

2025-10-14

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nackasalen GH-1, tisdagen den 14 oktober 2025, kl. 09:00-09:30

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

Filip Wiljander (M) §§ 147-156
Peter Zethraeus (M)
Emma Eide (C)
Helena Håkansson (L)
Karin Teljstedt (KD)
Henrik Unosson (S)
Alva Dahn (S)
Lina Olsson (NL)

Insynsplats Lars Alexandersson (SD) §§ 143-155

Övriga deltagare Se övriga deltagare på sidan 2 i protokollet.

Utses att justera Johanna Kvist (S)

Paragrafer §§ 143-156

Justeringsdatum 16 oktober 2025

Underskrifter Sekreterare

.....
Elin Harnesk

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Johanna Kvist

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Övriga deltagare

§§ 143-156 Mohammad Manouchehr, Victor Kilén, Sara Lauri, Mathias Forsberg, Poa Hellqvist, Elin Harnesk

§§ 143-155 Helené Hill, Charlotte Persson, Emelie Sunnliden, Gabriella Håkansson, Vilde Rundfloen, Erik Wiberg, Annika Rainer, Ann-Christin Rudström

§§ 143-145 Johan Bergendal Berggren

§§ 143-147 Emilie Warsell, Susanne Werlinder

§ 155 Markus Ekbom

§§ 155-156 Linnéa Brinkälv, Emelie Bjurå, Karin Bergsman

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	14 oktober 2025
Anslaget sätts upp	17 oktober 2025
Anslaget tas ned	7 november 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift	
	Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 143.....	6
Val av justerare.....	6
§ 144.....	7
Anmälningar	7
§ 145 KFKS-2022-00526	8
Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1, västra Sicklaön. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
§ 146 KFKS-2010-00279	11
Avtal avseende framtida eventuella rivnings- och återställandekostnader inom stadsbyggnadsprojekt Nobelberget Sicklaön 83:33	11
§ 147 KFKS-2024-01019	13
Bevarande av befintliga bebyggelseområden	13
i Björknäs och Eknäs – utredning av planområden	13
§ 148 KFKS-2025-00870	16
Remiss samråd detaljplan för allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - Tunneln	16
§ 149 KFKS-2025-00869	17
Remiss - samråd detaljplan för allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - kajen	17
§ 150 KFKS-2025-00661	19
Friköp av tomträtt Älta 10:43 med adress Örkroken 13 i Älta för industriändamål	19
§ 151 KFKS-2025-00660	21
Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 med adress Timmermansvägen 2 i Saltsjö-Boo för industriändamål	21
§ 152 KFKS-2025-00698	23

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

	Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Orminge 60:2 med adresserna Kommunalvägen 10A m.fl i Saltsjö-Boo	23
§ 153	KFKS-2025-00696	25
	Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Tollare 1:430 med adresserna Sockenvägen 40 m.fl i Lännersta	25
§ 154	KFKS-2017-00422	27
	Projektavslut Multihall i Fisksätra	27
§ 155		29
	Övriga frågor	29
§ 156	KFKS-2024-01050	30
	Tilldelningsbeslut i upphandling av avtal yttre skötsel fastighetsmark.....	30

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 143

Val av justerare

Beslut

Johanna Kvist valdes till justeringsperson.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 144

Anmälningar

Inga anmälningar vid detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, del av fastighet Sicklaön 143:1, västra Sicklaön

Exploateringsavtal samt budget för planskedet och genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Besqab Bostadsmark LI AB för del av fastigheten Sicklaön 143:1 inom stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen med 0 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen med 13,6 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på 14,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att 17,6 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektet Ekudden Fingerörtsvägen investeringsinkomster utgör medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ekudden Fingerörtsvägen, beläget i Ekudden intill Järta sjö, och innefattar exploateringsavtal samt beslut om budget. Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan för Fingerörtsvägen som miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås anta den 3 december 2025.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att möjliggöra 50 bostadslägenheter med huvudinriktning i ägandeformen ägarlägenheter. Stadsbyggnadsprojektet medför inga utbyggnader på allmän plats förutom eventuell mindre anpassning av trottoar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Exploatören Besqab Bostadsmark LI AB ska förvärva projektområdet som utgör del av fastigheten Sicklaön 143:1 och ägs av Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna. Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med exploatören. Vasakronan Fastigheter AB som sålt projektet till Exploatören har tecknat ett bindande avtal med föreningen.

