

2025-08-19

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nackasalen, tisdagen den 19 augusti 2025, kl. 09:00-09:57

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M), Ordförande
Monica Brohede Tellström (L), 1:e
vice ordförande
Johanna Kvist (S), 2:e vice
ordförande
Disa Pählman Nilsson (M)
Johan Krogh (C)
Mikael Carlsson (NL)
Tomas Ottosson (V)
Desha Svenneborg (MP)

ERSÄTTARE

Peter Zethraeus (M)
Emma Eide (C)
Helena Håkansson (L)
Karin Teljstedt (KD)
Henrik Unosson (S)
Alva Dahn (S)

Insynsplats Lars Alexandersson (SD)

Övriga deltagare Victor Kilén, Sara Lauri, Helené Hill, Poa Hellqvist, Emelie Bjurå, Mathias Forsberg, Annika Rainer, Emelie Sunnliden, Vilde Rundfloen, Erik Wiberg, Susanne Werlinder, Johan Bergendal Berggren, Ann-Christin Rundström §§ 99-109, Markus Ekbom § 119, Mohammad Manouchehr, Elin Harnesk, Ines Baum Husberg

Utses att justera Johanna Kvist (S)

Paragrafer §§ 99-119

Justeringsdatum 21 augusti 2025

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Underskrifter

Sekreterare

.....
Ines Baum Husberg

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Johanna Kvist

.....

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat för §§ 99–119
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	19 augusti 2025
Anslaget sätts upp	21 augusti 2025
Anslaget tas ned	12 september 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift	
	Nämndsekreterare Ines Baum Husberg

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 99	7
Val av justerare.....	7
§ 100.....	8
Anmälningar	8
§ 101 KFKS-2019-00063	9
Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, fastighet Skarpnäs 2:14 med flera i Boo	9
§ 102 KFKS-2019-00060	14
Detaljplan för antagande av utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 med flera i Boo	14
§ 103 KFKS-2025-00357	18
Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Österviks företagsby, del av fastigheterna Erstavik 26:603 och Erstavik 26:1, Fisksätra	18
§ 104 KFKS-2025-00562	21
Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra företagsby, fastighet Erstavik 26:1, Fisksätra	21
§ 105 KFKS-2019-00444	24
Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, fastighet Älta 9:27 och del av Älta 10:1, Älta	24
§ 106 KFKS-2020-00913	26
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende i Boo.....	26
§ 107 KFKS-2021-00772	27
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratombterna, fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21 i Fisksätra-Saltsjöbaden.....	27
§ 108 KFKS-2025-00290	29

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Planbesked för fastigheten Björknäs I:447-448 och I:483-I:485, Kocktorpsvägen 12, 14 och 20, 22, 24, i Boo	29
§ 109 KFKS-2024-01362	33
Beslut om granskning av förslag till vattentjänstplan.....	33
§ 110 KFKS-2018-00394	35
Tillägg till Exploateringsavtal för Södra Nacka strand Detaljplan 4.....	35
§ 111 KFKS-2017-00752	36
Förlängning av ramavtal samt tilläggsavtal avseende utveckling av del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:I, Nacka Forum.....	36
§ 112 KFKS-2015-00689	37
Anbudstävling avseende kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter	37
§ 113 KFKS-2015-00829	39
Anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten	39
§ 114 KFKS-2021-00789	43
Förlängning av markanvisningsavtal med Hemsö i Älta	43
§ 115 KFKS-2025-00647	44
Markanvisningsavtal för fastigheterna Björknäs I:30 och del av Björknäs I:I	44
§ 116 KFKS-2025-00459	46
Upplåtelse av arrendeavtal till Nacka vatten och avfall AB i Kummelnäs	46
§ 117 KFKS-2025-00611	47
Förlikning i mål om fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:I6 i Kummelberget.....	47
§ 118 KFKS-2025-00640	48

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Porsmossens och Källtorps
fotbollsplaner 48

§ 119 51

Övriga frågor 51

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 99

Val av justerare

Johanna Kvist (S) valdes till justeringsperson.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-08-19

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

§ 100

Anmälningar

Inga anmälningar vid detta sammanträde.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, fastighet Skarpnäs 2:14 med flera i Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Snellman Sverige AB för del av fastigheten Skarpnäs 2:14 inom stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-06-04.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med 90 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 95 miljoner kronor i inkomster och 5 miljoner kronor i utgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

3. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde enligt bilaga 3 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med -2,7 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 2,7 miljoner kronor i utgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde resulterar i ett positivt netto om cirka 81,5 miljoner kronor.

Detta fördelat på 101 miljoner kronor i inkomster, samt i 19,5 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, beläget i Boo, och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan som kommunstyrelsen, parallellt med detta ärende, föreslår fatta beslut om att anta.

Stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde omfattar två separata detaljplaner och syftar till att möjliggöra plats för nya verksamheter dels i direkt anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde, dels genom förtätning inom redan befintligt verksamhetsområde. Detta ärende avser beslut för genomförandet av utvidgning av verksamhetsområdet.

Kommunen är markägare till projektområdet, fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14. Kommunen föreslås ingå markgenomförandavtal med Snellman Sverige AB vilket reglerar försäljning av cirka 13 200 kvadratmeter av kommunens fastighet Skarpnäs 2:14. Köpeskillingen baseras på ett värde om 2 500 kronor/kvadratmeter tomtarea och ska räknas upp med konsumentprisindex fram till dess att köpeskillingen erläggs.

I samband med detaljplanens genomförande avses utbyggnad av gata, vändplan samt stigar inom allmän plats samt nya verksamheter inom kvartersmark utföras.

Genomförandebeslutet tilldelar Kummelbergets verksamhetsområde budget om 87,3 miljoner kronor netto fördelat på 95 miljoner kronor i inkomster och 7,7 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt inkomster genom försäljning av kommunal mark.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 4 juni 2025

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Bilaga 2. Markgenomförandavtal

Bilaga 3. Utbyggnadspromemoria

Bilaga 4. Ekonomiska tabeller

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Johanna Kvist (S) yrkade avslag till det utsända förslaget.

I avslagsyrkandet instämde Tomas Ottosson (V), Mikael Carlsson (NL) och Desha Svenneborg (MP).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Johan Kroghs bifallsyrkande till det utsända förslaget och ett avslagsyrkande från Johanna Kvist.

Ordföranden ställde därefter Johan Kroghs yrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Johan Kroghs yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott**Reservationer****Johanna Kvist, Socialdemokraterna reserverade sig mot beslutet och angav följande:**

I Nacka kommuns förslag till översiktsplan 2050, under avsnittet "Natur och ekosystemtjänster", finns följande att läsa; "Grön infrastruktur (nätverk av naturmiljöer) är avgörande för livsmiljöer för växter och djur. Nacka har ädellövskog och äldre barrskog med unika värden, viktiga för Stockholmsregionen och nationellt betydelsefulla ekomiljöer. Spridningskorridorer för dessa skogar går genom kommunen, men riskerar att försvagas av utveckling och förtätning av bebyggelse". Inom stockholmsregionen finns det 10 så kallade gröna kilar. En av dem är NackaVärmdö-kilen för vilken Skarpnäs naturreservat är en viktig del. Redan idag slår Region Stockholm fast att kilarna är mycket svaga på vissa platser, till exempel spridningskorridoren mellan de gröna värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund. I dessa kilar finns det värdekärnor där den biologiska mångfalden – däggdjur, fåglar, insekter, träd, örter, mossor, lavar – kan leva och sprida sig ända in i bebyggda områden. De är korridorer av liv. När de blir för smala eller bryts försvåras spridningen. Värdekärnorna isoleras och utarmas. Vi anser att det aktuella detaljplaneförslaget är ett allvarligt hot mot Skarpnäs naturreservats funktion som en del av den gröna kilen Nacka-Värmdö. Socialdemokraterna i Nacka verkar kraftfullt för framtagandet av och att behålla arbetsplatser i Nacka. Vi har till exempel av just detta skäl tillåtit en förtätning av verksamhetsområdet. Men i avvägningen mellan ett ospecificerat möjligt antal arbetsplatser i Kummelberget och att därmed irreparabelt och för all framtid allvarligt skada de naturvärden som den gröna kilen Nacka-Värmdö utgör, väljer vi att avslå förslaget om utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde. Vi Socialdemokraterna reserverar oss därmed mot beslutet att tillstyrka och anta denna detaljplan att utöka Kummelbergets industriområde. Arbetet med att ta fram detaljplanen visar också på att man inte tagit hänsyn till strandskydd och inte tagit fram lösningar för hanteringen av dagvatten på ett bra sätt.

