borde exploateras över huvud taget. Tyvärr blev vi överkörda av den styrande majoriteten som klubbade igenom hela detaljplanen som dessvärre vann laga kraft år 2014. Kommunfullmäktige beslutade dock att den nya bebyggelsen skulle placeras med hänsyn till landskapsbilden, och så långt som möjligt anpassas efter områdets karaktär och befintlig bebyggelses skala.

Flera boende i området har hört av sig till oss politiker och uttryckt en stark oro för vad som ska byggas på fastigheterna 40:18 och 40:19. Vi i Miljöpartiet delar deras oro med tanke på vad som håller på att byggas på grannfastigheten i område C (12:133). Där uppförs just nu en gigantisk trevåningsbyggnad plus en indragen fjärde våning med takterrass. Att påstå att denna byggnad så långt som möjligt anpassats efter områdets karaktär och befintlig bebyggelses skala är att fara med osanning. Om det är så att denna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

exploatering är möjlig även på de fastigheter som nu ska försälas har kommunen vilselett medborgarna när planförslaget baxades igenom.

Miljöpartiet vill att om det i kommunfullmäktige beslutas om en försäljning, att det i samband med försäljningen ges någon form av garanti till de närboende, att den nya bebyggelsen kommer att anpassas till områdets karaktär och skala i enlighet med planbeskrivningens intentioner.”

**Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna.**

”Sverigedemokraterna kan konstatera att exploateringen, som den har tagit sig form, går på tvärs med partiets idéer om skonsam fastighetsutveckling i harmoni med redan existerande miljöer. Framför allt ger resultatet av första projektdelen med ”Svarta muren” farhågor. Ärendet har lång historia från tiden innan det att Sverigedemokraterna hade politisk representation i Nacka. Mot den bakgrunden måste det konstateras att möjligheten för Sverigedemokraterna att nu rulla tillbaka en lång och finansiellt tung utveckling är begränsade. Partiet har inte heller medel att göra detta i sin budget.



Mot bakgrund av allt detta vill Sverigedemokraterna hävda behovet av att den fortsatta fastighetsutvecklingen som planeras inom detta projekt blir skonsam mot den miljö där den hamnar och så långt möjligt harmonisk med redan existerande miljöer.”

**Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.**

”Det är förståeligt att närboende inte vill ha ny bebyggelse inpå knuten. Att sälja dessa två tomter har dock varit en förutsättning för att överhuvudtaget kunna medge ökade byggrätter och bygga ut vatten och avlopp, vägar och andra allmänna anläggningar med rimlig ekonomi för både skattebetalare och fastighetsägarna i området. Projektet har hela tiden byggt på att kommunen ska sälja de två markområdena för att kunna finansiera utbyggnaden. Att först göra av med pengarna men nu i slutändan säga nej till intäkterna vore ytterst oansvarigt.

Argumentet om att en byggnation på dessa två områden skulle försvaga gröna samband i Nacka-Värmdökilen har förts fram och prövats tidigare, både under detaljplanarbetet och i överklagandet av detaljplanen, men inte befunnits tillräckligt tunga. Därför har de avslagits av överprövande instanserna. Vi vill också påminna om att omkringliggande skog beträffande Sicklaön 40:19 omfattas av skyddsbestämmelser. Vi har tidigare erfarenheter av att skog avverkas för att rent praktiskt underlätta byggprocessen och att avverkningar också ägt rum, som hade krävt tillstånd och därför aldrig borde ha skett. För skogen gäller strandskydd och området ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Det finns två skyddade ekar, flera senvuxna tallar och i en del av skogen krävs markklov för trädfällning. Byggprocessen får inte medföra onödiga ingrepp i denna naturmark.

Säljs inte fastigheterna går kommunen miste om 106 Mkr i intäkter. Även om partierna hade olika uppfattning när detaljplanen antogs 2011, så har såväl beslut om utbyggnads-PM från 2015 som fem olika KF-beslut om projektbudget varit eniga och baserats på att dessa

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsen

markförsäljningar ska genomföras. Intäkterna finns med i budget för 2020, inget parti har minskat intäkterna från markförsäljningar i sina budgetalternativ. Säger man nej nu så blir effekten att andra angelägna investeringar måste skjutas på framtiden.

Att inte sälja fastigheterna skulle även innebära en väldig orättvisa i förhållande till andra förnyelseområden där vi kräver att kommunen endast ska stå för vissa merkostnader för bussgator, allmänna bad och lekplatser etc men inte för de kostnader som den ”vanliga” utbyggnaden medför. Utan försäljningsintäkterna skulle kommunen/skattebetalarna subventionera varje fastighet i detta område med över 1 miljon kronor vilket inte är försvarbart.

Det är beklämmande att vänsteroppositionen (S-V-NL-MP) inte orkar stå fast vid den linje de haft de senaste åren. Det visar på politisk omognad och stor brist på ansvarstagande.” **I ovanstående protokollsanteckning instämde Karin Teljstedt för Kristdemokraterna.**



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

”Ibland hamnar man i politiska dilemman. Det man skulle vilja göra är inte möjligt. När det gäller försäljningen av de två tomterna i Norra Skuru och kommande bostadsbebyggelse är det konsekvenserna av tidigare fattat beslut i kommunfullmäktige. Ett beslut som Centerpartiet anser inte blev det bästa.

När detaljplanen för Norra Skuru antogs 2011 reserverade sig Centerpartiet mot beslutet. Vi ville se en lägre exploateringsgrad då vi tror att det hade passat bättre i den befintliga miljön samt minskat skadan på den gröna kilen. Emellertid drevs detaljplanen igenom av andra partier. Detta kan vi i dagsläget inte göra något åt.

Detaljplanen medger en bebyggelseomfattning som vi i grunden tycker är för stor. Men den utökade byggrätten som tillfördes i planarbetet 2005, innebar att de boende i området inte behövde betala lika mycket i gatukostnadsersättning än vad som annars hade blivit fallet. Hela den ekonomiska kalkylen för projektet har utgått från att den här markförsäljningen genomförs. Det är inte rimligt att avstå från en försäljning i dagsläget. Tomterna ger en inkomst till kommunen på 106 mkr vilket i dessa tider, med en djup lågkonjunktur på grund av Corona-viruset, är mycket betydelsefullt, inte minst för att hålla nere kommunens låneskuld. Kommunen har dessutom stora åtaganden när det gäller framtida investeringar inte minst i skolor, förskolor, gator och vägar mm. Ekonomiskt ansvarstagande är a och o i tider som dessa. En stabil ekonomi är en förutsättning för att kunna genomföra grön Centerpolitik längre fram.

Mot denna bakgrund ser vi ingen annan möjlighet än att sälja de bägge tomterna enligt förslaget. Vi har förståelse för den kritik som framförts av de närboende. Försäljningen och kommande bebyggelse kommer att påverka närmiljön för dem. Även de biologiska spridningsvägarna kommer sannolikt att påverkas negativt. Därför är det mycket viktigt att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

31 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

kommunen i samband med bygglovsprocessen verkar för så liten påverkan som möjligt på naturen och att träd och annan vegetation kan sparas samtidigt som hus byggs så att de passar in så bra som möjligt i landskapet. Inom den södra fastigheten finns hållmarker med martallar som är mycket gamla. Dessa bör skyddas och bevaras så långt det är möjligt.”

**Gunilla Grudevall Steen lät anteckna följande till protokollet för Liberalerna.**

”Liberalerna anser att naturen är ett viktigt värde i Nacka för såväl den biologiska mångfalden som för nackabornas tillgång till naturområden och för friluftslivet. I samband med att nybyggnation ändå aktualiseras på hittills orörda områden måste en avvägning göras av motstående intressen och intrång i naturen kan tyvärr behöva göras. Naturligtvis är det önskvärt att undvika nybyggnationer på naturmark, men nya bostäder av varierande art efterfrågas i Nacka.

Detaljplanen för Norra Skuru var överklagad under tre år och vann laga kraft. Mot den bakgrunden menar vi att nu avvakta med beslut om försäljning inte är meningsfullt och röstar därför ja till förslaget om försäljning. I övrigt hänvisar vi till den alliansgemensamma protokollsanteckningen i KS den 25/5 2020, som påminner om att den omkringliggande värdefulla skogen inte får skadas under byggprocessen.”

**Karin Teljstedt lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna.**

”Fastigheterna Sicklaön 40:18 och 40:19 ingår i den gröna kil som löper i östlig-västlig riktning genom området. Det är angeläget att den bevaras när dessa fastigheter nu bebyggs. Den gröna kilens funktion måste respekteras och träd så långt möjligt sparas. Det är också synnerligen angeläget att naturen intill dessa fastigheter inte skadas under bygget. I samband med bygglov, och i all annan kontakt som kommunen har med exploitören, måste detta inskräpas.”

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

”Nackalistan inställning är fortfarande att den planerade bebyggelsen i norra Skuru i alltför hög grad inkräktar på värdefull natur och inte ska exploateras och hårdgöras på denna plats. Grönstråket går från väster till öster, från Sicklaön till Boo-området/Ormingelandet. Kommunen kan inte heller sälja av enbart den hårdgjorda ytan. Mot bakgrund av den bebyggelse som nyligen har tillkommit i området samt kommande avverkning av träd mm inför bebyggelsen av nya fastigheter så yrkar vi avslag. Exploateringen kommer att inkräkta starkt både på karaktären i området och på naturen och de invånare som nu bor på platsen som är starkt planen. De intäkter som försäljningen genererar är inte Nackalistan bundna av som helhet eftersom vi inte godkände tunnelbaneavtalet och dess orealistiska konsekvenser.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