Stadsbyggnadsprojektet har överskridit tilldelad budget och därmed tilldelas medel för slutförande av planhandlingar och förhandling av förslaget exploateringsavtal. Budgeten avser även projektuppföljning, överklagandehantering och proaktiv bygglovsprocess.

Stadsbyggnadsprojektet tilldelas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen budget om 13,6 miljoner kronor positivt netto fördelat på 15,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Inklusive övriga kalkylposter, exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan, genererar stadsbyggnadsprojektet ett positivt netto om 17,6 miljoner kronor.

17,6 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektets investeringsinkomster utgör medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar utanför rubricerat stadsbyggnadsprojekt. Motsvarande investeringsutgifter redovisas inom stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande allmän anläggning. Avräknat medfinansieringsersättning och övergripande exploateringsersättning genererar stadsbyggnadsprojektet ett netto om 0 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att bidra till maximalt värde för skattepengar, attraktiva stads- och livsmiljöer i hela Nacka, stark och balanserad tillväxt samt klimat- och miljömålsrelaterade åtaganden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025

Bilaga 1. Exploateringsavtal

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Bilaga 3. Ekonomiskt beslutsunderlag

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Monica Brohede Tellström (L), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckning

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi socialdemokrater tycker att det är bra att man utnyttjar redan ianspråktaga ytor för att bygga nya bostäder. Det är en plats som är och kommer vara i ett läge nära kollektivtrafik. Att en del grönytor tas i anspråk är tyvärr oundvikligt för att få plats och få till dessa hus.

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan ställer sig försiktigt positiv till genomförandebeslutet för stadsbyggnadsprojektet Ekudden Fingerörtsvägen. Projektet bidrar till fler bostäder i ett redan bebyggt område och nära kollektivtrafik. Vi vill samtidigt understryka vikten av varsamhet i genomförandet, särskilt med hänsyn till befintlig bebyggelse, närboende och de naturvärden som finns i området kring Järila sjö. Trädskydd och parkeringslösningar behöver följas upp noggrant. Nackalistan anser generellt att kommunen ska tillämpa en återhållsam linje vid nya bostadsprojekt i västra Sicklaön tills den samlade infrastrukturen är på plats och trafiksituationen är bättre löst. Dock ställer vi oss bakom detta genomförandebeslut, men vill betona vikten av noggrann uppföljning, transparens i ekonomin och respekt för lokala miljö- och trafikförutsättningar.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Avtal avseende framtida eventuella rivnings- och återställandekostnader inom stadsbyggnadsprojekt Nobelberget Sicklaön 83:33

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen ingår föreslaget avtal angående rivning, schakt och återställande med Nacka vatten och avfall AB enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025.
2. Kommunstyrelsen ingår föreslaget avtal om rivnings- och återställandekostnader med Atrium Ljungberg Platsmark AB och Atrium Ljungberg AB enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller två avtal om kostnadsansvar för åtgärder inom allmän plats på Nobelberget. Avtalen berör en mindre park och hårdgjorda ytor intill Sicklastråket. Avtalen reglerar kostnader för rivning och återställande av allmän plats för det fall att en avloppsledning säkerställd med ledningsrätt behöver åtgärdas inom ett område som utgör allmänna plats.

Det ena avtalet reglerar kostnadsansvaret mellan kommunen och Nacka vatten och avfall AB (NVOA). Det andra avtalet fördelar kommunens kostnadsansvar gentemot NVOA mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB, som ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Nobelberget. Atrium Ljungberg AB utgör part i avtalet för att garantera det långsiktiga fullgörandet av avtalet.