Mikael Carlsson, Nackalistan reserverade sig mot beslutet och angav följande:

Nackalistan anser att utvidgningen av kummelbergets verksamhetsområde är ett misstag. Den natur som nu exploateras kommer att påverkas av exploatering av flera andra projekt också vilket gör att andelen naturmark minskar i detta område samtidigt som antalet innevånare i Boo och Orminge ökar kraftigt de kommande åren. Utbyggnadsbehovet sägs bero på behovet av att uppfylla Nackas mål om att skapa 5 000 nya arbetsplatser fram till år 2030 för områden utanför Sicklaön. Det är oklart hur den siffran har kommit till och på vilken grund den skapades. Nackalistan tycker att det är viktigt att värna naturen i området både ur biologisk synvinkel och som rekreationsområde. Nackalistan reserverar sig mot detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson, Vänsterpartiet reserverade sig mot beslutet och angav följande:

Nacka behöver både fler arbetsplatser och bostäder. När de byggs tar de mark i anspråk men det får då inte kollidera med behoven av att skydda klimat och biologisk mångfald.

Utökningen av arbetsplatser inom Kummelbergets industriområde är också på gång genom förtätning av området, något som Vänsterpartiet varit positiva till under den planprocessen. Men den nu aktuella utvidgningen, när man just tar orörd, skyddsvärd, mark i anspråk kan vi inte acceptera. De viktiga spridningssambanden mellan omgivande naturområden riskerar att allvarligt begränsas och utvidgningen skulle innebära intrång på mark där skyddsvärd växtlighet och djurliv finns. Redan när Rensåtra naturreservat bildades krävde vi att dess gräns skulle gå mycket närmare Kummelbergets industriområde just för att skydda den marken. Behovet av skyddet har inte minskat sedan dess och utvidgningen innebär också störningar nära sjöarna och närliggande bostäder. Det finns även en allvarlig, och ökande, risk för att dagvattnet och de allt vanligare skyfallen ska påverka våtmarker och sjöar i närheten. Mot denna bakgrund ser vi i Vänsterpartiet ingen annan väg än att yrka avslag på genomförandebeslutet.

Desha Svenneborg, Miljöpartiet reserverade sig mot beslutet och angav följande:

Till skillnad från den detaljplan som innebär en förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde som antogs av fullmäktige innan sommaren är Miljöpartiet kritiska till denna utvidgning.

Protokollsanteckning

Johan Krogh, Centerpartiet och Disa Pålman Nilsson, Moderaterna lät anteckna följande till protokollet: Vi vill ha ett riktigt bra företagsklimat i Nacka. Företagen skapar arbeten och finansierar i slutändan vår gemensamma välfärd. Fler framgångsrika företag är bra för oss alla. En viktig del i företagsklimatet handlar om att det finns mark tillgänglig för företag att etablera sig och växa på. Det finns en stor efterfrågan på sådan mark i Nacka, i synnerhet för verksamheter som inte är av kontorskaraktär. Dessutom behöver vi arbetsplatser som inte kräver akademisk utbildning utan kvalificerad yrkesutbildning. Den här planen möjliggör för mellan 200-250 nya arbetsplatser, vilket är mycket angeläget.

Varje ny bebyggelse innebär en konflikt med såväl befintlig bebyggelse som natur och miljö. Konflikten i den här planen är marginell, efter alla de noggranna utredningar och betydande minskningar som gjorts i flera steg.

Den gröna kilen minskas inte där det är smalt, utvidgningen sker åt ett håll som inte innebär avsmalning. Planen gör det svårare att framöver omvandla fler grönytor. Bilresandet bedöms minska om fler arbetsplatser ligger i kommunen.

Vår bedömning är att det högst legitima intresset, verksamheter med arbetsplatser, är synnerligen väl avvägt mot klimat och miljö.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Karin Teljstedt, lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Nacka har i stor enighet beslutat att tillskapa 5 000 nya arbetsplatser i kommundelen Boo. Det är ett viktigt mål för oss Kristdemokrater. Lokala arbetsplatser är viktigt på många sätt, inte minst för miljön.

För oss är det också viktigt att skydda naturområden från framtida exploatering och att vi har fungerande spridningssamband. Denna utökning av Kummelbergets verksamhetsområde innebär en mycket liten påverkan på angränsande naturområde. Och en stor fördel är att naturreservatets gränser samtidigt läggs fast för lång tid och fortsatt exploatering hindras.

Denna fråga innehåller som så ofta motstridiga legitima mål. Beslutet innebär en bra avvägning mellan dessa mål.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för antagande av utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 med flera i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 m.fl. i Boo.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde, del av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:14 m.fl. i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde.

Detaljplanens övergripande syfte är att tillskapa ytor som möjliggör utvidgning för befintliga och nya verksamheter, med begränsad omgivningspåverkan. Utanför de tillkommande ytorna och det befintliga verksamhetsområdet planläggs en buffertzona med naturmark mot det angränsande naturreservatet. Totalt omfattar tillkommande delar knappt 50 000 kvadratmeter kvartersmark.

Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen och uppfyller i relevanta delar och i största möjliga mån de mål som fastslagits i start-PM. I området kan det bli möjligt att tillskapa cirka 250–300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter som etableras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 januari 2025, § 9, att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, avseende naturvärden. Detaljplanen innebär en negativ påverkan på naturmiljön och delvis påverkan på mark med höga naturvärden. Utifrån miljökonsekvensbeskrivningen görs bedömningen att planförslaget är möjligt att genomföra förutsatt att ett antal skyddsåtgärder avseende fågel och fladdermöss genomförs. Kommunen avser att genomföra dessa fullt ut.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen och genomförande av allmän plats bekostas av kommunen. Intäkter sker genom markförsäljning och beräknas ge ett positivt netto för kommunen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2025

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2025-06-18, § 133

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning med fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 4. Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 5. Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Johanna Kvist (S) yrkade avslag till det utsända förslaget.

I avslagsyrkandet instämde Tomas Ottosson (V), Mikael Carlsson (NL) och Desha Svenneborg (MP).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Johan Kroghs bifallsyrkande till det utsända förslaget och ett avslagsyrkande från Johanna Kvist.

Ordföranden ställde därefter Johan Kroghs yrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Johan Kroghs yrkande.

Reservationer

Johanna Kvist, Socialdemokraterna reserverade sig mot beslutet och angav följande:

I Nacka kommuns förslag till översiktsplan 2050, under avsnittet "Natur och ekosystemtjänster", finns följande att läsa; "Grön infrastruktur (nätverk av naturmiljöer) är avgörande för livsmiljöer för växter och djur. Nacka har ädellövskog och äldre barrskog med unika värden, viktiga för Stockholmsregionen och nationellt betydelsefulla ekomiljöer. Spridningskorridorer för dessa skogar går genom kommunen, men riskerar att försvagas av utveckling och förtätning av bebyggelse". Inom stockholmsregionen finns det 10 så kallade gröna kilar. En av dem är NackaVärmdö-kilen för vilken Skarpnäs naturreservat är en viktig del. Redan idag slår Region Stockholm fast att kilarna är mycket svaga på vissa platser, till exempel spridningskorridoren mellan de gröna värdekärnorna Nyckelviken och Velamsund. I dessa kilar finns det värdekärnor där den biologiska mångfalden – däggdjur, fåglar, insekter, träd, örter, mossor, lavar – kan leva och sprida sig ända in i bebyggda områden. De är korridorer av liv.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

När de blir för smala eller bryts försvåras spridningen. Värdekärnorna isoleras och utarmas. Vi anser att det aktuella detaljplaneförslaget är ett allvarligt hot mot Skarpnäs naturreservats funktion som en del av den gröna kilen Nacka-Värmdö. Socialdemokraterna i Nacka verkar kraftfullt för framtagandet av och att behålla arbetsplatser i Nacka. Vi har till exempel av just detta skäl tillåtit en förtätning av verksamhetsområdet. Men i avvägningen mellan ett ospecificerat möjligt antal arbetsplatser i Kummelberget och att därmed irreparabelt och för all framtid allvarligt skada de naturvärden som den gröna kilen Nacka-Värmdö utgör, väljer vi att avslå förslaget om utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde. Vi Socialdemokraterna reserverar oss därmed mot beslutet att tillstyrka och anta denna detaljplan att utöka Kummelbergets industriområde. Arbetet med att ta fram detaljplanen visar också på att man inte tagit hänsyn till strandskydd och inte tagit fram lösningar för hanteringen av dagvatten på ett bra sätt.

Protokollsanteckning

Johan Krogh, Centerpartiet och Disa Pålman Nilsson, Moderaterna **lät anteckna följande till protokollet:** Vi vill ha ett riktigt bra företagsklimat i Nacka. Företagen skapar arbeten och finansierar i slutändan vår gemensamma välfärd. Fler framgångsrika företag är bra för oss alla. En viktig del i företagsklimatet handlar om att det finns mark tillgänglig för företag att etablera sig och växa på. Det finns en stor efterfrågan på sådan mark i Nacka, i synnerhet för verksamheter som inte är av kontorskaraktär. Dessutom behöver vi arbetsplatser som inte kräver akademisk utbildning utan kvalificerad yrkesutbildning. Den här planen möjliggör för mellan 200-250 nya arbetsplatser, vilket är mycket angeläget.

Varje ny bebyggelse innebär en konflikt med såväl befintlig bebyggelse som natur och miljö. Konflikten i den här planen är marginell, efter alla de noggranna utredningar och betydande minskningar som gjorts i flera steg.

Den gröna kilen minskas inte där det är smalt, utvidgningen sker åt ett håll som inte innebär avsmalning. Planen gör det svårare att framöver omvandla fler grönytor. Bilresandet bedöms minska om fler arbetsplatser ligger i kommunen.

Vår bedömning är att det högst legitima intresset, verksamheter med arbetsplatser, är synnerligen väl avvägt mot klimat och miljö.

Karin Teljstedt, lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Nacka har i stor enighet beslutat att tillskapa 5 000 nya arbetsplatser i kommundelen Boo. Det är ett viktigt mål för oss Kristdemokrater. Lokala arbetsplatser är viktigt på många sätt, inte minst för miljön.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

För oss är det också viktigt att skydda naturområden från framtida exploatering och att vi har fungerande spridningssamband. Denna utökning av Kummelbergets verksamhetsområde innebär en mycket liten påverkan på angränsande naturområde. Och en stor fördel är att naturreservatets gränser samtidigt läggs fast för lång tid och fortsatt exploatering hindras.

Denna fråga innehåller som så ofta motstridiga legitima mål. Beslutet innebär en bra avvägning mellan dessa mål.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Österviks företagsby, del av fastigheterna Erstavik 26:603 och Erstavik 26:1, Fisksätra

Startpromemoria, markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta projektet.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Österviks företagsby, beläget väster om Fisksätra och norr om Saltsjöbadsleden, och innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, ett markanvisningsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för att genomföra markanvisningen och starta stadsbyggnadsprojektet.

Projektet syftar till att möjliggöra företagsetableringar och nya arbetstillfällen i Fisksätra. Projektets mål är att markanvisa mark för verksamhetsändamål och tillskapa byggrätter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna ska anpassas till omgivningen och projektet ska generera ett positivt netto för kommunen.

Kommunen är markägare till projektområdet. Kommunen föreslås ingå markanvisningsavtal med Frentab Fastighetsutveckling AB vilket reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling och principer för ansvars- och kostnadsfördelning som ska gälla under detaljplaneskede och framtagande av markgenomförandebeslut. Avtalet reglerar även markpris för kommande byggrätter. Avsteg från kommunens program för markanvändning görs genom att kostnaderna för detaljplanen ska återbetalas efter marköverlåtelse. Återbetalningen är begränsad och får inte överstiga kommunens övriga budgeterade kostnader för genomförandeskedet. Frentab står dock för plankostnadsrisken under detaljplaneprocessen.

Stadsbyggnadsprojektet föreslås tilldelas budget om -0,7 miljoner kronor netto fördelat på 5,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet, inkluderat projektering av allmänna anläggningar, till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens övergripande mål för Stark och balanserad tillväxt genom att tillskapa arbetsplatser. Projektet bidrar även till indikatorn ”Antal arbetsplatser i tillstyrkta detaljplaner” under det övergripande målet Stark och balanserad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

tillväxt i kommunens Mål och budget 2025-2027. Projektområdet är beläget i orörd naturmark vilket medför negativa konsekvenser för kommunens klimat- och miljömål.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2025

Bilaga 1. Startpromemoria

Bilaga 2. Markanvisningsavtal

Bilaga 3. Ekonomiska tabeller

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på ändring enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta projektet.”

I yrkandet instämde Johan Krogh (C), Johanna Kvist (S), Monica Brohede Tellström (L), Mikael Carlsson (NL), Tomas Ottosson (V) och Desha Svenneborg (MP).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande om ändring, och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau, Moderaterna och Karin Teljstedt, Kristdemokraterna lät anteckna följande till protokollet:

Sedan kommunstyrelsen pekade ut detta område som möjlig för framtida företagsby för ett och ett halvt år sedan har planerna för utveckling av ett verksamhetsområde i Gungviken konkretiserats. Vi vill nu fokusera på att kunna genomföra det projektet och avbryter därför projektet med Österviks företagsby och väljer därför att avbryta detta projekt innan det gått för långt.

Johan Krogh, lät anteckna följande för Centerpartiet:

Centerpartiet säger nej till denna etablering. Vi har varit väldigt tveksamma från början då området har höga naturvärden och ligger nära både bostäder och en förskola. Behovet av nya arbetsplatser är dock stort i området och vi tycker att det är rimligt att lägga fullt fokus på Gungviken där det planeras för både verksamheter och båtförvaring.

Monica Brohede Tellström, lät anteckna följande för Liberalerna:

Det behövs verkligen fler verksamhetsområden med möjlighet till fler arbetsplatser, men just den här platsen är inte bra av flera skäl.

Därför är det utmärkt att ett detaljplanearbete pågår för verksamhetsområde i Gungviken samt att vi nu utvidgar Kummelbergets verksamhetsområde ytterligare.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Vi behöver även fortsätta att söka efter lämpliga platser i eller i närheten av Fisksätra för en etablering av fler arbetsplatser.

Johanna Kvist, lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi socialdemokrater vill bevara naturmarken vid Fiskarhöjden och anser att det inte är en bra idé att lägga ett verksamhetsområde på just denna plats. Vi vill ha en kommun där det finns en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamhetsområden grönområden, ytor för idrott, kultur och service. Samtidigt anser vi att detta förslag har negativa konsekvenser för barn och närboende genom att naturmark i närhet till bostäder och förskola tas i anspråk. Det finns även andra negativa konsekvenser som gör det dåligt att lägga verksamheter just på denna plats. Vi ser positivt på att vi var ett enigt stadsutvecklingsutskott som avlog detta ärende.

Mikael Carlsson, lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan är glada att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott avslår detta ärende. Att exploatera marken här hade försämrat miljön för flera närboende samt för barnen på den närliggande förskolan. Det hade också inneburit ytterligare försvagning av det gröna sambandet i detta område som redan är väldigt påverkat av kringliggande vägar. Nackalistan har sedan vi satt oss in i planerna arbetat för att stoppa dem och är glada att andra partier landat i samma slutsats som vi.

Tomas Ottosson, lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet ser att det var klokt av minoritetsstyret att inte gå vidare med förslag om en företagsby i Östervik. Det hade varit svårt för vänsterpartiet att acceptera den placeringen.

Oavsett vad översiktsplanen säger om platsen är det inte en bra idé att lägga en företagsby i ett skogsparti. Den gröna yta och skog som finns här är alltid bäst att skydda. Det blir lite tjtigt att alltid behöva visa på Nacka kommuns stigande utsläpp av koldioxid, framförallt från trafiken men det är tyvärr nödvändigt. Trots alla bra strategier och ambitioner biter dom inte på de faktiska utsläppen av koldioxid från transportsektorn som ökat med ca 10 % sedan 2023. Det betyder att marginalerna för Nacka kommun att nå sina klimatmål är förbrukade av faktorer kommunen inte rå över men det är ett valbart alternativ att avstå från att skövla naturmark. Skogen är en fungerande kolsänka och kommer fortsätta ta upp koldioxid från trafiken så länge den står kvar.

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

I samband med den nya översiktsplanen påpekade vi att detta område inte är lämpligt för exploatering. Det är bra att förslaget nu avslås men även översiktsplanen bör uppdateras, så inte fler liknande förslag kommer i framtiden.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra företagsby, fastighet Erstavik 26:1, Fisksätra

Startpromemoria, markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta projektet.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra företagsby, beläget i Fisksätra mellan Fisksätravägen och Saltsjöbanan. Inriktningsbeslutet innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, markanvisningsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för genomförande av markanvisningen och start av stadsbyggnadsprojektet.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra företagsetableringar och nya arbetstillfällen i Fisksätra. Stadsbyggnadsprojektets mål är att tillskapa byggrätter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Bebyggelsens omfattning ska prövas i detaljplaneprocessen.

Kommunen är markägare till projektområdet. Kommunen föreslås ingå markanvisningsavtal med Frentab, vilket reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen, markpris för kommande byggrätter samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Avsteg från kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal görs genom att kostnaderna för detaljplanen ska återbetalas i samband med marköverlåtelsen. Återbetalningen är dock begränsad och får inte överstiga kommunens övriga budgeterade kostnader för genomförandeskedet. Denna modell föreslås på grund av byggrättens storlek, användningsområde och platsens förutsättningar. Frentab står dock för planrisken under detaljplaneprocessen.

Kommunstyrelsen tilldelar Fisksätra företagsby budget om -0,5 miljoner kronor netto fördelat på 4,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -5,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet, inkluderat projektering av allmänna anläggningar, till och med genomförandebeslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLLKommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens övergripande mål om en Stark och balanserad tillväxt genom att möjliggöra fler arbetsplatser i kommunen. Projektet bidrar även till indikatorn ”Antal arbetsplatser i tillstyrkta detaljplaner” under det övergripande målet Stark och balanserad tillväxt i kommunens Mål och budget 2025-2027.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 10 juni 2025

Bilaga 1. Startpromemoria

Bilaga 2. Markanvisningsavtal

Bilaga 3. Ekonomiska tabeller

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på ändring enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta projektet.”

I yrkandet instämde Johan Krogh (C) och Mikael Carlsson (NL).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus ändringsyrkande, och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau, Moderaterna och Karin Teljstedt, Kristdemokraterna lät anteckna följande till protokollet:

Det finns en påtaglig risk att kostnaderna för att ta fram en detaljplan för en företagsby på detta område kommer att överstiga de intäkter som markförsäljning kan ge. Hur angeläget det än är med fler företag och arbetsplatser i Fisksätra så kan vi inte starta ett minusprojekt. Stadsbyggnadsprojekten måste bära sig själva. Vi konstaterar också att kraven på utredningar i detaljplanearbetet nu blivit så omfattande och kostsamma att det i praktiken inte går att få fram mindre områden för företagsetableringar. Om dessa förutsättningar ändras är vi beredda att pröva frågan på nytt, för vi tror att det skulle vara ett bra tillskott till Fisksätra.

Johanna Kvist, lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Detta markområde har sin begränsade yta som skulle kunna bebyggas och med vilka typer av verksamheter som skulle kunna finnas på platsen. För att säkert kunna utveckla platsen med närheten till bostäder och andra verksamheter behöver man hitta rätt typ av ny verksamhet som kan finnas på området.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Vi socialdemokrater vill ha en kommun där det finns en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamhetsområden grönområden, ytor för idrott, kultur och service. Samtidigt ser vi att detta förslag är osäkert sett till projektets ekonomi. Därför landade vi i att inte gå vidare med detta förslag. Vi hoppas såklart att kommunen och kanske en aktör kan hitta ett sätt där platsen kan tas tillvara och utvecklas på ett bra sätt.

Mikael Carlsson, lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att det är bra att detta projekt stoppas då vi ser att det är svårt att genomföra projektet på ett ekonomiskt försvarbart sätt. Samtidigt så ser vi ett behov av att det görs något i detta område och att man hittar en långsiktig funktion för det. Om tanken är att en större del ska fortsätta vara parkeringsyta är det viktigt att den hålls ordning på så att det inte blir ett otryggt område. Vi tycker också att det är viktigt att involvera närboende i områdets utveckling framöver.

Tomas Ottosson, lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Ärendet avslogs då det kostar mer att detaljplanera området än markförsäljningsintäkten, det gjorde det inte möjligt att skapa ett verksamhetsområde på platsen. Det ger en möjlighet att använda området på nytt sätt och i samråd med Fisksätraborna skapa en annan behövlig funktion som gynnar lokalsamhället.

Vänsterpartiet har inställningen att lokalbornas inställning och påverkan i planeringsprocessen är central för att uppnå ett gott resultat. Området ligger i direkt anslutning till Fisksätra entré som orsakat många klagomål och negativa reaktioner från de boende i området. En tidig medborgardialog för ett ömsesidigt utbyte av information och idéer kan ge kommande beslut en bättre förankring i lokalområdet än tex. Fisksätra entré.

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Miljöpartiet tycker detta vore en bra plats för etablering av verksamheter. Som detta förslag ser ut kan vi dock inte bifalla det sett till den totala avsaknaden av klimat- och miljöambitioner.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, fastighet Älta 9:27 och del av Älta 10:1, Älta

Budget för genomförande av markanvisning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen med -1,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -1,6 miljoner kronor i utgifter.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Ältakilen, enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 12 juni 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, beläget i Älta, och innefattar budget för genomförande av markanvisning genom anbudstävling samt budget för upparbetade kostnader sedan projektstart 2019. Beslutet är nödvändigt för att påbörja detaljplanearbete i stadsbyggnadsprojektet.

Projektet syftar till att utveckla mark som tidigare nyttjats som drivmedelsstation för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Projektområdet är i ett kollektivtrafiknära läge och bostäderna ska anpassas efter platsens förutsättningar.

Kommunen är markägare till projektområdet och avser genomföra en markanvisningstävling som utvärderas baserat på anbud. Innan markanvisningstävlingen publiceras ska en utredning för markmiljö genomföras. Ytterligare ett ärende om reviderat inriktningsbeslut med beslut om markanvisningsavtal och kompletterande budget för framtagande av detaljplan avses lyftas kvartal 3 2026.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela projekt Ältakilen budget om -1,6 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbete med anbudstävling och utredningar, samt täcka upparbetade kostnader sedan projektstart 2019.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att tillföra bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2025

Bilaga 1. Antagen startpromemoria från 2019

Bilaga 2. Ekonomiska tabeller

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

I yrkandet instämde Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Johan Kroghs yrkande om bifall till det utsända förslaget och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Johan Kroghs yrkande.

Protokollsanteckning

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Från Miljöpartiets sida är vi lite fundersamma till att prova just radhus på denna plats. Vi avvaktar därmed vårt ställningstagande till kommunstyrelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 106

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende.

Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Hasseludden vårdboende (93101137) ligger i kommundelen Boo. Projektet startade 2015 och syftet har varit att möjliggöra ett särskilt boende för äldre. Projektet har resulterat i ett särskilt boende för äldre med cirka 60 platser, inflyttning skedde under 2024. Projektet har även resulterat i upprustning och utbyggnad av gata med tillhörande gångbana och belysning, samt en ny elnätsstation- och en ny pumpstation för avlopp.

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad budget på 0 miljoner kronor netto varav 17,1 miljoner kronor avseende inkomster och 17,1 miljoner avseende utgifter. Projektet medförde ett negativt utfall om 1 miljoner kronor netto varav cirka 19,7 miljoner kronor avseende inkomster och cirka 20,7 miljoner kronor avseende utgifter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 5 juni 2025

Bilaga 1. Slutrapport

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna, fastigheterna Igelboda 2:20 och 2:21 i Fisksätra-Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Fisksätratomterna. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Fisksätratomterna ligger i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Projektet avsåg försäljning av två tomter för verksamhetsmark inom den tidigare fastigheten Igelboda 2:19. Området hade redan en gällande detaljplan sedan tidigare.

Efter genomförd markanvisningstävling tilldelades Frentab AB en markanvisning. Fastighetsbildning och utredningar avseende naturvärden genomfördes för att säkerställa lämpligheten av den föreslagna exploateringen innan markgenomförandeavtal kunde ingås.

Kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2024, § 54 att avbryta försäljningen av Fisksätratomterna i samband med att genomförandebeslut skulle fattas. I samma ärende erhöll kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt starta stadsutvecklingsprojekt i syfte att ta fram detaljplan för en eller flera av tre andra föreslagna platser inom närområdet för att möjliggöra företagsetablering och nya arbetstillfällen i Fisksätra.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 juni 2025

Bilaga 1. Slutrapport daterad den 5 maj 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson, lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan är glad över att detta projekt avslutas utan att området exploateras. Det var enligt vår åsikt aldrig en bra plats att placera ett industriområde på och fler partier borde tänkt några extra varv tidigt i processen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Det är också viktigt att komma ihåg att anledningen till att detta projekt stoppades var en minoritetsåterremiss av ärendet i kommunfullmäktige. Hade inte oppositionen i kommunen agerat på det sätt som vi gjorde hade detta område inte längre funnits på samma sätt som det nu gör. Nackalistan är övertygade om att det var rätt att inte exploatera området och vi tycker att det är viktigt att skydda det långsiktigt.

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Det är bra att projektet med anläggande av verksamhetsområde på denna plats inte blev av och nu formellt avslutas Det är också bra att detta område alltså ingår i utredningen för att skydda 30% av Nackas natur, efter Miljöpartiets förslag om detta. Skydd av 30 % natur är en av Miljöpartiets punkter i det gröna samverkansavtalet med styret och området är en grön kil mellan Erstavik och Skogsö naturreservat och viktig att skydda som spridningskorridor.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för fastigheten Björknäs I:447-448 och I:483-I:485, Kocktorpsvägen 12, 14 och 20, 22, 24, i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva radhusbebyggelse på de aktuella fastigheterna i ett detaljplanearbete.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan omfattar fem småhustomter som avses att utvecklas för radhusbebyggelse om totalt cirka 29 bostäder. Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget bedöms inte vara en sådan mindre förändring av bebyggelsestrukturen i Kocktorp så att villaområdet bibehåller sin småskaliga struktur och lummiga karaktär. Förslaget är därmed inte förenlig med områdesplanen för Björknäs och Eknäs.

Om sökandes förslag genomförs är störningar från vägtrafikbuller en viktig aspekt att beakta vid utformning av ny bostadsbebyggelse. Påverkan av trafik från ny bebyggelse behöver även studeras utifrån ökade fordonsrörelser, trafiksäkerhet samt bärighet och dimensionering av Kocktorpsvägen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Översiktsplanen anger medeltät stadsbebyggelse för området. Området ingår i områdesplan för Björknäs och Eknäs och fastigheterna saknar detaljplan. Strax söder om fastigheterna ligger Värmdöleden som utgör riksintresse för kommunikationer och primär transportled för farligt gods. Fastigheterna är påverkade av vägtrafikbuller.

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Förslag till beslut innebär inte heller några konsekvenser för barn eller klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 april 2025

Bilaga 1. Sökandens ansökan, 2021-06-08

Bilaga 2. Sökandens underlag, 2025-02-17

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på ändring enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva radhusbebyggelse på de aktuella fastigheterna i ett detaljplanearbete.”

I yrkandet instämde Monica Brohede Tellström (L) och Johan Krogh (C).

Mikael Carlsson (NL) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande om ändring och Mikael Carlsson yrkande om bifall till det utsända förslaget.

Ordföranden ställde därefter Mats Gerdaus yrkande mot Mikael Carlssons yrkande och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Mats Gerdaus yrkande.

Johanna Kvist meddelade att hon ej deltar i beslutet.

Tomas Ottosson meddelade att han ej deltar i beslutet.

Desha Svenneborg meddelade att hon ej deltar i beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott**Reservationer****Mikael Carlsson, Nackalistan reserverade sig mot beslutet och angav följande:**

Nackalistan anser att planbeskedet bör avslås. Vi tycker att förslaget strider mot områdesplanen för Björknäs och Eknäs som tydligt anger att småskalighet, variation och lummighet ska bevaras. Den föreslagna radhusbebyggelsen innebär en betydande förtätning och en påtaglig förändring av områdets karaktär. Ett positivt planbesked riskerar enligt oss dessutom skapa ett prejudikat som öppnar för ytterligare exploatering i liknande villamiljöer vilket riskerar att successivt omvandla hela Kocktorpsområdet från småhuskaraktär till tätare bebyggelse. Detta är något som alla partier säger sig vilja undvika. Kocktorpsvägen är smal och slingrande och har utformats för villabebyggelse, en utbyggnad med 29 bostäder skulle innebära väsentligt ökade trafikflöden och risker för trafiksäkerheten, särskilt för barn och oskyddade trafikanter, samt krav på omfattande ombyggnation av vägnätet. Även korsningen uppe vid centralplan är idag en väldigt otryggplats och vi är negativa till att man tillför ytterligare trafik hit. Fastigheterna ligger nära Värmdöleden och är utsatta för höga bullernivåer samtidigt som vägen är en transportled för farligt gods, detta kommer göra projektet svår genomfört. Under mötet angav flera partier att huvudskälet till att tillåta bebyggelsen är att man hoppas att detta ska innebära en bullerminskning i området då husen ska fungera som bullerskärm.

Även om vi delar åsikten att det är viktigt att minska bullret i kommunen så anser vi att det finns bättre och mer effektiva sätt att göra detta än det nu föreslagna. Att bygga fler bostäder i detta buller- och riskutsatta läge är inte lämpligt ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Förslaget innebär också att uppvuxen vegetation och grönstruktur i området minskar och ersätts av hårdgjorda ytor vilket står i direkt konflikt med områdesplanens inriktning att bevara småskalighet och lummighet. Slutligen bör planläggning ske för sammanhängande områden och inte för enskilda fastigheter. Att pröva denna enskilda ansökan riskerar att underminera en helhetsmässig planering för Björknäs och Eknäs. Mot bakgrund av detta anser Nackalistan precis som kommunens tjänstpersoner att ansökan inte är lämplig att pröva i en planprocess och bör avslås. Vi tycker också det är viktigt om utbyggnaden kan innebära negativa effekter på eventuell framtida utbyggnad av tunnelbanan till Boo innan man går vidare med planerna.

Protokollsanteckning**Henrik Unosson, lät anteckna följande för Socialdemokraterna:**

Att gå vidare med att inleda planarbete för fastigheterna på Kocktorpsvägen är något som vi är tveksamma till. Generellt tycker vi att planändringar och förändringar av områden ska ske i ett större sammanhang och inte för enskilda tomter eller mindre fastigheter. Då får man med vilka behov som en ändrad bebyggelse innebär för området och angränsande områden och konsekvenserna kan sättas i ett större perspektiv. Vi vill dessutom att denna del av Björknäs ska fortsätta vara småskalig bebyggelse med enfamiljshus.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-08-19

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Att nu bara planlägga dessa aktuella tomter innebär att man inte kan hantera ett ökat antal boende i området med dess påverkan på trafik, kollektivtrafik mm då detta inte kan rymmas inom fastigheterna. Fastigheternas läge precis invid motorvägen är utsatt, både för buller och föroreningar som kommer från trafiken. Det finns andra åtgärder som skulle kan motverka den negativa påverkan motorvägen har på befintliga hus och bostäder utan att bygga nytt och förtäta.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 109

Beslut om granskning av förslag till vattentjänstplan

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att vattentjänstplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut förslag till vattentjänstplan för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har i samverkan med Nacka vatten och avfall AB tagit fram ett förslag till vattentjänstplan, enligt lagen om allmänna vattentjänster. Vattentjänstplanen visar kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses samt bedömning av vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera dagvatten och skyfall utan att det blir en negativ påverkan på både hälsa och miljön. Förslag till vattentjänstplan innehåller en VA-plan, beskrivning av en säker och långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning, en plan för hantering av skyfall för VA-anläggning samt en undersökning om betydande miljöpåverkan.

Förslag till vattentjänstplan var ute på samråd mellan 4 mars och 1 april 2025. Länsstyrelsen, Stockholm vatten och avfall och Region Stockholm inkom med synpunkter. Dessa handlar främst om att kommunen behöver redovisa frågor kring dagvatten och hantering av skyfall på ett bättre sätt i vattentjänstplanen. Efter samrådet har vattentjänstplanen kompletterats med en karta över VA-utbyggnadsplanen för förnyelseområdena och tabell med områden där utbyggnad av kommunalt VA inte är planerad. Vidare har kompletteringar gjorts med förtydligande texter avseende hantering av dagvatten samt skyfall och kommunens arbete kring frågan.

Kommunen bedömer att vattentjänstplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Förslag till vattentjänstplan föreslås ställas ut på granskning i 4 veckor med start i september 2025.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 juni 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 110

Tillägg till Exploateringsavtal för Södra Nacka strand Detaljplan 4

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår Kommunstyrelsen att godkänna förslaget tilläggsavtal till Exploateringsavtal för Södra Nacka strand Detaljplan 4 med Fastighetsbolaget Gustafshög KB.

Sammanfattning av ärendet

Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet för Södra Nacka strand detaljplan 4 behöver tecknas med Fastighetsbolaget Gustafshög AB.

Tilläggsavtalet ska reglera att Bostadsrättsföreningen Tändkulan, där samtliga åtagandet enligt exploateringsavtalet är fullgjort, inte fortsättningsvis ska belastas med oskälig risk för viten och ekonomisk belastning.

Exploateringsavtalet för Södra Nacka Strand saknar reglering av hur fullgjorda åtaganden ska hanteras. Detta innebär att exploateringsavtalet ställer krav på att alla parter som förvärvar fastigheter som berörs av avtalet ska åta sig att fullgöra samtliga villkor i exploateringsavtalet. Detta oavsett om de delar som just en viss fastighet berörs av är fullgjorda eller inte. Bostadsrättsföreningen Tändkulan består av befintliga bostäder som inte ska bära några ytterligare kostnader med anledning av detaljplanens genomförande.

Med hänsyn till Bostadsrättsföreningen Tändkulans storlek (8 lägenheter) bedöms det inte skäligt att bostadsrättsföreningen inträder som en part i exploateringsavtalet. Istället föreslås att ett tilläggsavtal tecknas med Fastighetsbolaget Gustafshög KB så att bolaget kvarstår som garant för kvarstående åtaganden enligt exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 1 juni 2025

Bilaga 1. Förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtal för Södra Nacka strand, detaljplan 4

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Förlängning av ramavtal samt tilläggsavtal avseende utveckling av del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Forum

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår föreslaget tilläggsavtal 2 till ramavtal samt tilläggsavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 med Rodamco Forum Nacka KB, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2025.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkt 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 16 oktober 2017, § 270, att ingå ett ramavtal med Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32, även benämnt stadsutvecklingsprojektet Nya Nacka Forum.

Kommunfullmäktige beslutade därefter att den 20 juni 2022, § 213, ingå ett tilläggsavtal till ramavtalet enligt ovan. Ramavtalet samt tilläggsavtalet kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut samt beslut om att anta detaljplanen. Arbetet med den nya detaljplanen har dock försenats. Exploateringsavtal har därför inte kunnat träffats inom angiven tid enligt ramavtalet samt tilläggsavtalet.

Föreslaget tilläggsavtal 2 till ramavtal samt tilläggsavtal innebär att avtalens giltighetstid förlängs med drygt ett år till den 31 december 2026. I övrigt ska vad som följer av ramavtalet samt tilläggsavtalet fortsatt gälla.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 22 maj 2025

Bilaga 1. Tilläggsavtal 2 till ramavtal samt tilläggsavtal för del av fastigheten Nacka Sicklaön 151:1 (Nacka Forum) inklusive bilagor.

Bilaga 2. Ärendeöversikt.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

- - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Anbudstävling avseende kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling avseende kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 3 juni 2025.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter utgör en del av den omvandling som sker av Älta centrum och ingår i genomförandet av det planprogram som antogs 2015. Detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016–440) vann laga kraft den 6 oktober 2021.

I Mål och budget 2025–2027 gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag om att påbörja en process för försäljning av kvarter 7 inom Älta centrumkvarter.

Exploateringsenheten föreslår att kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas baserat på angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Bostäderna föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till det bolag som erbjuder högst pris i kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad för fastigheten, förutsatt att tävlingens grundkriterier är uppfyllda.

Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Tillträde till fastigheten förväntas kunna ske under 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 juni 2025

Yrkanden

Desha Svenneborg (MP) yrkade på tillägg enligt följande:

”Det tävlingsbidrag som, enligt Nacka kommuns bedömning, visar prov på rätt kombination av erfarenhet, kompetens och ambition att utveckla stadsbyggnadsprojektet med lägsta möjliga klimatpåverkan från produktion, drift och mobilitet, viktas vid bedömningen högre. Ärendet kompletteras inför kommunstyrelsen med lämplig viktning med hänsyn till kommunens klimat- och miljöprogram och andra relevanta styrdokument på området.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson (V) yrkade avslag till det utsända förslaget.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Johanna Kvist (S) meddelade att hon ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande om bifall till det utsända förslaget, ett avslagsyrkande från Tomas Ottosson och ett tilläggsyrkande från Desha Svenneborg.

Ordföranden ställde först Mats Gerdaus yrkande mot Tomas Ottossons avslagsyrkande och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att bifalla Mats Gerdaus yrkande.

Ordföranden ställde därefter Desha Svenneborgs tilläggsyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att avslå Desha Svenneborgs tilläggsyrkande.

Protokollsanteckning

Tomas Ottosson, lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet anser inte det är rätt väg att finansiera kommunens utbyggnad med markförsäljning, marken tar slut och kommande behov av utveckling av kommunens infrastruktur kommer inte kunna finansieras på samma sätt. Vi ser lösningen med att erbjuda exploatören en tomträtt istället. Lösningen med markförsäljning till högst pris ger en intäkt idag och mycket hög boendekostnad för de som behöver en ny bostad. En tomträtt ger en lägre kostnad för nyproduktion. Vänsterpartiet ser också att det är rimligt att anbudstävlingens urvalskriterier är låg boendekostnad för lägenheterna och att byggnaden är anpassad till att ge låga klimatutsläpp.

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Med både ett nytt klimat- och miljöprogram och erfarenheterna av den klimatsmarta markanvisningen borde alla möjligheter finnas för markanvisningar med mer offensiv inställning till klimat och miljö. Dessa aspekter saknas här helt, trots att byggande är en stor källa till utsläpp och ett område där Nacka kan göra stor skillnad. Det är dessutom vid just markanvisningar vi har möjlighet att påverka och låta våra offensiva klimatmål få genomslag i praktiken. Här missar vi helt den chansen och från Miljöpartiets sida ser vi med stor oro på detta. Det är anmärkningsvärt att inget annat parti instämde i vårt tilläggsyrkande för att lyfta dessa aspekter inför kommunstyrelsen.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten

Beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, i stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 4 juni 2025.
2. Tävlingsanbuden ska utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%. Klimatavtryck ska bedömas utifrån CO2 e/m2 BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier. Gestaltning ska värderas utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område. Anbudsinbjudan ska biläggas handlingarna till kommunstyrelsens sammanträde.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten utgör en del av den omvandling som sker av Orminge centrum och ingår i genomförandet av det planprogram som antogs 2015. Detaljplanen för Knutpunkten antogs och vann laga kraft 2021. I Mål och budget 2025-2027 gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag att påbörja en försäljningsprocess av fastigheten Orminge 53:9, kallad kvarter Talldungen.

Exploateringsenheten föreslår att kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025. Tävlingsbidragen föreslås utvärderas utifrån angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Pris per kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan. Bostäderna föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till det bolag som erbjuder högst pris i kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad för fastigheten. Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen.

En förutsättning för anbudstävlingen är att vinnande exploatör inte kan tillträda markområdet innan busstrafiken har flyttat från den tillfälliga bussterminalen, vilket preliminärt kan ske tidigast sommaren 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 4 juni 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade på tillägg enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget från exploateringsenheten, med följande komplettering. Tävlingsanbudena ska utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%. Klimatavtryck ska bedömas utifrån CO2 e/m² BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier. Gestaltning ska värderas utifrån hur förslaget tillför nya arkitektoniska och estetiska kvaliteter som bidrar till att Orminge upplevs som ett attraktivt, trivsamt och tilltalande område. Anbudsinbjudan ska biläggas handlingarna till kommunstyrelsens sammanträde.”

I yrkandet instämde Monica Brohede Tellström (L), Johan Krogh (C) och Desha Svenneborg (MP).

Mikael Carlsson (NL) yrkade på tillägg enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, i stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Tävlingsbidragen föreslås utvärderas utifrån angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad (70%) samt utifrån ”mervärde för området” (30%).”

Tomas Ottosson (V) yrkade avslag till det utsända förslaget.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Mats Gerdaus yrkande om bifall till det utsända förslaget, ett avslagsyrkande från Tomas Ottosson, ett tilläggsyrkande från Mats Gerdau och ett tilläggsyrkande från Mikael Carlsson.

Ordföranden ställde först Mats Gerdaus yrkande mot Tomas Ottossons avslagsyrkande och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordföranden ställde därefter Mats Gerdaus tilläggsyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla Mats Gerdaus tilläggsyrkande.

Ordföranden ställde därefter Mikael Carlsson tilläggsyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att avslå Mikael Carlsson tilläggsyrkande.

Johanna Kvist meddelade att hon ej deltar i beslutet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckning

Mats Gerdau, lät anteckna följande för Moderaterna:

Det här kvarteret blir lite av en entré till Orminge, det första man ser när man kommer till Orminge. Därför är det lite extra viktigt att det får en fin gestaltning som tillför nya estetiska och arkitektoniska kvaliteter till området. Konkreta klimatkrav är också viktiga att ställa. Däremot ställer vi oss frågande till Nackalistas yrkande om att lägga till ”mervärde för området” i utvärderingskriterierna. Det är väldigt vagt och subjektivt och synnerligen svårt att utvärdera. Dessutom är kvarteret ganska litet och detaljplanen anger vad man får göra (9 500 kvm bostadsyta och 2 850 kvm lokaler i bottenvåningen).

Johan Krogh, lät anteckna följande för Centerpartiet:

För att begränsa och motverka den pågående klimatkrisen måste vi göra mer för att ställa om byggandet. Centerpartiet ser därför positivt på att vi nu i ytterligare en markanvisning utvärderar utifrån klimatpåverkan, i det här fallet i kombination med pris och gestaltning. Framåt ser vi dock ett behov av att klimatpåverkan ska väga ännu tyngre. Byggandet måste ställa om och då måste vi som offentlig aktör våga vara modiga för att driva utvecklingen framåt tillsammans med byggaktörer och andra intressenter på marknaden.

Mikael Carlsson, lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att kommunen bör sträva efter att nybebyggelse i centrala områden även bör innebära mervärden för hela området. Genom att i anbudstävlingen ta fram olika kriterier på värden som i detta fall kan tillföras de centrala delarna i Orminge och de som redan bor och vistas i området. T.ex. så skulle det kunna innebära lekplatser eller för allmänheten öppna innergårdar. Det skulle också kunna innebära att man planerar eller placerar allmäntillgängliga ytor och lokaler som ger ett mervärde i området. Här tror jag att vi kan utveckla ett område med kvalitet istället för att stirra sig blind på antal bostäder och priset. Naturligtvis så ska förslagen hålla sig inom ramarna för detaljplanebestämmelserna, men jag tror att de kreativa företag som lämnar tävlingsanbud ändå kan skapa spännande mervärden till området om de ombeds göra det.

Desha Svenneborg, lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Med både ett nytt klimat- och miljöprogram och erfarenheterna av den klimatsmarta markanvisningen borde alla möjligheter finnas för markanvisningar med mer offensiv inställning till klimat och miljö. Dessa aspekter saknades här helt, trots att byggande är en stor källa till utsläpp och ett område där Nacka kan göra stor skillnad. Det är dessutom vid just markanvisningar vi har möjlighet att påverka och låta våra offensiva klimatmål få genomslag i praktiken. Precis som i föregående markanvisning hade Miljöpartiet ett yrkande om detta men valde här att instämma i Alliansens yrkande, som vi välkomnar. Men obs obs - detta måste ju vara minimistandard nu om Nacka menar något överhuvudtaget med sina offensiva klimat- och miljömål!

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson, lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet anser inte det är rätt väg att finansiera kommunens utbyggnad med markförsäljning, marken tar slut och kommande behov av utveckling av kommunens infrastruktur kommer inte kunna finansieras på samma sätt. Vi ser lösningen med att erbjuda exploitören en tomträtt istället. Lösningen med markförsäljning till högst pris ger en intäkt idag och mycket hög boendekostnad för de som behöver en ny bostad. En tomträtt ger en lägre kostnad för nyproduktion. Vänsterpartiet ser också att det är rimligt att anbudstävlingens urvalskriterier är låg boendekostnad för lägenheterna och att byggnaden är anpassad till att ge låga klimatutsläpp.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Förlängning av markanvisningsavtal med Hemsö i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå tilläggsavtal till markanvisningsavtal för Älta centrumkvarter med Hemsö Fastighets AB avseende del av fastigheten Älta 69:1 enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 3 juni 2025.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av delegationspunkt 10.6 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser förlängning av markanvisningsavtal för Älta centrumkvarter avseende del av fastigheten Älta 69:1 (kvarter 8).

Hemsö Fastighets AB och Nacka kommun ingick ett markanvisningsavtal den 29 juni 2021 och avtalet gäller till och med den 29 juni 2025. Hemsö Fastighets AB avser uppföra ett äldreboende på den markanvisade delen av fastigheten Älta 69:1. Sedan parterna ingick markanvisningsavtalet har detaljplanen vunnit laga kraft den 6 oktober 2021.

Markgenomförandavtal har inte kunnat tecknas mellan parterna ännu, vilket gett upphov till att parterna behöver förlänga markanvisningsavtalets giltighetstid.

Hemsö Fastighets AB har varit en aktiv part i projektet och kommunen har inga synpunkter på bolagets insats. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att det är skäligt att förlänga markanvisningsavtalet till och med den 29 juni 2026.

Markgenomförandavtal bedöms kunna ingås under kvartal 1-2 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 3 juni 2025

Bilaga 1. Förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal för Älta centrumkvarter med Hemsö Fastighets AB avseende del av fastigheten Älta 69:1.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 115

Markanvisningsavtal för fastigheterna Björknäs 1:30 och del av Björknäs 1:1

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå markanvisningsavtal med NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB för fastigheterna Björknäs 1:30 samt del av Björknäs 1:1 enligt exploateringsenheten, fastighetsenhetens och näringslivsenheten tjänsteskrivelse daterad 5 juni 2025.
2. I det fortsatta arbetet bör möjligheten till strandpromenad under bron inte omöjliggöras.

Sammanfattning av ärendet

Markanvisningsavtal föreslås ingås med NIAB Nygrens Ingenjörsfirma AB (NIAB) för fastigheterna Björknäs 1:30 och del av Björknäs 1:1, där NIAB önskar skapa ett mindre, högteknologiskt marint kluster. Syftet är att ge NIAB ensamrätt att förhandla med kommunen i två år samt för att utreda sin verksamhet på platsen, för att sedan förvärva eller ingå tomträttsavtal för området.

På det aktuella området låg tidigare en varvsverksamhet, Björknäs Varv, huvudbyggnaden och brygganläggningen är idag rivna. Området saknar gällande detaljplan.

Markanvisningens syfte är att i så god utsträckning som möjligt återskapa den tidigare verksamheten i modern tappning, vilket gör att ny detaljplan inte bör behöva tas fram.

Markanvisningen bedöms i hög grad vara förenlig med de prioriterade fokusområdena i kommunens föreslagna näringslivsstrategi.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 5 juni 2025

Bilaga 1. Markanvisningsavtal

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Desha Svenneborg (MP) på tillägg enligt följande:

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget från fastighetsenheten, med följande tillägg. I det fortsatta arbetet bör möjligheten till strandpromenad under bron inte omöjliggöras.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget med ett tilläggsyrkande från Mats Gerdau.

Ordföranden frågade därefter om kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kunde bifalla det utsända förslaget med tilläggsyrkandet från Mats Gerdau och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget med tillägg.

Protokollsanteckning

Monica Brohede Tellström, lät anteckna följande för Liberalerna:

Liberalerna är väldigt glada över att marint företagande kan växa i Nacka. Det skulle vara både trevligt och bra att i någon form få liv i Björknäs varv igen. När denna process nu påbörjas vill vi särskilt uppmärksamma på att vi inte omöjliggör en framtida sammanhängande strandpromenad som binder samman kuststräckan norr och söder om Skurubron. Det finns olika sätt att säkerställa detta, och hur den här fastigheten utformas kan väsentligt påverka möjligheten för ett trevligt gångstråk i anslutning till Skurusundet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 116

Upplåtelse av arrendeavtal till Nacka vatten och avfall AB i Kummelnäs

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ingår avtal om anläggningsarrende med Nacka vatten och avfall AB inom kommunägda fastigheter i Kummelnäs i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 2 juni 2025.

Under förutsättning av beslut enligt ovan ges gruppchef på fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalet.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.30 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har inkommit med önskemål om att få uppföra anläggning i Kummelnäs. Anledningen är rekommendationer från Säkerhetspolisen att se över säkerhetsskyddet för bolagets befintliga anläggningar. NVOA bedömer att åtgärden är nödvändig för att säkerställa en tillräcklig säkerhetsnivå för den befintliga anläggningen.

NVOA äger anläggningen och markområdet bedöms som lämpligt att upplåta med arrende. Tiden för upplåtelsen är 10 år och förlängs med två år åt gången vid utebliven uppsägning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 2 juni 2025

Bilaga 1. Arrendeavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 117

Förlikning i mål om fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 i Kummelberget

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå förlikningsavtal om ny tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 20 maj 2025.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har lämnat in en stämningsansökan avseende fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:16 i Kummelberget. Efter att stämningen har lämnats in har kommunen fört förlikningsförhandlingar med tomträttshavaren. Skälet är ett nytt avgörande från Högsta domstolen om fastställande av tomträttsavgäld för bostadsändamål. Det finns mot bakgrund av Högsta domstolens avgörande skäl att frångå den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden om 224 000 kronor per år för aktuell fastighet. Kommunen och tomträttshavaren ingår därför ett förlikningsavtal där tomträttsavgälden bestäms till 161 900 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 maj 2025

Bilaga 1. Förlikningsavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att bifalla det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av Porsmossens och Källtorps fotbollsplaner

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda upphandling av Porsmossens fotbollsplan och Källtorps fotbollsplan i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 14:e augusti 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Upphandlingen omfattar anläggning av två 11-spelarplaner med konstgräs, en vid Porsmossen i Kummelnäs och en i Källtorp. Bygglov för Porsmossens fotbollsplan har beviljats, men har efter överklagande upphävts av Länsstyrelsen. Kommunen har överklagat Länsstyrelsens beslut och ärendet hanteras nu av Mark- och miljödomstolen. En ny, justerad bygglovsansökan är inskickad i augusti 2025. Bygglov kommer att sökas för Källtorps fotbollsplan under hösten 2025.

Entreprenaderna inkluderar bland annat belysning och parkeringsplatser och genomförs som totalentreprenad enligt ABT06. Upphandlingen genomförs som ett annonserat enstegsförfarande enligt 19 kapitlet i lagen om offentlig upphandling. Krav ställs på ekonomisk och finansiell ställning samt teknisk och yrkesmässig kompetens. Vidare ställs hållbarhets- och miljökrav i enlighet med nyligen genomförda anläggningar av konstgräsplaner i kommunen.

Utvärdering genomförs utifrån en mervärdesmodell och med tilldelningsgrunden bästa förhållandet mellan pris och kvalitet, där mervärde kan ges till anbudsgivarnas offererade arbetssätt.

Entreprenaderna för respektive fotbollsplan kommer att avropas var och en för sig, när bygglov och andra erforderliga tillstånd är erhållna.

I det fall anbudet överstiger sedan tidigare beviljade medel kommer ytterligare investeringsmedel att sökas.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 14 augusti 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget.

I yrkandet instämde Mats Gerdau (M), Monica Brohede Tellström (L) och Johanna Kvist (S).

Tomas Ottosson (V) yrkade på tillägg enligt följande:

”Att ärendet kompletteras med ett villkor om kollektivavtal eller avtal i nivå med centrala kollektivavtal.”

I yrkandet om tillägg instämde Johanna Kvist (S) och Desha Svenneborg (MP).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Johan Kroghs yrkande om bifall till det utsända förslaget och ett tilläggsyrkande från Tomas Ottosson.

Ordföranden frågade först om kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kunde bifalla Johan Kroghs yrkande och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat i enlighet Johan Kroghs yrkande.

Ordföranden ställde därefter Tomas Ottosson tilläggsyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hade beslutat att avslå tilläggsyrkandet.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau, lät anteckna följande för Moderaterna:

Vi arbetar målmedvetet och ihärdigt för att få fram nya fotbollsplaner i Nacka. Även om vi ibland stöter på patrull så ger vi inte upp. Idag invigs den nya 11-spelarplanen i Orminge och flera mindre planer har fått konstgräs för att kunna användas mer, både för föreningarna och för spontanspelande. Vi i Alliansen la ett samlat förslag i kommunstyrelsen 2023, där även Källtorp och Porsmossen fanns med. Vi ser nu fram emot att de också kan förverkligas, förhoppningsvis inom ett år. Det förtjänar också att påminna om att Nackalistan och vänsterpartiet tidigare har motsatt sig fotbollsplanen i Källtorp och att socialdemokraterna inte har avsatt några pengar i sitt budgetförslag för 2025 för fotbollsplaner. Utan pengar och tillstånd blir det inga fotbollsplaner.

Mikael Carlsson, lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker inte att källtorpsplanen är optimalt placerad i kommunen, vi hade hellre sett att man satsat på att utveckla Sicklavallen till ett idrottsområde med en 11-spelarplan. Vi tror på att idrottsytor och fotbollsplaner ska finnas i närheten av där många barn och unga bor. Här bygger man en fotbollsplan utan möjlighet till dusch eller ombyte där man säger att barn och unga ska ta bussen hem. Vi hade hellre sett att man värnat miljön i detta område och skapat andra fotbollsplaner centralt i Nacka.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens-
stadsutvecklingsutskott

Fotbollsplanen vid porsmossen tror vi kommer bli bra tillskott i Boo, vi har länge arbetat för att det ska byggas en fotbollsplan här, nu får vi invänta länsstyrelsens beslut men vi hoppas att detta ska kunna bli av. Upphandlingsmässigt så tycker vi att det nog hade varit bättre med två separata upphandlingar, särskilt när tidsplanerna och förutsättningarna riskerar att skilja sig rejält mellan de olika planerna.

Karin Teljstedt, lät anteckna följande för Kristdemokraterna:

Arbetet med att tillskapa nya ytor för 11-spelarplaner har kantats av långa processer. Efter många turer med Länsstyrelsen kan nu planen i Källtorp äntligen bli verklighet. Det är resultatet av ett långt och ihärdigt arbete och vi har siktat fast inställt på att även komma vidare med Porsmossen. Dagens beslut om att inleda upphandlingen av båda dessa planer är angelägen. Det är viktigt att vi från kommunens sida minimerar den tid som i övrigt förloras i alla de långa processer som varken gynnar alla fotbollsglada barn och unga i vår kommun eller folkhälsan i stort.

Nackalistan yrkade redan i Kommunstyrelsen 2023 att vi skulle lägga ned planerna på att utreda Källtorp med motiveringen att de skulle vara "svårt att få till" och avstod från beslut i dagens möte. Vi Kristdemokrater har aldrig gett upp hoppet om dessa planer och till skillnad från i Socialdemokraternas budget finns i Alliansens budget pengar öronmärkta för dessa projekt. Vi Kristdemokrater arbetar aktivt för att finna realistiska och genomförbara förslag för att komma vidare i frågan om fler idrottsytor.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 119

Övriga frågor

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Victor Kilén, stadsdirektör, informerade utskottet om förhandlingarna mellan Region Stockholm och berörda kommuner om bland annat östlig förbindelse och finansieringen av tunnelbanans utbyggnad. Uppdraget skulle ha redovisats till Regeringskansliet senast den 30 juni 2025, men eftersom parterna inte nådde en överenskommelse avslutades förhandlingarna den 1 juli 2025.

Markus Ekbom, enhetschef på enheten för byggprojektledning, redovisade information om fastighetsenhetens pågående projekt avseende ekonomi, tid och kvalitet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande