

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, fastighet Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21, Fisksätra

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutade att återremittera ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen om vad som gäller med grannhörnade enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas, samt en uppdatering av tidplanen med anledning av återremissen.

Sammanfattning av ärendet

Den 29 november 2021 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt exploateringsenheten att sälja de så kallade Fisksätratomterna.

Markanvisningstävling för fastigheterna genomfördes våren 2022 och kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022 att tilldela markanvisningen till Frentab AB (KFKS 2021-679).

Allmänna anläggningar som ska byggas ut inom projektet kommer att utföras och bekostas av exploitören. Den anläggning som ska byggas inom projektet är en anslutningsväg från Fisksätravägen ner till de två fastigheterna Igelboda 2:20 och Igelboda 2:21. På kvartersmark ska byggnader för småindustri byggas. Utbyggnad beräknas starta kvartal 3 år 2024 och vara klart kvartal 1 år 2027.

Ett förslag till markgenomförandeavtal har tagits fram mellan Fisksätra Företagspark AB, som är ett dotterbolag till Frentab AB, och kommunen. Markgenomförandeavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning mellan kommun och exploitör för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark. Fastighetsförsäljningen regleras via överlåtelseavtal som biläggs markgenomförandeavtalet. Fisksätra Företagspark AB är ansvarig för all utbyggnad.

Total budget för projektet är netto 10,5 miljoner kronor bestående av inkomster från markförsäljning om 15,6 miljoner kronor och investeringsutgifter kopplade till utvecklingskostnader om 5,1 miljoner kronor. Tidigare var nettot 11,5 miljoner kronor. Budgeten har justerats avseende utgift för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken och kompensationsåtgärder.

För att säkerställa områdets lämplighet för exploatering har inventeringar och utredningar kring artförekomster och våtmarker genomförts. De utredningar som genomförts är naturvärdesinventering, fågelinventering, groddjursinventering och fladdermusinventering samt sakkunnig bedömning av anmälningsplikt kontra tillståndsplikt för arbeten i våtmark. Baserat på inventeringarna har sedan artskyddsutredning genomförts för fåglar och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

fladdermöss. Föreslagna åtgärder i artskyddsutredningarna kommer att genomföras i utbyggnadsskedet. Fisksätra Företagspark AB kommer ansvara för åtgärder inom deras åtagande och kommunen kommer ansvara för åtgärder i närområdet. Byggnationen i våtmark har bedömts anmälningspliktig.

Efter att ärendet behandlades i kommunstyrelsen den 18 december 2023 har det uppmärksamats att markgenomförandeavtalet inte fanns med som underlag till kommunstyrelsens sammanträde. Ärendet har därefter kompletterats med markgenomförandeavtalet för att behandlas vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2024.

Ärendet återremitterades genom en minoritetsåterremiss i kommunfullmäktige den 29 januari 2024. Återremissens syfte är att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering gentemot aspekter såsom klimatförändring/klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald, artskyddsförordningen med mera. Återremissen syftar också till att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas samt att genomföra samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. I ärendet redogörs för samtliga punkter i återremissen. Sammantaget bedömer exploateringsenheten att den föreslagna exploateringen kan genomföras.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 2 februari 2024

Bilaga 1. Markgenomförandeavtal 240202

1.1. Markområde

1.2. Stadsplan med beskrivning

1.3 Överlåtelseavtal 240202

1.3.1 Fastighetsregisterutdrag 2:20

1.3.1.1 Fastighetsregisterutdrag 2:21

1.3.1b Förrättningskarta KA1

1.3.1c Beskrivning BE1

1.3.2a Rådighetsmedgivande Igelboda 2:20

1.3.2b Rådighetsmedgivande Igelboda 2:21

1.4 Huvutidplan

1.5 Exploatörens exempel på gestaltning

1.6 Kravställning utbyggnad allmänna anläggningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

- 1.7 Omfattnings och utförandebeskrivning av allmänna anläggningar BV
- 1.8 Mall Driftsöverlämnande av projekt
- 1.9 Överenskommelse om miljöåtgärder för Markområdet
- 1.10 Artskyddsutredning Fågel
- 1.11 Artskyddsutredning fladdermöss
- 1.12 Bolagsgaranti
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3 Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 15 januari 2024 §21
- Bilaga 4. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde 18 december 2023 §371
- Bilaga 5. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde 5 december 2023 §146

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L) och Karin Teljstedt (KD) på återremiss av ärendet med följande motivering; ”Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen om vad som gäller med grannhörnade enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas”.

Desha Svenneborg (MP) instämde i återremissyrkandet och yrkade på ett tillägg till motiveringen enligt följande; ”Samt en uppdatering av tidplanen med anledning av återremissen”.

Mats Gerdau instämde i tillägget från Desha Svenneborg.

Henrik Unosson (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL), avslag på det utsända förslaget från Exploateringsenheten.

Tomas Ottosson (V) instämde i första hand i Mats Gerdaus återremissyrkande, i andra hand i Henrik Unossons avslagsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, dels det framställda återremissyrkandet, dels det av Henrik Unosson framställda avslagsyrkandet.

Ordföranden började med att ställa yrkandet om återremiss mot avslag och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att återremittera ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen om vad som gäller med grannhörnade enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas, samt en uppdatering av tidplanen med anledning av återremissen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Därmed föll övriga yrkanden som lades fram under debatten.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

Vi har ett brett program för att lyfta Fisksätra från polisens lista över utsatta områden och det är viktigt att vi är uthålliga och långsiktiga i detta arbete. En skola med hög kvalitet, en ny sporthall, mer öppen kulturverksamhet, mer socialt förebyggande arbete och fler nya bostäder är nödvändiga delar. Men helt avgörande är att bryta det utanförskap och den ekonomiska utsatthet som arbetslöshet medför. Vi behöver verkligen fler jobb i Fisksätra och fler i Fisksätra som jobbar. I avvägningen mellan olika intressen har vi därför kommit till slutsatsen att fler arbetstillfällen i Fisksätra överväger annat och därför är vi beredda att gå vidare med det här förslaget.

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Det är mycket märkligt och nonchalant att ärendet kom tillbaka så snabbt till kommunstyrelsen utan att något av det som minoritetsåterremissen pekade ut har genomförts. Särskilt då ärendet kom till kommunstyrelsen innan protokollet från kommunfullmäktige ens justerats. Det är också anmärkningsvärt att den återremiss som Moderaterna själva la fram på kommunstyrelsen inte återspeglar minoritetsåterremissen som kommunfullmäktige beslutade om för en vecka sedan. I en demokratisk process hade det varit mer klädsamt att hörsamma det minoritetsbeslut kommunfullmäktige fattat. En dialog med närboende, de som bor på Igelbodaplatån, Fågelhöjden och östra delarna av höghusbebyggelsen, samt andra intressenter och personer som nyttjar området är det minsta man kan begära. Vi har yrkat avslag på detta ärende hela vägen, och det kommer vi fortsätta att göra. Socialdemokraterna vill inte sälja Igelbodatomterna och ser dem inte som en lämplig plats att exploatera. Den enda anledning vi ser angående att någon gång eventuellt använda denna mark är om Saltsjöbanans existens är hotad och det inte finns några andra platser för uppställning av tåg/fordon. Kommer man till ett sådant läge där inga andra platser finns för uppställning av tåg/fordon för Saltsjöbanan så ska denna mark kunna vara ett alternativ som en sista utväg. Men i dagsläget kan vi inte se någon som helst anledning att bebygga marken.