Avtalen innebär att Atrium Ljungberg Platsmark AB helt eller delvis bär risken för eventuella rivnings- och återställandekostnader under 25 år. Därefter bär kommunen risk för rivnings- och återställandekostnader.

Eftersom behovet av lekmiljöer i Sickla är stort, samt förväntas öka i takt med stadsutvecklingen, ses förslag till beslut som positivt för barn och unga.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 september 2025

Bilaga 1. Avtal mellan kommunen och Nacka vatten angående rivning, schakt och återställande

Bilaga 2. Avtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Platsmark AB samt Atrium Ljungberg AB om rivnings- och återställandekostnader

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enligt med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Bevarande av befintliga bebyggelseområden i Björknäs och Eknäs – utredning av planområden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen godkänner att utredning med föreslagna detaljplaneområden kan ligga till grund för ett bevarande av befintliga bebyggelseområden i Björknäs och Eknäs.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplaner för planlösa områden, under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar medel i samband med kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2026-2028.

Mikael Carlsson (NL) deltar ej i beslutet.

Sammanfattning av ärendet

En utredning har genomförts med syfte att kartlägga behovet av detaljplanläggning i Björknäs och Eknäs. Utredningen presenterar förslag till nya detaljplaneområden med prioriteringsordning. Syftet med detaljplanerna är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Områden som idag saknar detaljplan prioriteras.

Sju nya detaljplaneområden föreslås inom områden som idag saknar detaljplan. Förslaget innebär att påbörja planläggningen i de stora villaområdena i Björknäs, sedan de synliga kustområdena med kulturmiljövärden vid Skurusundet och därefter Eknäs centrum och villaområdet norr om Skurubron.

Att modernisera gällande äldre planer föreslås inte prioriteras i dagsläget, då behovet inte bedöms vara särskilt stort och en ändrad lagstiftning inom området pågår. För områdena längs Värmdöleden och Värmdövägen föreslås planläggning hanteras i samband med planläggning av områdesplanens utpekade stadsbyggnadsprojekt.

Framtagande av utredningen samt efterföljande detaljplaner finansieras med kommunala medel.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 september 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bilaga 1. Utredning av planområden, upprättad september 2025

Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) meddelar att Nackalistan ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson lät anteckna följande för Moderaterna:

Moderaterna ser positivt på att inleda arbetet med att planlägga de planlösa områdena i Björknäs och Eknäs för att bekräfta befintlig bebyggelse. Vi vill bevara områdenas karaktär och att de även fortsättningsvis ska bestå av småhus i form av villor och radhus. Eftersom detaljplanearbetet är både kostsamt och tidskrävande tog vi initiativ till en områdesplan som kan ge vägledning i bygglovsfrågor tills hela området är planlagt. Utan områdesplanen saknade stora delar av Björknäs och Eknäs skydd. Området längs Värmdövägen ingår inte i detta skede, då det finns stora utmaningar kopplade till VA, dagvatten och annan infrastruktur. Att planlägga befintlig bebyggelse där kan medföra oönskade konsekvenser och snarare motverka målet att behålla områdets karaktär. Vi vill dock betona att vår hållning i frågan är oförändrad, att vi inte önskar någon förtätning med flerbostadshus längs vägen. Om ändringar ska ske är det snarare för att förstärka känslan av lokalgata med ökad trivsamt i form av exempelvis träd och grönska med dagvattenhanteringsfunktioner. Framåt finns det ett värde i att planlägga även den här sträckan, något vi kommer arbeta för. Det måste dock ske på ett sätt som möter Länsstyrelsens krav för att kunna vinna laga kraft. Syftet med arbetet är att motverka oönskad förtätning i ett av Nackas villaområden. Vi vill att Björknäs och Eknäs fortsatt ska präglas av småhusbebyggelse. Därför ser vi med oro på förslag om blandad bebyggelse i villaområden, som Hyresgästföreningen och Socialdemokraterna nationellt förespråkar. Vi ser också en sådan utveckling i kommuner där Socialdemokraterna styr, som i Solna och Stockholm. En sådan utveckling i Nacka riskerar att förstöra många av våra villaområden. Moderaterna kommer fortsatt att bevaka frågan och stå upp för att bevara Björknäs och Eknäs unika karaktär.

