

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 84

KFKS 2015/828-25828

## Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk, fastigheterna del av Orminge 46:1, 60:1 och Mensättra 1:1, Boo

*Exploateringsavtal, markgenomförandevtal samt beslut om budget för genomförandet*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 46:1, Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med Rikshem Ormvård AB (559204–2666) enligt bilaga 1 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandevtal för Norra Sarvträsk, Detaljplan Sarvträsk i Nacka kommun för fastigheterna del av Orminge 60:1 samt del av Mensättra 1:1 med Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB (559122–6062), enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600 med -0,8 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter (tomträttsavgäld, markförsäljning och exploateringsersättning) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk 99943600, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 84 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 89,8 miljoner kronor i intäkter, samt i 6,1 miljoner kronor i kostnader.

### Ärendet

Marken inom projektet ägs dels av Nacka kommun, dels av Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB. Kommunen är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1, Rikshem Ormvård AB och Elisby Orminge Hus KB är ägare till den del av projektområdet som utgörs av fastigheten Orminge 46:1.

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Rikshem Ormvård AB som är civilrättslig ägare till kvartersmarken på den del av fastigheten Orminge 46:1 som omfattas av detaljplaneområdet och företräder Elisby Orminge Hus KB via fullmakt. Inom Orminge 46:1 planeras bebyggelse i form av ett särskilt boende för äldre med cirka 70 vårdplatser.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Sarvträsk AB och upplåta den fastighet som planerar att styckas av från Orminge 60:1 med tomträtt. Sveafastigheter planerar att bebygga fastigheten med flerbostadshus och upplåta de ca 120 lägenheterna med hyresrätt.

Detaljplaneområdet omfattas av dom för vattenverksamhetstillstånd vilket finns upptaget i både exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet och blir exploatörernas skyldighet att efterleva.

Projektet söker i aktuellt förslag till beslut, tilldelning av budget för projektledning och administration av genomförandet av kvartersmarksbebyggelsen. Budget och utbyggnadspromemoria för allmänna anläggningar inom detaljplanen har redan beslutats inom ramen för projekt Samordning Orminge C 93102387, KFKS 2016/803, § 105–106. Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen är en del av Etapp 4 inom ovan nämnt samordningsprojekt. Inom ramen för samordningsprojektet har även de exploateringsersättningar som projekt Norra Sarvträsk genererar budgeterats och ansökts om. Exploateringsersättning erläggs enligt tidigare fattat kommunalt beslut angående exploateringsersättningsnivå för Orminge Centrum. Delar av det positiva nettot från kommunens markförsäljning ska täcka utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar som utförs inom stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. enheter daterad den 5 maj 2022

Bilaga 1 Exploateringsavtal

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

## Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade att förslaget från exploateringsenheten m.fl. enheter skulle avslås.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten m.fl. enheter mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten m.fl. enheter.

Sidney Holm (MP) avstod från att delta i beslutet.

## Reservationer

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet för Nackalistan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

## Protokollsanteckningar

### **Gunilla Grudevall-Steen (L) lät anteckna följande till protokollet för Liberalerna.**

”Redan på ett tidigt stadium i denna plan var det viktigt att säkra upp en del av våtmarken och dess värden i anslutning till helhetsmiljön Sarvträsk. Många utredningar har gjorts, man har erhållit tillstånd för vattenverksamhet och detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan, en bedömning som även Länsstyrelsen delar.

Det vidtas skyddsåtgärder för att säkerställa att exploateringen totalt sett inte påverkar bevarandestatusen för skyddade arter. Biotophöjande åtgärder genomförs, övervintringsplatser för groddjur säkras, fladdermusholkar sätts upp, reglering av belysning i bostadskvarteret som vetter mot Sarvträsk mm. Man har även anlagt två nya lekdammar för groddjur, groddjurspassager med ledarmar har anlagts under Mensättravägen, Skarpövägen och Ornövägen. Den sumpskog som försvinner kommer också att kompenseras för på annat håll genom anläggning av motsvarande yta.

För oss i Alliansen är det viktigt att kunna ta ansvar både för bostadsbyggande och för natur och miljö.”

