

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 184

KFKS 2018/246

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Volten, del av Orminge 60:1, Skarpnäs 1:83, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 3 och 4 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal med Nacka Volten AB, org.nr 559145-5141, för del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 inom stadsbyggnadsprojekt Volten, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med 14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (markförsäljning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 50 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 69 miljoner kronor i intäkter, samt i 19 miljoner kronor i kostnader.

Ärende

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av tre stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektet Kraftledningsstråket i Orminge där mark som tidigare var reserverad för luftledningar har markanvisats via tävling och detaljplanelagts. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör för 47 nya bostäder i form av radhus och en förskola om cirka 200 förskoleplatser. Detaljplanen går upp för antagande i kommunfullmäktige den 20 juni 2022 och i samband med det föreslås kommunfullmäktige även besluta om att ingå markgenomförandavtal och fastställa utbyggnadspromemorian.

Nacka kommun ska bygga ut och finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet, vilket avser utbyggnad av en gång- och cykelväg för anslutning till det övriga gång- och cykelvägnätet inom Orminge och anslutning till närliggande busshållplats.

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

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Delar av detaljplaneområdet har under 1950–1960-talet använts som deponi och som hushållstipp mellan åren 1960 och 1964. Området användes även för utfyllnad med schaktmassor från slutet av 1960-talet till mitten av 1970-talet. Följaktligen finns inom området förorenade massor som ska hanteras och saneras enligt praxis och lagstiftning. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör att denna mark kan saneras och bebyggas. Kommunen ska bekosta saneringen. Sanering är en osäker utgiftsspost och utgör en risk i projektet. Den budget som projektet söker för saneringen är baserad på ett expertutlåtande där det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 000 000 kronor för schakt, transport och mottagning av massor. Utgiften motsvarar åtgärder för sanering utifrån platsspecifika riktvärden som företaget Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. En förutsättning är att marken bedöms lämplig att bygga på efter dessa riktvärden. Utifrån ett värsta scenario, vilket innefattar att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle utgiften för sanering öka betydligt men projektet fortfarande gå med vinst. Projektet bedömer dock att risken för detta är låg och denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som Ensucon tagit fram på uppdrag av kommunen. Ensucon kommer bland annat fram till att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin.

Budget föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojekt Volten, 93101424, med totalt -14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 14 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 31 maj 2022 § 86

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. enheter daterad den 4 maj 2022

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade att ärendet återremitteras med följande motivering: Förskolan i planen är dimensionerad för ca 200 barn. Planen omarbetas så att en förskola inte dimensioneras för mer än ca 100 barn. Planen kan få omfatta en eller två sådana förskolor, i det senare fallet ska de inte gränsa till varandra. Och att förskolagårdens friytor med barnen lek i fokus prioriteras i storlek på bekostnad av bilparkering i planområdet.

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först förslaget om att återremittera ärendet mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade avslagit förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Därefter konstaterade ordföranden att det bara fanns ett förslag gällande sakfrågan – bifallsyrkandet till stadsutvecklingsutskottets förslag – och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Reservationer

Tomas Ottosson reserverade sig mot beslutet för Vänsterpartiet, och ingav följande:

” Vänsterpartiet yrkade att ärendet skulle återremitteras med följande motivering:
Förskolan i planen är dimensionerad för ca 200 barn. Planen omarbetas så att en förskola inte dimensioneras för mer än ca 100 barn. Planen kan få omfatta en eller två sådana förskolor, i det senare fallet ska de inte gränsa till varandra. Och att förskolagårdens friytor med barnen lek i fokus prioriteras i storlek på bekostnad av bilparkering i planområdet. När de första besluten om att bebygga de f.d. ledningsgatorna i Orminge behandlades så var Vänsterpartiets krav att där skulle byggas hyresbostäder vilket vi dock inte fick stöd för. När nu området Volten ska planläggas så är det främst den stora förskolan som vi är emot. Det kommer finnas behov av fler förskoleplatser i Orminge särskilt när de nya bostadsområdena byggs. Det innebär dock inte att det är lämpligt att klämma ihop merparten av dem i en enda byggnad. En förskola med 200 barn är helt enkelt inte lämpligt, oavsett om de enskilda avdelningarna är rimligt stora och fullbemannade. Att bygga så stora förskolor är något som det privata förskoleföretaget önskar då det är rationellt och kostnadsbesparande. Att det samtidigt är negativt för de minsta barnen är något som då får stå tillbaka. Genom att dela förskolan i två eller eventuellt tre delar skulle man få mer rimliga storlekar. Kanske skulle det gå att inom den aktuella planen bygga två förskolor som inte gränsar till varandra, om inte måste behovet lösas inom ramen för andra aktuella detaljplaner.
Förskolans friyta räknas till 20m² per barn, vilket är hälften av boverkets rekommendationer, det blir då en konstig prioritering i detaljplanen att det ingår en stor parkeringsyta. Tillsammans med angöringsparkering upptar service för bilåkande ca en tredjedel av den möjliga friytan på förskole gården. Det är modernare idag att erbjuda cykel och barnvagnsparkering under tak vilket tar betydligt mindre yta i anspråk och är en trevligare miljö för barn att vistas i än att leka bredvid bilarna.”

Protokollsanteckningar

Karin Teljstedt lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna:

”Från Kristdemokraternas sida är vi angelägna att det ska vara möjligt även för små förskolor att fungera i Nacka. Många barn har behov av lugn, små grupper och alltid samma personer att knyta an till. De trygga socialt utåtriktade barnen klarar sig alltid, men de ängsliga kan behöva erbjudas andra förhållanden, som passar dem.
Nu planeras en stor förskola i detaljplan Volten. Många barn fungerar bra i den miljön, så det är inget problem. Det kan till och med vara så att en stor förskola, genom sin storlek, har möjlighet att erbjuda speciella förhållanden för de ömtåliga barnen. Det är alltså inte självklart att småskolor är bäst för dessa barn.
En del barn fungerar bäst i familjedaghem, så alla alternativ behövs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kort sagt, öppna upp för olikheterna, och släpp fram den kreativitet som ser och möter olika behov, hos barn såväl som hos så kallade vuxna.”

Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

” Det är bra att detta område ska utvecklas. Men den aktuella planen för Volten kommer att ha inverkan på den gröna kil som området utgör och troligtvis även i det planerade naturreservatet i Skarpnäs. Detta ser vi som negativ påverkan och något vi fortsätter att bevaka.

Vi vänder oss också mot att den föreslagna förskolan blir extremt stor. Utformningen av förskolor är något som vi tycker är viktigt. De behövs på bra platser i närhet till bostadsområdena. Men att skapa en så stor förskola för så många barn ser vi som en risk ur flera perspektiv, framförallt att barngrupperna blir för stora och att det inte kommer finnas tillräckligt med utrymme för utevistelse. Vi hade gärna sett att förskolan hade blivit mindre, att den i stället hade delats upp på fler förskolor i området. Vi ställer oss också tveksamma till att delar av marken där förskolan ska byggas utgörs av en tidigare soptipp, så kallad deponi, vars eventuella giftighet ännu inte fastställts. Därtill är en starkströmskabel med mycket hög effekt är nergrävd i mycket nära anslutning till förskolans rastgård.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan tycker att det mesta i denna plan är bra och att det blir ett bra tillskott av bostäder till området. Däremot tycker vi att det är viktigt att man ser över de närliggande idrottsmöjligheterna nu när flera nya bostäder byggs. Nackalistan har tidigare lyft frågan om att utveckla den befintliga fotbollsplanen vid Ormingeskolan till en 11-spelarplan vilket skulle vara ett bra tillskott i Ormingeområdet. Vi tycker också att den förskola som skall byggas i denna plan är för stor och vill hellre att förskolan dimensioneras för ett mindre antal barn. Då skulle även den planerade förskolegården bli lagom stor. Som Lina Olsson tidigare skrev i en protokollsanteckning i NTN: För att en trafiksäker lösning för cyklister och fotgängare ska erhållas, behöver gång- och cykelbanor förlängas ca 55 meter söder om detaljplaneområdet och anslutas till befintlig gång- och cykelbana längs Ormingeringen.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:

”Sverigedemokraterna finner att det är välbetänkt att planera att bygga mitt inne i en tätort, om det måste byggas. Förskolan som finns med i planen är en välkommen bonus och en del av den sociala infrastruktur som måste byggas upp för att klara Nackas befolkningstillväxt.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Miljöpartiet tycker att det finns mycket bra med Stadsbyggnadsprojektet Volten. Dock är vi negativa till att förskolorna i kommunen tenderar att bli större och större, så även här. Vi vill att det i stället anvisas för flera mindre förskolor inom samma område, men som kan ingå i samma större förskoleenhet för att ta tillvara stordriftsfördelarna utan att behöva samla allt under ett och samma tak, men väl på gångavstånd. Fler och mindre förskolor gör

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

13 juni 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

också att fler får en förskola närmre sin bostad vilket underlättar för att gå eller cykla dit. I start-PM för Volten angavs från början 160 förskoleplatser vilket nu ökat till 200. Miljöpartiet anser inte att antal barn på en förskola ska anpassas till vad som ger mest vinst till den som ska driva förskolan. Företaget som ska starta förskolan i Volten driver redan idag en förskola i Nacka med 125 förskoleplatser fördelade på 10 avdelningar, och vi ser inte varför kommunen i stället skulle kunna planera för fler men mindre enheter. Om det tvunget ska rymmas ca 200 barn inom Voltens detaljplaneområde vill vi i Miljöpartiet att det planeras om till två förskolor, en i den östra och en i den västra delen av planområdet. Det är dock inte detaljplanen som reglerar hur många förskoleplatser en förskola ska ha, det är vi politiker. Enligt Boverkets allmänna råd om friytor för barn i förskolor är förskolan i denna detaljplan anpassad för 100 barn. I Miljöpartiets skuggbudget för kommunen har vi valt att satsa på mindre förskolor, och har även avsatt pengar för att styra mot mindre barngrupper i dessa. Vi anser att mindre förskolor blir bättre för alla, och att ”alla ska med” när vi bygger det nya Nacka.”

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