Johanna Kvist lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Socialdemokraterna är positiva till att arbetet sätts i gång med att hantera och påbörja planläggningen av planlösa områden i Björknäs och Eknäs. Syftet med detaljplanerna är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Det vi dock ställde oss frågande kring är varför bebyggelseområden närmast Värmdöleden och Värmdövägen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

föreslås att inte detaljplaneläggas. Under sammanträdet lyfte vi frågor om vilka risker som finns med att dessa områden inte detaljplaneläggs, men också om det finns risker med att planlägga. Svaret från tjänstepersonerna var att det är juridiskt svårt och utmanande att bekräfta dagens användningsområde utan att det görs förändringar. Därav är förslaget att områdena nu lämnas planlöst då vi inte vill göra någon förändring av området. Risken med att inte planlägga området kan vara att det tillkommer bebyggelse som inte regleras eller följer områdets struktur och bebyggelse. Vi ser dock att områdesplanen för Björknäs och Eknäs samt de kulturmiljöutredningar som gjorts utgör ett gott stöd för att inte göra några förändringar av området vid eventuell handläggning. Mot denna bakgrund har vi landat i att det är bra att arbetet med att planlägga planlösa områden sätts i gång. Det är ett stort arbete som behöver göras och som är en viktig del i arbetet med att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer i Björknäs och Eknäs.

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker det är bra att säkerställa bevarande av den befintliga bebyggelsen i Björknäs och Eknäs genom att på kommunens bekostnad ta fram detaljplaner för de idag planlösa områdena. Vi deltog inte i beslut vid dagens sammanträde då vi har lite frågetecken kring anledningen att området kring Värmdövägen och Värmdöleden undantas. Vi kommer att ställa frågor och samtala med närboende och sakkunniga innan vi återkommer med vårt ställningstagande i kommunstyrelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Remiss samråd detaljplan för allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - Tunneln

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 17 september 2025.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar – Tunneln på remiss under samrådstiden, 2 september 2025 till och med 30 september 2025. Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn, mellan Hästholmsvägen i söder till Saltsjöqvarns kaj i norr. Området är redan utbyggt och planförslaget medför ingen direkt förändring av den fysiska miljön eller några nya byggnader jämfört med dagens situation. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan samt följa intentionerna i tidigare fattade beslut.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 september 2025

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Inbjudan till samråd

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Plankarta

Bilaga 5. Behovsbedömning

Bilaga 6. Information inför samråd

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Remiss - samråd detaljplan för allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - kajen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 17 september 2025.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar – kajen på remiss under samrådstiden, 2 september 2025 till och med 30 september 2025.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och dagvattenledningar i Saltsjöqvarn. Förslaget innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader. Området är redan utbyggt och planförslaget medför ingen direkt förändring av den fysiska miljön eller några nya byggnader jämfört med dagens situation. Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan samt följa intentionerna i tidigare fattade beslut.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Inbjudan till samråd

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Plankarta

Bilaga 5. Behovsbedömning

Bilaga 6. Information inför samråd

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enligt med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Friköp av tomträtt Älta 10:43 med adress Örkroken 13 i Älta för industriändamål

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer friköpspriset för Älta 10:43 till 7 400 000 kronor och övriga villkor för friköp enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 8 september 2025. Friköpspriset förutsätter att tomträttshavarens undertecknade köpeavtal inkommit till kommunen senast den 1 september 2026.
2. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att ge i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna köpeavtal för fastigheten Älta 10:43.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Älta 10:43 med adress Örkroken 13 i Älta är sedan 1 maj 2012 upplåten med tomträtt för industriändamål. Fastigheten har en area om 2 774 kvadratmeter och omfattas av detaljplan DP 480. Fastigheten är detaljplanlagd för ändamålet småindustri och kontor. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 30 april 2032. Tomträttsavgälden för fastigheten är 208 000 kronor per år. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp av tomträtten.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 september 2025

Bilaga 1. Förslag till köpeavtal

Bilaga 2. Värdeutlåtande Svefa AB

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkar avslag till utsänt förslag.

Mats Gerdau (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till utsänt förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett avslagsyrkande från Tomas Ottosson (V).

Ordföranden ställer det utsända förslaget mot avslag och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-10-14

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS-2025-00660

§ 151

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12 med adress Timmermansvägen 2 i Saltsjö- Boo för industriändamål

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12 till 264 000 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2026 och under kommande tioårsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

2. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Skarpnäs 6:12.
3. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Skarpnäs 6:12.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Skarpnäs 6:12 med adress Timmermansvägen 2 är sedan den 1 januari 1977 upplåten med tomträtt för industriändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2025. Tomträttsavgälden för fastigheten höjs från 112 000 kronor per år till 264 000 kronor under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Tomträttshavaren har inte godkänt avgäldsnivån.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 september 2025

Bilaga 1. Tomträttsavtal

Bilaga 2. Värdeutlåtande

Bilaga 3. Överenskommelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enligt med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Orminge 60:2 med adresserna Kommunalvägen 10A m.fl i Saltsjö-Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2 till 632 000 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2027 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ingår sidoavtal med Sveafastigheter Nacka Orminge 60:2AB med reviderad avgäld avseende fastigheten Orminge 60:2 i Saltsjö-Boo, enligt bilaga 2 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

3. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna avtalet om omreglering av tomträttsavgäld och sidoavtal för fastigheten Orminge 60:2.
4. Kommunstyrelsen ger stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 60:2.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Orminge 60:2 med adress Kommunalvägen 10A m.fl. i Saltsjö-Boo är sedan den 1 juli 2006 upplåten med tomträtt för bostadsändamål med ett tillhörande sidoavtal. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2025.

Tomträttsavgälden för fastigheten fastställs till oförändrade 632 000 kronor per år att fortsatt gälla under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Sidoavtal ingås med en reviderad avgäld på 340 725 kronor per år att gälla under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Tomträttshavaren har informerats om att avgälden inte kommer att omregleras men inte accepterat den oförändrade nivån,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

tomträttshavaren kan ansöka om stämning i mark-och miljödomstolen. Tomträttshavaren har inte godkänt föreslagen avgäldsnivå enligt sidoavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 september 2025

Bilaga 1. Sidoavtal

Bilaga 2. Värderingsutlåtande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Omreglering av tomträttsavgäld för bostadsfastigheten Tollare 1:430 med adresserna Sockenvägen 40 m.fl i Lännersta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:430 till 1 123 762 kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2027 och under kommande tioårsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Tollare 1:430 med John Mattsson Tollare AB om reviderad avgäld, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 2025.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

3. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelse om tomträttsavgäld och sidoavtalet för fastigheten Tollare 1:430.
4. Kommunstyrelsen ger stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, fullmakt att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:430.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Tollare 1:430 med adress Sockenvägen 40 m.fl. i Lännersta är sedan den 1 januari 2017 upplåten med tomträtt för bostad med tillhörande sidoavtal. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 31 december 2026 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 31 december 2025. Tomträttsavgälden enligt tomträttsavtalet för fastigheten fastställs till

1 123 762 kronor per år under kommande tioårsperiod från och med den 1 januari 2027. Vid upplåtelse av bostäder med hyresrätt fastställs tomträttsavgälden i ett separat sidoavtal mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till 599 340 kronor per år. Tomträttshavaren har per epost godkänt de nya avgäldsnivåerna men inte undertecknat avtalen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 25 augusti 2025

Bilaga 1. Överenskommelse om tomträttsavgäld

Bilaga 2. Sidoavtal

Bilaga 3. Värdeutlåtande

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enligt med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Projektavslut Multihall i Fisksätra

93100858

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisning av projektet multihall i Fisksätra.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.15 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

En ny multihall står klar vid Fisksätra IP för att stärka trygghet, föreningsliv och fritidsaktiviteter i området. Den befintliga sporthallen renoverades och fick en tillbyggnad med flera olika funktioner. Totalt består hallen av 5 700 kvadratmeter för fritidsverksamhet och idrott. Fisksätra multihall invigdes i november 2024. Hallen innehåller ytor för friidrott, basket, fäktning, styrketräning, dans, kampsport och fritidsgård. Utomhus finns ytor för streetbasket och skejtnig. I juni 2025 färdigställdes fotbollsplanen där den tillfälliga hallen under byggtiden stod, i och med detta är nu projektet klart i sin helhet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 29 augusti 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson lät anteckna följande för Moderaterna:

Multihallen i Fisksätra är verkligen ett lyckat projekt som började som ett initiativ från Alliansen. Här praktiseras rörelseglädje för olika typer av idrott för barn i alla åldrar varje dag. Det är viktigt att flera idrotter får plats, så att barn och ungas möjlighet att välja sport främjas och rätt till en meningsfull fritid tillvaratas. Det här är också ett sätt att öka multiidrottande, något som bidrar till att man fortsätter idrotta längre upp i åldrarna vilket är väldigt viktigt för folkhälsan.

Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att Multihallen i Fisksätra på det stora hela är ett lyckat projekt som på ett bra sätt stärker både föreningsliv och gemenskap i området. Hallen har gett Fisksätra en modern mötesplats för idrott och fritid där barn och unga får fler möjligheter till rörelse

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

och gemenskap. Vi tycker det är bra att projektet genomförts med tydligt fokus på hållbarhet, energieffektivitet och återbruk samt att det färdigställts inom ramen för plan och budget. Vi anser att Multihallen är ett gott exempel på hur kommunen kan kombinera sociala, ekologiska och ekonomiska mål på ett framgångsrikt sätt och vi tycker det är viktigt att erfarenheterna från Fisksätra används vid framtida investeringar i idrotts- och samlingslokaler i Nacka.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 155

Övriga frågor

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Markus Ekbom, enhetschef, informerar om portföljstyrning för fastighetsenheten.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Tilldelningsbeslut i upphandling av avtal yttre skötsel fastighetsmark

Beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att tilldela avtal i upphandlingen av yttre skötsel fastighetsmark till DN Trädgård & Markskötsel AB, org.nr 556976-7477
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger i uppdrag till enhetschefen på Fastighetsenheten att efter att avtalsspärren löpt ut ingå avtal i enlighet med de villkor som följer av avtalet och upphandlingsdokumentet.

Detta beslut fattats med stöd av punkten 3.7 i kommunstyrelsens delegationsordning.

3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Upphandling av yttre skötsel fastighetsmark har genomförts enligt beslut av Kommunstyrelsen den 16 december 2024, § 330.

Arbeten som upphandlats avser omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. drift-, skötsel- och underhållsarbeten samt vissa uppgifter av servicekaraktär på skolgårdar och andra ytor på kommunal fastighetsmark i hela Nacka kommun. Området runt stadshuset ingår också.

Avtal föreslås tecknas med en (1) leverantör.

Krav som ställts i upphandlingen har bland annat omfattat krav på teknisk och yrkesmässig kapacitet med särskilda krav på offererade personer i nyckelpositioner.

I upphandlingen har hänsyn tagits till Nacka kommuns nya klimat- och miljöprogram, bland annat genom att särskilda krav har ställts på de fordon som används vid utförande av uppdrag. Det har även ställts sysselsättningskrav i upphandlingen.

Fyra (4) anbud har inkommit i upphandlingen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta det anbud som efter genomförd utvärdering har det bästa förhållanden mellan pris och kvalitet. Anbudet från DN Trädgård & Markskötsel AB föreslås antas då det har det bästa förhållande mellan pris och kvalitet.

Avtalsspärren gäller i tio (10) dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 september 2025

1. Utvärderingsprotokoll daterad den 5 september 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har beslutat i enligt med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande