

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 254

KFKS 2020/128

## Lägesredovisning av genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ärendet går vidare till kommunfullmäktige för beslut och debatt.

### Ärende

Exploateringsenheten Nacka stad har tagit fram en genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön, med utgångspunkt i kommunstyrelsens beslut 30 mars 2020. Genomförandeplanen bygger på en prioritering mellan de ca 90 pågående eller planerade stadsbyggnadsprojekten på västra Sicklaön. Denna prioritering har gjorts utifrån en sammanvägning av tekniska och ekonomiska parametrar. Genomförandeplanen presenteras i ärendet i form av skedeskartor (bilaga 1-3). Genomförandeplanen är robust i så måtto att den innehåller en omfattande planberedskap relativt det bedömda marknadsdjupet för bostäder, dock inte så omfattande att kommunen riskerar att dra på sig alltför stora investeringar i förtid. Genomförandeplanen visar att det är tekniskt möjligt att bygga ca 500 bostäder om året fram till 2025, därefter 1 200 bostäder om året, att jämföra med det bedömda marknadsdjupet på 600 bostäder om året fram till det att tunnelbanan tas i trafik år 2030. Kassaflödesanalyser har tagits fram för två olika scenarier för utbyggnadstakten. Analyserna visar att den nya genomförandeplanen medför en betydligt mindre ekonomisk risk för kommunen än den tidigare planeringen. Kalkylerna visar dock att projektportföljen inte kommer att ha genererat ett tillräckligt stort överskott när den nu planerade stadsutvecklingen är avslutad, mot slutet av 2040-talet. Det redan inledda arbetet med kostnadsoptimeringar av projekten, i enlighet med det uppdrag kommunstyrelsen gav 30 mars 2020, kommer att fortsätta.

### Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 september 2020, §144

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka stad daterad den 8 september 2020



Bilaga 1 Skedeskartor nivå 1, stadsutvecklingen på västra Sicklaön under åren 2020-2025

Bilaga 2 Skedeskarta nivå 2, exempel från centrala Nacka

Bilaga 3 Skedeskarta nivå 3, exempel från stadsbyggnadsprojektet Discus

### Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkade att ärendet går vidare till kommunfullmäktige för beslut och debatt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Mats Gerdau (M) och Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till Mikael Carlssons (NL) yrkande.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade tillägg till beslutet samt kompletteras med kostnads- och behovsanalys för välfärdsfastigheter. I yrkandet instämde Sidney Holm (MP) och Mikael Carlsson (NL).

Mats Gerdau (M) yrkade avslag på Khashayar Farmanbars (S) tilläggsyrkande.

### Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till Mikael Carlssons (NL) yrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsen har bifallit Mikael Carlssons (NL) yrkande.

Därefter ställde ordföranden Khashayar Farmanbars (S) tilläggsyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsen har avslagit Khashayar Farmanbars (S) tilläggsyrkande.

Ordföranden konstaterade att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med Mikael Carlssons (NL) yrkande.



Esa Örmä (SD) avstod från att delta i beslutet.

### Protokollsanteckningar

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

”Alliansen styr in stadsutvecklingen i Nacka i en lugnare takt. Vi får mer tid att lyssna på Nackaborna så att de nya miljöerna som ska skapas blir riktigt bra och att allt sker i balans med både Nackaborna, miljön och ekonomin. Nya gatan, Sickla stationshus och andra lägen vid de kommande tunnelbanestationerna kommer att prioriteras och drivas i hög takt. Omvandlingen av Järlahöjden skjuts däremot några år framåt, vilket innebär att dagens idrottsanläggningar kan vara kvar lite längre och vi får tid att hitta bra lösningar tillsammans med idrottsföreningarna. Förändrade förutsättningar gör att det är både naturligt och ansvarsfullt att anpassa byggtakten. Det handlar om att tunnelbanan försenas, att bostadsmarknaden har bromsat in (bl a beroende på att regeringen har skärpt kreditrestriktionerna) och att få till en samlad bra stadsutvecklingsekonomi.

Det ytterligare underlag om behov av välfärdsfastigheter som oppositionen nu efterfrågar finns i den långtidsprognos som togs fram för ett år sedan och bedömningarna där står sig fortfarande: vi måste samarbeta ännu mer med andra aktörer om angelägna fastighetsinvesteringar. Att inte sälja mark, en linje som bl a socialdemokraterna och Nackalistan driver på Järlahöjden och andra ställen, skulle snabbt bygga upp ett stort skuldberg med höga räntekostnader som följd. Vi anser att det är ekonomiskt ansvarsfullt att sälja viss mark för bostadsbyggande och investera pengarna i nya värden för medborgarna (t ex parker, överdäckning av Värmdöleden och idrottsanläggningar), dvs att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

omvandla en tillgång till en annan. Det återstår nu för oppositionspartierna att tala om hur de tänker finansiera tunnelbanebidraget och stora investeringar om man inte frigör resurser genom markförsäljningar. Hur stora skatthöjningar planerar de?" I  
**protokollsanteckningen instämde Karin Teljstedt för Kristdemokraterna.**

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



"Sverigedemokraterna är fortsatt kritiska till den stora skala i vilken västra Sicklaön exploateras, och välkomnar de neddragningar i volym som blivit en följd av den avmattning som skett på bygg- och bostadsmarknaderna. De mycket stora och i praktiken ohållbara kostnader för kommunen, som skulle bli en följd av att regelrätt avbryta den exploatering som gällande detaljplan medger, gör att Sverigedemokraterna väljer att avstå från att delta i beslutet."

**Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.**

"Nackalistan kritiserade den formella hanteringen av ärendet där det i princip skulle vara så att enbart KSSu fattade ett för Nackas framtidsutveckling långtgående beslut. Självklart borde ärendet gå hela vägen upp till kommunfullmäktige för beslut eftersom det är ett av decenniets största ärenden. Att det enligt kallelsen skulle tas på nivå av KSSu, såsom det stod i tjänstehandlingen, strider mot stadgarna för vilken sorts beslut som kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har att besluta om. Ärenden som inte är principiellt viktiga eller medför stora ekonomiska konsekvenser. Detta ärende innebär en stor principiell förändring av stadsbyggnadsplanerna samt stora ekonomiska kostnader. Efter yrkande från Nackalistan om att föra upp ärendet till kommunstyrelsen så biföll KSSu yrkandet.

Redovisningen är genomarbetad och tydlig i många delar. Nackalistan saknar ändå en mer fullständig ekonomisk kalkyl av vad planen innebär. Inte minst gäller det de ökande kostnaderna för tunnelbaneavtalet, kostnaden för Saltsjöbanans upphöjning och för mötesplats Nacka som nu dras i långbänk. Den tidigare uppblåsta planen för bostadsbyggande på västra Sicklaön har nu blivit kraftigt decimerad fram till 2030. En bidragande orsak sägs vara den försenade tunnelbaneutbyggnaden och därmed vikande bostadsmarknad. I november år 2019 kom besked om försening och kraftig fördröjning av tunnelbanebygget vilket sägs ha påverkat bostadsmarknaden. Redan från start år 2014 kunde man inte på långa vägar uppfylla den kvot av bostads byggande som skulle ha behövts för att nå upp till avtalsnivån i genomsnitt per år. Ca 2,5 detaljplaner i genomsnitt per år är inte mycket vilket visar att avtalsnivån hade föga verklighetsanknytning. Det tyder också på att Nackalistas krav på realistiska och genomarbetade analyser vad gäller risker och konsekvenser i hög grad var befogad. Hur mycket har arbetet med verksamheten "Nacka bygger stad" kostat Nackas skattebetalare hittills? Nu dränker man den gamla planen i propaganda och PR för att istället bygga grönt och mer glest och få folk att glömma vad man tidigare trumpetade ut om ett storskaligt och tätt stadsbyggande av dyra lägenheter som inte motsvarande de många bostadssökandes behov.

Den nya planen är delvis ofinansierad till viktiga utgifter och kostnader. Hur kommer

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

betalningen av de kraftigt ökade kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden på 9 miljarder fördelas? Hur kommer de ökande kostnaderna för mötesplats Nacka betalas och vad tvingas Nackas invånare att bidra med?”

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

”Det är bra att kommunen anpassat genomförandeplanen till de nya förutsättningarna med fördröjningen av tunnelbanan, den senarelagda avvecklingen av Bergs oljehamn och de nya markreserveringarna för motorvägsprojektet Österleden. På senare tid har dock förutsättningarna förändrats än mer vilket gör att det delvis känns som en helt ny plan som ska genomföras. Det känns inte heller som att kommunledningen har någon genomtänkt övergripande plan, och finns det är den definitivt inte politiskt förankrad. Därför anser Miljöpartiet att det krävs ett omtag av den övergripande planeringen för Järlahöjden, Ryssbergen och södra Planiaområdet.

När det gäller Den styrande Alliansens bedömda marknadsdjup på 600 bostäder om året fram till år 2030 håller vi i Miljöpartiet inte med. Deras bedömning grundar sig helt på hur många bostadsrätter som går att sälja, inte hyra ut. I Nacka finns ett stort underskott på hyresrätter och om vi växlar över till att bygga en större andel hyreslägenheter skulle marknadsdjupet inte vara ett problem.”

**Khashayar Farmanbar lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Detta dokument är bland de bäst sammanställda dokument för planerna på stadsutveckling. Det ger en bra översikt över alla planer som annars hanteras som lösa ärenden var för sig. Genomförandeplanen har varken tagit bort eller lagt till några delar i den plan som har antagits. Däremot har den ordnat objekten i en tidsordning vilket ger en bra överblick.

Exploateringen ska ge intäkter för att bygga allmänna anläggningar såsom gator, parker och torg. Vidare ska exploateringsintäkten räcka till välfärdsfastigheter som skolor och äldreboenden samt slutligen lämna ett överskott. Sammanställningen visar tydligt hur bräcklig denna plan är. Exploateringsintäkterna beräknas idag inte räcka till det som planeras. Samtidigt lämnas frågan om hur välfärdsfastigheter ska hanteras obesvarade i dokumentet.

Utöver detta har vi socialdemokrater under planarbetet tydligt pekat på att vi vill tillskapa mer idrottsytor i de centrala delarna istället för moderatledda majoritetens vilja att placera allt fler idrottsanläggningar utanför de centrala delarna av vår kommun.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
