

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats

Utbyggnadspromemoria och markgenomförandeavtal

Beslut

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, 9429, enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Tranviks Udde Orminge AB, org.nr. 559414-6937, för del av fastigheterna Lännersta 10:1 och Tollare 1:3 inom stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats, enligt bilaga 2 till detta ärende.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Verksamhetsområde Orminge trafikplats. Ärendet innehåller utbyggnadspromemoria och markgenomförandeavtal vilka är nödvändiga för att genomföra detaljplanen som går upp parallellt med detta ärende.

Projektområdet är beläget i norra Boo direkt norr om väg 222 och direkt öster om Ormingeleden. Stadsbyggnadsprojektets syfte är att genom en detaljplan möjliggöra attraktiva ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter. Projektområdet utgörs av kommunalägd mark och i ärendet föreslås Nacka kommun ingå markgenomförandeavtal om marköverlåtelse med Tranviks Udde Fastigheter AB som ska etablera varumärket Porsche samt en drivmedelstation inom projektområdet.

I samband med detaljplanens genomförande kommer anläggningar i form av en ny lokalgata och en gång- och cykelväg att utföras. Utanför detaljplaneområdet byggs en dagvattendamm samt en anslutningslösning på Ormingeleden ut, vilka är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget, KF 2016-04-18 § 96, om -1,7 miljoner kronor netto, fördelat på 26,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -28,6 miljoner kronor i investeringsutgifter för framtagande av detaljplan och genomförande av detaljplanen. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 1 miljon kronor.

Projektet möjliggör att befintlig drivmedelstation i Orminge Centrum kan flytta vilket möjliggör planerad exploatering i stadsbyggnadsprojekt i Orminge Centrum och i det projektet framtida markförsäljningsinkomster om cirka 200 miljoner kronor.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-01-26

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till utsänt förslag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Desha Svenneborg (MP) yrkade på följande tillägg till utsänt förslag;

”Den förlorade naturmarken inom stadsbyggnadsprojektet ska kompenseras för.

Tjänstepersonerna får i uppdrag att ta fram en plan för kompensationsåtgärder som ska genomföras, med utgångspunkt i närområdet. Kompensationen kan ses och finansieras som en övergripande sekundäråtgärd.”

Johanna Kvist yrkade, med instämmande av Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL), avslag på utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, det utsända förslaget från stadsutvecklingsutskottet, samt ett förslag om att avslå detta från Johanna Kvist.

Utöver detta ett tilläggsyrkande till det utsända förslaget från Desha Svenneborg.

Ordföranden började med att ställa det utsända förslaget mot avslag och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att bifalla det utsända förslaget från stadsutvecklingsutskottet.

Därefter ställde ordföranden det av Desha Svenneborg framställda tilläggsyrkandet mot avslag och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att avslå detta.

Slutligen konstaterade ordföranden att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med utsänt förslag från stadsutvecklingsutskottet.

Jäv

Agnes Palinski (M) deltog inte i ärendets handläggning pga. jäv.

Reservationer

Johanna Kvist reserverade sig mot beslutet och ingav följande;

Vi kan se stora förändringar i Boo och det är viktigt att infrastrukturen hänger med när kommunen bygger. Vi har tidigare sett så kallade frimärksplaner för området, vilket får stora konsekvenser för trafiksituationen, infrastrukturen, miljön, den biologiska mångfalden och de boendes livsmiljöer. Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp över området, något

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

som vi socialdemokrater tagit upp vid upprepade tillfällen. Just verksamhetsområde Orminge trafikplats bygger på en tidigare översiktsplan från 2012 där man beräknade att det skulle byggas 1100–1300 bostäder men idag ser vi en förtätning som har ökat till 3000 lägenheter, något som påverkar trafiksituationen. När marken i området direktanvisades i oktober 2022 yrkade vi på återremiss för att utbyggnaden av de centrala delarna av Orminge har blivit mer omfattande än i de första planerna. Därför behöver en övergripande genomgång göras för vad utbyggnaden får för konsekvenser på t.ex. infrastruktur och kollektivtrafik. Vi socialdemokrater är inte emot att man utvecklar områden med plats för nya verksamheter, men vi vill att man tar ett helhetsgrepp när nya platser bebyggs som påverkar ett större område, eller som i det här fallet en hel kommunedel. Socialdemokraternas största kritik är dock den otillräckliga analysen av hur den totala trafikmiljön i Boo påverkas vid genomförande av stadsbyggnadsprojektet verksamhetsområde Orminge trafikplats. Detta är något kommunen behöver ta ansvar för.

Tomas Ottosson reserverade sig mot beslutet och ingav följande;

Vänsterpartiet är negativa till genomförandevalet och markanvisningen. Att bibehålla naturen i ostört skick med alla ekosystemtjänster som det innebär är viktigt med tanke på de klimatförändringar som sker och kommer fresta på ekosystemen allt mer. Spridningssambanden mellan olika naturområden i Nacka stängs i en stor omfattning idag och i kommande planer. Utan möjligheter för arter att vandra mellan olika lokaler minskar den biologiska mångfalden på ett sätt som blir farligt. Inte bara för arterna själva utan för hela ekosystem som vi själva är en del av. Om vi ändå kommer fram till att området är lämpligt och det finns ett behov av verksamhetsområde i omgivningen så är det oklart hur berörd plats bäst kan nyttjas framöver, den stora förändringen av Orminge med alla nya bostäder gör det osäkert att veta hur behovet av platsen ser ut innan den översiktsplanen är klar. Det är även oklokt att sälja marken, det är bättre att iordningställa marken själv och upplåta med tomträtt till de företag som vill etablera sig på platsen utifrån den nya översiktsplanen. Dagens markanvisning för bil och drivmedelsförsäljning är inte lämpliga verksamheter, vad det gäller en bilhall kan det visa sig att området bör ha en användning enligt nya behov som visar sig i omstöpningen av Orminge och att bygga en ny anläggning för drivmedelsförsäljning på platsen är tvärt emot vad klimatforskningen berättar om. Minskningen av växthusgas från transportsektorn i Nacka är katastrofalt liten och förmodligen ökande genom den slopade reduktionsplikten. Så stödet till fossilindustrin och bilanvändning genom markanvisningen är tvärtemot vad klimatomställningen som ligger framför oss kräver.

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet och ingav följande;

Det är bra att tillskapa fler verksamhetsområden i kommunen så att fler företagare kan verka i Nacka. Det är dock mindre bra att befintlig naturmark tas i anspråk och hårdgörs. Kompensationsåtgärder kan aldrig helt ersätta förlusten av befintlig natur. Nackalistan har tidigare framfört att det är viktigt att kommunstyrelsen tillser vid försäljning av marken att den nya rondell som byggs på Ormingeleden utanför planområdet, med enda syfte att anlägga väg till det nya verksamhetsområdet, till fullo

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

finansieras av exploitören och inte med skattepengar. Tyvärr kan vi nu konstatera att detta krav inte tillgodosetts. Detaljplanen medför även utökade kommunala driftskostnader, för den nya rondellen samt gatan. Det finns även oklarheter i den trafiklösning som nu föreslås. Ett helhetsgrepp bör tas för trafiken i Boo.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

Den här planen är bra av tre skäl: den möjliggör utvecklingen av Orminge centrum, genom att bensinmacken flyttar, den stärker Nackas näringsliv genom företagsetableringar samt kommer innebära ett ökat serviceutbud för Nackaborna. Ärendet har bordlagts till torsdagens extra KS-sammanträde eftersom det saknades kompletta handlingar. Orminge centrum ska utvecklas till ett trevlig, levande och bra kommuncentrum i Boo, och då är det bra att man kan flytta bensinmacken från centrum till denna fastighet. Fler företagsetableringar i området ligger i linje med översiktsplanen för Orminge. Genom nya arbetsplatser och ett ökat serviceutbud i och i anslutning till ett kommundelscentrum harmoniserar det även med hur vi vill utveckla Nacka kommun. Att området närmast småhusbebyggelsen bevaras är samtidigt avgörande för att minimera störningen för de närboende. Vår bedömning är att den här platsen är den plats i området som i enlighet med översiktsplanen ger störst nytta och minst negativa konsekvenser. Att tomten angränsar till Värmdöleden i söder och Ormingeleden i väster gör den lämplig ur två aspekter: dels är tillgängligheten mycket god från befintligt vägnät, dels är området trafikstört vilket gör att inga stora rekreativvärden går förlorade samtidigt som exempelvis bostadsbebyggelse här inte vore optimalt. Utvecklingen av Orminge centrum förutsätter vidare att en del av verksamheterna där omlokaliseras, vilket denna detaljplan möjliggör.

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Verksamhetsområdet Orminge trafikplats innebär exploatering av orörd om än starkt bullerförorenad naturmark men, den här enskilda detaljplanen är en viktig pusselbit för att få till en bra helhetslösning för hela Orminge. Miljöpartiet hade dock ett tilläggsyrkande vad gäller de gröna värden som går förlorade här men även sett till kompensationsåtgärder för den förlorade naturmarken. I Nackas mer tätbebyggda områden finns ett överflöd av asfalt och betong samtidigt som de gröna ytorna inte räcker till för att ta hand om den ökade mängd regnvatten som kommer med klimatförändringarna. Att bygga nytt innebär möjlighet att bygga in olika former av stadsgröniska som kan omhänderta dagvatten, sänka avrinningshastigheten, öka avdunstningen, minska belastningen på ledningsnäten och därmed också risken för översvämningar. Ett ökat lokalt omhändertagande av dagvatten i ett mer naturligt kretslopp bidrar med många lokala ekosystemtjänster, inte minst hantering av föroreningar och sänkt marktemperatur sommartid. Miljöpartiet vill att det vid bygglov inom olika stadsbyggnadsprojekt framöver föreskrivs ett gränsvärde för andel hårdgjord yta. Eftersom hela Ormingeområdet består av så många enskilda detaljplaner vill vi att tillvaratagande av gröna värden samordnas bättre och att kompensationsåtgärder för hårdgjorda ytor i Orminge alltid ska ske genom ”mjukgörning” av redan hårdgjorda ytor i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Orminge. Vi vill att hårdgöring av allmän platsmark ska undvikas och att genomsläppligt material ska användas på alla parkeringsytor inom detaljplaneområdet, samt vidare att tillkommande vägslänter, bullerplank och gabionmurar inom området förses ska med naturlig plantering med fokus på biologisk mångfald, som kan bidra med ekosystemtjänster.

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