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan har konsekvent röstat emot exploateringsplanerna för Igelbodatomterna/Fisksätratatomterna. Att skövla skog och våtmark som utgör ett grönt samband mellan Erstavik och Skogsö naturreservat – och som är ett värdefullt rekreationsområde för närboende – för att istället anlägga ett industriområde är inte acceptabelt. Eventuella kompensationsåtgärder kan här inte tillnärmelsevis kompensera för negativ påverkan på biologisk mångfald, klimat och miljö. Kommunen behöver även se över kvalitén i sina naturvärdesinventeringar. Konsulterna Väg & Miljö observerade endast en naturvårdsart på Igelbodatomterna, nämligen den rödlistade talltickan. Förklaringen kan vara att en enskild inventerare använde en enda dag (22 september 2022) för att granska en yta på runt 5 hektar. Ordföranden i Nacka Naturskydds-förening observerade ytterligare

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

nio naturvårdsarter på bara 1 ½ timmar. De bristfälliga naturvärdesinventeringarna skadar kommunens trovärdighet. De ger samtidigt tjänstemän, politiker, boende, remissinstanser och senare Mark- och miljödomstolen ett dåligt beslutsunderlag.

Kommunfullmäktige valde den 29 januari, med stöd av bl a Nackalistan att återremittera ärendet med motiveringarna:

- att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering gentemot aspekter såsom klimatförändring/ klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald, artskyddsförordningen med mera.
- att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas.
- samt att genomföra samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.

Vi anser att inte någon av de kompletteringar som kommunfullmäktige efterfrågar har gjorts i den tjänsteskrivelse som nu presenterats för oss i kommunstyrelsen. Därför anser vi att det är bra att ärendet även här återremitteras för att kompletteras. Nackalistan tycker att det är viktigt att närboende ges en reell möjlighet att vara med och påverka sin närmiljö, i det här fallet så känns det som att kommunen hittills gjort allt för att undvika att få in synpunkter. Vi hoppas att det i och med denna återremiss blir en ändring på det. Nackalistan tycker också det är anmärkningsvärt att man i tjänsteskrivelsen skriver att åtgärder för att undvika översvämningar kommer vara tvungna att göras på intilliggande mark. Vidare preciserar man inte vad som behöver göras, vad det beräknas kosta och vem det ska belasta rent ekonomiskt. Naturligtvis måste dessa saker utredas innan man överläter tomten. Vi anser även att det är fel att ärendet sätts upp på dagordningen så sent som klockan 16:30 på fredag eftermiddag då kommunstyrelsens sammanträde äger rum efterföljande måndag. Under helgen finns begränsad tid till inläsning och ingen möjlighet att kontakta tjänstemän och andra sakkunniga med frågor. Dessutom saknades vid dagens sammanträde ett justerat protokoll från kommunfullmäktiges sammanträde 29 januari, där beslut i ärendet senast fattades. Vi vill att den demokratiska processen värderas högre i Nacka. Kommuninnevånare och deras representanter i politiken måste ges reell möjlighet att noga sätta sig in i detta och andra ärenden.

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Det var mycket oväntat att det gedigna återremissyrkandet behandlades inom några dagar och exploateringsenheten så snabbt visste att det är möjligt att fortsätta exploateringen. Samtidigt var det positivt att ärendet utifrån Mats Gerdaus återremissyrkande kommer kompletteras med följande motivering - Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen om vad som gäller med grannhörnade enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas. Det lyfter andra punkten i återremissen och vi saknar fortfarande fördjupande svar på framförallt fråga ett.

Återremissen löd:

- att ge förnyade och kompletterade bedömningar av områdets lämplighet för exploatering

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

gentemot aspekter såsom klimatförändring/ klimatanpassning, påverkan på grön infrastruktur, förutsättningar för biologisk mångfald, artskyddsförordningen med mera.
- att inhämta lokalsamhällets kunskaper och inställning angående exploateringen genom att ett samråd hålls innan genomförandebeslutet fattas.

- samt att genomföra samråd med Länsstyrelsen enligt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Samrådet som återremissen från kommunfullmäktige anser är nödvändig, har inte genomförts, det är olyckligt och kommer leda till negativa effekter på det politiska systemet. Det har inkommit ett stort antal inlagor till kommunen från engagerade medborgare som är direkt berörda av exploateringsplanerna, det finns inskickade namninsamlingar (över 1000 namn har jag hört) med samma farhågor om exploaterings negativa effekter. Att ärendet nu är återigen återremitterat ger möjligheter för kommunen att backa i frågan och ta emot alla de kloka synpunkter som lämnats. Nya beslutsunderlag kan ge bättre underlag för beslut och kan i bästa fall ge anledning för kommunen flytta på exploateringen till en mindre känslig plats. Att bygga i naturmark och stängs arters spridningssamband är alltför negativt.

När det gäller artskydd och naturskyddsföreningens artinventering som kom Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tillhanda finns fortfarande ingen kommentar kring skillnaderna i resultat mellan Naturskyddsföreningens resultat och Väg och Miljös naturinventering från 2022–12–16. Det förekommer minst 9 naturvårdsarter i området som inte omfattas av Väg och Miljös artskyddsutredning, och utan information om hur de kan påverkas är det orimligt att bifalla det här förslaget. Det kan visa sig att exploateringen strider mot artskyddsförordningen, och ett klagörande måste ske innan ärendet går till beslut. En annan brist i underlagen som är av avgörande vikt rör våtmarkens roll i kvarhållandet av regn- och smältvatten. Att genomföra projektet med det kortfattade tillägget från återremissen är fortfarande osäkert och vänsterpartiet står fast vid att frågan behöver utredas för att säkerställa att ökade risker för översvämningar nedströms uteblir. Nacka kommun satsar i dagsläget på att återställa våtmarker på andra platser - här har vi en som fungerar och är gratis. Den klimatanpassningsplan som Nacka kommun antagit berörs inte på ett tydligt sätt i beslutsunderlagen. Ett annat underlag som saknas är en uppskattad beräkning av förslagets effekter på klimatet och Nackas koldioxidbudget. Det är mycket i den budgeten vi inte själva har rådighet över, men här kan vi bestämma. Det är rimligt när det handlar om att exploatera naturmark att det görs en beräkning av klimateffekterna med och utan exploatering, och att det vidare redogörs hur en tänkt exploatering i en våtmark påverkar genom byggnation, sprängningar, minskade grönytor och fällda träd. Allmänt är Vänsterpartiet negativa till förslaget, och har yrkat avslag tidigare i processen. Detta främst för att den biologiska mångfalden hotas eller förstörs genom exploateringen, Igelbodatomterna utgör det största spridningssambandet mellan Tyrestakilen och Värmdökilen. Sambandet här spelar en central roll för arternas spridning till och från hela Stockholmsområdet. Spridningskorridorer stängs på flera andra platser i samband med exploateringar i centrala Sickla kopplade till tunnelbaneutbyggnaden, vilket ytterligare ökar denna spridningskorridors betydelse.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Miljöpartiets medskick i dagens ärende var att tidplanen behöver revideras, dels med anledning av den 12:6-anmälan som nu ska ske i samband med återremissen. I övrigt är tydlighet kring kompensationsåtgärder fortsatt viktigt för oss i detta ärende som vi i grunden tycker är dåligt, men där vår ingång är att göra det bättre sett till miljö- och klimataspekter.

Lars Alexandersson (SD) med insynplats i kommunstyrelsen lät anteckna följande till protokollet:

Sverigedemokraterna välkomnar att Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för ytterligare komplettering kring punkten 2 i minoritetsåterremissen, om vad som gäller med grannhörande enligt PBL och eventuella samråd enligt miljöbalken när bygglov och tillstånd ska sökas. Jag vill dock ånyo framföra att SD är emot en exploatering av Fisksätratomterna (tidigare kallad Igelbodatomterna). Vår uppfattning är att våtmarkerna skall behållas. Ställningstagandet grundar sig på att Fisksätra som i dag är en av Sveriges mest tätbefolkade områden, behöver all natur man kan få och inte mer exploatering.

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