### **I ovanstående protokollsanteckning instämde Peter Zethraeus för Moderaterna, Johan Krogh för Centerpartiet och Anders Tiger för Kristdemokraterna.**

### **Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.**

”Såväl naturen, miljön och kommande boende i området skulle tjäna på att minska bebyggelsen inom detaljplanen. Inför granskning av planen yrkade vi tillsammans med Miljöpartiet och Vänsterpartiet på återremiss för att minska något på byggvolymen till förmån för miljö- och naturvärden. Detta var inget som vann gehör hos den styrande majoritetens Allianspartier.

Vi Socialdemokrater vill markera att vårdboendet i planförslaget saknar reell möjlighet till att i markplan anlägga en angelägen, avgränsad, tillgänglig och anpassad trädgård.

Tillgång till solljus och möjlighet att välja mellan sol och skugga, vilket är viktigt för en god boendemiljö, tillgodoses inte enligt planförslaget. För vårdboendet som är placerat i nordsydlig axel innebär det en stunds solljus endast längs vårdboendets gårdssida när solen står i söder och en stund på kvällen vid vårdboendets norrgavel när solen står i väster.

Trädgård är bevisligen mycket viktig, har en lugnande och hälsosam effekt och minskar behov av medicinering. Att skapa hela lösningen med uteliv på tak ska vi nog lämna till storstädernas redan tätbebyggda område. Nacka har helt andra möjligheter. Boende på vårdboende har rätt att få njuta – att leva hela livet! De behöver en trädgård!”

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

”Detta exploateringsbeslut behöver inte tas. Någon gång måste miljö och klimat få första prioritet och inte bara de ekonomiska bedömningarna. Speciellt när det gäller exploatering och hårdgörande av en rik biotop som norra Sarvträsk. Skarp kritik kommer från den samlade vetenskapen vad gäller landets och kommuners bristande ambitioner och hänsyn till klimatproblemen. En ökad takt i klimatåtgärder behövs och Nacka är inget undantag. Man har särskilt också betonat hur viktigt det är att inte offra våtmarker för t ex bebyggelse vilket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

kommer att ske här. Nackalistan beklagar att inte fler partier tar ställning mot detta och inte bidrar till att försämra klimatet. Den exploatering som ska göras i norra Sarvträsk behöver inte göras med hänsyn till tunnelbaneavtalet. Hela centrumexploateringen i Orminge är större än de ursprungliga byggplanerna för området och borde ha begränsats till byggande på den tidigare parkeringsplatsen nära Sarvträsk. Byggandet ska kompenseras genom klimatåtgärder vilket är bra men inget kan helt kompensera en ödelagd naturmiljö som detta.”

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

”Kring Sarvträsk finns idag ett levande djurliv med bland annat mindre hackspett, 8 olika fladdermusarter och snok. Området kring Sarvträsk är både deras boplats och skafferier. Det är enormt viktigt att ta hänsyn till detta vid den fortsatta planläggningen, så att inte livsbetingelserna förändras så mycket att dagens invånare minskar i antal eller helt försvinner. Därför anser Miljöpartiet att det under den fortsatta planläggningen måste tas fram en tydligare plan för hur den kvarvarande naturmarken med sin sumpskog ska iordningställas och förvaltas över tid så att området förblir attraktivt även för dessa. Ansvarsfördelningen för detta måste tydligt regleras i alla kommande avtal och planhandlingar.

Det har tidigare skett oförsiktiga gallringar i området kring Sarvträsk som varit negativa för områdets naturvärden. När vi förtätar blir det alltid svåra avvägningar eftersom området kring Sarvträsk inte får samma upplevelse- och trygghetsvärden för människor om det tillåts växa igen för mycket. Kommunen måste därför tydligt reglera hur skötseln ska utföras, vad den ska ha för syften och vem som ska ansvara för detta.”

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

”Vänsterpartiet är inte tillfreds med detaljplanens utformning utan anser att den bör omarbetas vilket gör att det är för tidigt att fatta genomförandebeslutet med exploaterings och markanvisningsavtal.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande