

Plats och tid      Nackasalen, tisdagen den 21 januari 2025, kl. 09:00-09:58

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M), Ordförande  
Gunilla Grudevall-Steen (L), 1:e vice  
ordförande  
Johanna Kvist (S), 2:e vice  
ordförande  
Agnes Palinski (M)  
Johan Krogh (C)  
Mikael Carlsson (NL)  
Tomas Ottosson (V)  
Desha Svenneborg (MP)

**ERSÄTTARE**

Filip Wiljander (M)  
Peter Zethraeus (M)  
Emma Eide (C)  
Monica Brohede Tellström (L)  
Karin Teljstedt (KD)  
Henrik Unosson (S)  
Alva Dahn (S)  
Lina Olsson (NL)

Övriga deltagare      Victor Kilén, Sara Lauri, Mathias Forsberg, Poa Hellqvist, Maria Flemme, Annika Rainer, Susanne Werlinder, Sandra Tiidus, Markus Ekbohm, Emelie Bjurå, Amanda Stange, Anna-Carin Mattsson §§ 3 – 11, Henrik Ahl §§ 3, Vilde Rundfloen §§ 3, Karin Bergsman §§ 3, Ann-Christin Rudström §§ 12 – 14, Fredrik Sandell §§ 13, Mohammad Manouchehr, Anneli Drakenberg, Ines Baum Husberg

Utses att justera      Johanna Kvist (S)

Paragrafer      §§ 1–14  
Justeringsdatum      2025-01-23

Underskrifter      Sekreterare

.....  
Ines Baum Husberg

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Johanna Kvist  
.....

2025-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	21 januari 2025
Anslaget sätts upp	24 januari 2025
Anslaget tas ned	17 februari 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Nämndsekreterare, Ines Baum Husberg

---

Utdragsbestyrkande

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

## Innehållsförteckning

§ 1 .....	<b>5</b>
Val av justerare.....	5
§ 2.....	<b>6</b>
Anmälningar .....	6
§ 3 <b>KFKS-2024-00963</b> .....	<b>7</b>
Hyresmodellen – utvärdering och förslag till förändringar enligt särskilt uppdrag 2024 .....	7
§ 4 <b>KFKS-2021-00422</b> .....	<b>9</b>
Projektavslut Klimatneutrala Nacka Viable Cities.....	9
§ 5 <b>KFKS-2019-00425</b> .....	<b>11</b>
Ny budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken för del av fastigheten Sicklaön 37:11 .....	11
§ 6 <b>KFKS-2023-01217</b> .....	<b>14</b>
Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, fastighet Sicklaön 238:1, Sicklaön.....	14
§ 7 <b>KFKS-2015-00025</b> .....	<b>17</b>
Detaljplan för Fasanvägen, fastigheten Sicklaön 238:1 m.fl. på Sicklaön .....	17
§ 8 <b>KFKS-2021-00206</b> .....	<b>20</b>
Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde, fastighet Älta 10:1, Älta .....	20
§ 9 <b>KFKS-2021-00124</b> .....	<b>23</b>
Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl. i Älta.....	23
§ 10 <b>KFKS-2019-00063</b> .....	<b>27</b>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, fastighet Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo .....	27
§ 11 <b>KFKS-2023-00206</b> .....	<b>29</b>
Detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo .....	29
§ 12 <b>KFKS-2024-01362</b> .....	<b>31</b>
Samråd om Nacka kommuns vattentjänstplan .....	31
§ 13 <b>KFKS-2025-00009</b> .....	<b>32</b>
Nytt nyttjanderättsavtal mellan Nacka kommun och Erstavik .....	32
§ 14.....	<b>36</b>
Övriga frågor .....	36

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

§ 1

## Val av justerare

### Beslut

Johanna Kvist (S) valdes till justeringsperson.

-----

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

2025-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

§ 2

## Anmälningar

Inga anmälningar vid detta sammanträde.

-----

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

§ 3

## Hyresmodellen – utvärdering och förslag till förändringar enligt särskilt uppdrag 2024

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ärendet skickas vidare till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Sammanfattning av ärendet

I mål och budget 2024–2026 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om till 2021 och vid behov föreslå förändringar. Fastighetsenheten utsågs som ansvarig att genomföra det särskilda uppdraget. Uppdraget har inte inkluderat en översyn av hyresnivåer eller framtagande av förslag till ny modell som frångår grundprincipen om självkostnadshyra. 2 (8) Utvärderingen har genomförts i dialog med verksamheterna välfärd skola, välfärd samhällsservice och kultur- och fritidsenheten där flera kloka inspel och förslag till förändringar lyfts. En del föreslagna förändringar ligger utanför hyresmodellen och dess regelverk och tas därför med i det redan pågående samarbetet som finns fastighetsenheten och verksamheterna emellan. Andra förändringar, som direkt härrör hyresmodellen, har lyfts som förslag till justeringar i modellen och regelverket (Program för internhyra).

De förändringar som föreslås är möjligheten att använda schabloner för vissa kostnader, definiera särskilda fastighetsobjekt, begränsa riskpåslaget till att maximalt uppgå till 3 % samt att det ekonomiska ansvaret för ridanläggningarna flyttas från kommunstyrelsen till fritidsnämnden från 2026 för en enhetlig hantering likt övriga fritidslokaler och en tydlighet i nämndernas ekonomiska ansvar. Vidare föreslås att gymnasierna ingår i hyresmodellen från 2026, förtydligande om att uppsägning av avtal för kommunägda lokaler ska ske senast sista mars föreslås samt att en modell för instegshyra införs för tillkommande ytor utifrån uppsatta kriterier. Internhyresmodellen med kostnadshyra i grunden möjliggör en rättvis och ändamålsenlig hyresfördelning där kostnaden belastar den verksamhet som nyttjar respektive lokal. Kostnadsbaserad internhyra medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun som helhet då modellen i sig är kostnadsneutral för kommunen. Hyresnivåer som beräknas enligt hyresmodellen hanteras i ramärendet och varje nämnds ekonomi påverkas av internhyran. Det är viktigt att poängtera att det inte existerar en helt rättvis hyresmodell som alla verksamheter är fullt nöjda med. Målsättningen är att modellen ska vara så bra som möjligt för så många verksamheter som möjligt, likväl avvägt med kommunövergripande perspektiv, kommunens bästa totalt sett och Nackas fyra övergripande mål.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

Bilaga 1. Utredning och analys av hyresmodellen

Bilaga 2. Program för internhyra, uppdaterat 2024 (KFKS 2024/963)

Bilaga 2.1. Gränsdragningslista

Bilaga 2.2. Gränsdragningslista brandskydd

Bilaga 3. Regelverk för internhyra, ursprungligen beslutat 2020 och 2021 (KFKS 2020/388)

**Yrkanden**

Mats Gerdau (M) yrkade enligt följande: ”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ärendet skickas vidare till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.”.

**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, förslaget från Mats Gerdau (M), och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutat i enlighet med Mats Gerdaus (M) förslag.

-----

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



2025-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott  
KFKS-2021-00422

§ 4

## Projektavslut Klimatneutrala Nacka Viable Cities

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för projektet Klimatneutrala Nacka, Viable Cities, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteskrivelsen och i övrigt i enlighet med tjänsteskrivelsen daterad den 2 december 2024.

### Sammanfattning av ärendet

Nacka beviljades hösten 2021 bidrag från Energimyndigheten för att delta i innovationsprogrammet Viable Cities satsning Klimatneutrala Städer 2030 2.0. Utlysningen omfattade en period om tre år och avslutades i september 2024. Nackas projekt, med namnet Klimatneutrala Nacka, genomförs i syftet att stärka den kommunala planeringens förutsättningar att utveckla och genomföra innovativa idéer och transformativa lösningar som bidrar till att möta klimatutmaningen och uppsatta miljö- och hållbarhetsmål. Projektet har utgått från stadsutvecklingens planeringsprocess och har studerat och testat hur det naturbana konceptet kan användas för att stärka omställningsförmågan och uppnå klimat- och hållbarhetsmål. Stadsutvecklingsområdet Centrala Nacka har utgjort projektets testbädd.

Projektet har genomförts tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan som har studerat hur kommunen arbetar, bidragit med teoretisk kunskap inom planering och utarbetat och lett test av nya arbetssätt tillsammans med kommunen. I satsningen har också fastighetsbolagen Svea Fastighet AB, Skanska, Wallenstam, JM och Kungsvåningen deltagit samt ICA Maxi, Nacka Värmdö FN-förening och de kommunala bolagen Nacka Energi och Nacka Vatten och Avfall.

Arbetet utgår från insikten att klimatfrågan behöver tas på större allvar och att den kommunala planeringen spelar en nyckelroll i en hållbar stadsutveckling. Resultatet visar att ett stort ansvar för Nackas stadsutveckling, samt Nackas hållbarhetsarbete, i nuläget ligger på de enskilda stadsbyggnadsprojekten. Detta gör det svårt att hantera systemövergripande frågor så som säkerställande av biologisk mångfald och lösningar för hållbart resande. Denna typ av frågor kräver strategiskt arbete bortom projektens fysiska gränser och samarbete med fler eller andra parter än de som ingår i det enskilda projektet, vilket saknas i dagsläget. Det föreligger ett stort fokus på projektekonomi, projektens framdrift och hur projekten bidrar till målet om bostäder. För att lyckas hantera vår tids största hållbarhetsutmaningar, som att bevara biologisk mångfald och minska klimatpåverkan, behöver också hållbarhetsmålen utgöra grunden för utvecklingen. Den naturbana visionen

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

2025-01-21

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

bör utvecklas för att tydliggöra dessa hållbarhetsmål och en funktion med ansvar och mandat att genomföra dem bör tillsättas. Fler åtgärder i syfte att bidra till en hållbar stadsutveckling finns sammanställda i en åtgärdslista.

Kommunen har redovisat kostnader motsvarande cirka 8,6 miljoner kronor till Energimyndigheten för deltagande i satsningen, vilket är i linje med utlovad insats. Utöver de 3,5 miljoner kronor som kommunen erhållit i stöd från energimyndigheten har projektet hittat finansiering om 4 miljoner kronor i exempelvis stadsbyggnadsprojekt. Det innebär att kvarvarande 1,1 miljoner kronor belastat stadsutvecklingens resultat framför allt under 2022–2023.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 2 december 2024

Bilaga 1. Klimatneutrala Nacka slutrapport

**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet beslutat i enlighet med det.

**Protokollsanteckning****Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:**

Nackalistan ser positivt på arbetet som bedrivits inom ramen för projektet "Klimatneutrala Nacka" som en del av Viable Cities satsning på klimatneutrala städer. Det är viktigt att vi fortsätter att skapa förutsättningar för en hållbar stadsutveckling som sätter biologisk mångfald, klimat och långsiktiga hållbarhetsmål i fokus.

Det är också viktigt att kommunen utvecklar en tydligare finansieringsmodell för strategisk planering utanför de enskilda stadsbyggnadsprojekten. En dedikerad planerings- och utvecklingsfunktion, med tydligt ansvar och mandat att genomföra visionen om en naturban stadsutveckling, är avgörande för att säkerställa att projekten bidrar till en helhet. Det är också viktigt att man fyller ordet naturban med innehåll, idag känns det som att ordet är framtaget för att fungera i marknadsföringsfrågor men det finns ingen enhetlig bild av vad det innebär.

En viktig framtidsutmaning är att stärka kopplingarna till medborgarna genom ökat deltagande och transparens i arbetet, för att även på lokal nivå skapa engagemang för klimat- och hållbarhetsfrågor. Vi anser att detta arbete har potential att gynna både dagens och framtidens generationer och ser fram emot att se resultaten av det föreslagna fortsatta arbetet.

-----

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

§ 5

## Ny budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken för del av fastigheten Sicklaön 37:1 I

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken med -16 miljoner kronor netto. Detta fördelat på -7,2 miljoner kronor i inkomster och -8,8 miljoner kronor i utgifter.

### Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken har tagits fram. Det reviderade inriktningsbeslutet omfattar en begäran om utökad budget för att ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut.

Projektets huvudsakliga mål är att tillskapa cirka 400 nya bostäder och en förskola. Projektet ska även skapa nya och förbättrade kopplingar till befintliga natur- och vattenområden och utveckla vändslingan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande kvarters bottenplan.

I projektet har tidigare två markanvisningar genomförts. Kvarteren på östra sidan om Henriksdalsbacken är ännu ej markanvisade.

Utökad budget begärs om -16 miljoner kronor netto. Detta fördelat på -7,2 miljoner kronor i inkomster och -8,8 miljoner kronor i utgifter.

Skälet till att en negativ intäkt begärs är att en budget för planintäkter om 14,3 miljoner kronor sedan tidigare beviljats. Efter det har markanvisningsavtal ingåtts enligt vilka exploatören ej ska erlägga ersättning för tidigare upparbetade plankostnader, dessa plankostnader kommer i stället täckas av framtida markförsäljningar.

Projektet i sin helhet finansieras av markintäkter och bedöms generera ett överskott om cirka 250 miljoner kronor.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 16 december 2024

Bilaga 1. Ärendeöversikt

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkade i första hand på återremiss med motiveringen:

”Återremiss för att ge stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en reviderad budget gällande Henriksdalsbacken med förändringen att all bebyggelse öster om Henriksdalsbacken tas bort.”.

och i andra hand avslag på det utsända förslaget.

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

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

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut, Johanna Kvists (S) återremissyrkande, Mats Gerdaus (M) yrkande och Johanna Kvists (S) avslagsyrkande.

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att ärendet skulle avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställde därefter Mats Gerdaus (M) yrkande mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med Mats Gerdaus (M) yrkande.

## Reservationer

**Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet enligt följande:**

Vi anser att skogen Trolldalen inte ska bebyggas och vill därför att förslaget om bebyggelse öster om Henriksdalsbacken tas bort. Därför yrkade vi återremiss på detta ärende, vilket vi gjorde redan 2022 när kommunstyrelsen fattade beslut om reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet. Det är viktigt med närhet till natur när Nacka växer och skogen Trolldalen är en viktig del i att försäkra detta.

## Protokollsanteckning

**Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:**

Nackalistan yrkade i detta ärende i första hand på återremiss för att dela upp projektet i två delar, en östlig och en västlig. Vi säger nej till all bebyggelse öster om Henriksdalsbacken och kan därför inte gå med på att bevilja en utökad budget för det projektet. När vårt förslag till återremiss röstades ner är vi tvungna att yrka avslag, vi tycker att området öster om Henriksdalsbacken är så viktigt att bevara och tycker att det räcker med att bygga det som är väster om backen.

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

2025-01-21

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

**Tomas Ottosson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:**

Vänsterpartiet har i detta ärende hela tiden yrkat på att östradelen av området kvarter 1–3 ska utgå. Det är olämpligt att bebygga mer naturmark i centrala Nacka, alla grönområden har viktiga funktioner för ekosystemen och som spridningskorridorer för arter. Den biologiska mångfalden är central för att klara av miljömålen och för att skydda naturen. Ekosystemtjänster ses som en viktig faktor i klimatanpassningen som är nödvändig på grund av de allvarliga klimatförändringar som vår livsstil orsakat. Ärendet bör återremitteras för att komma tillbaka med ett förslag till budget för de nu markanvisade områdena 4 och 5.

-----

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

§ 6

## Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, fastighet Sicklaön 238:1, Sicklaön

*Exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen, för del av fastigheten Sicklaön 238:1 inom stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad 12 december 2024.
2. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, med 0 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 0,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och -0,7 miljoner kronor i investeringsutgifter

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkt 1 och 2 beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, med 0 miljoner kronor netto för år 2025-2027. Detta fördelat på 1,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen delegerar till enhetschef på exploateringsenheten att ingå tilläggsavtal angående överlåtelse av exploateringsavtal för del av fastigheten Sicklaön 238:1 från Brf Nacka-hus Nr 2 i Ekängen till Besqab Bostadsmark XX AB.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett netto om 0 miljoner kronor. Detta fördelat på 16,7 miljoner kronor i inkomster, samt i -16,7 miljoner kronor i utgifter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

## Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen är ett privatmarksprojekt som startade 2015 på initiativ av Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen för att utveckla bostäder inom deras fastighet Sicklaön 238:1 i Ektorp. Bostadsutvecklingen drivs idag av Besqab Bostadsmark XX AB.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram som föreslår utbyggnad av cirka 50 lägenheter på privat mark och upprustning av gata samt dagvattenanläggning på allmän plats.

Detaljplaneförslaget lyfts för antagande i samma nämnd.

Genomförandebeslutet omfattar ett förslag till exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för att genomföra detaljplanen. Exploateringsavtalet ingås med fastighetsägaren Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen, men ska föras över till Besqab Bostadsmark XX AB efter att den nya fastigheten har styckats av i enlighet med förslaget till detaljplan och kan överföras till Besqab. Besqab Bostadsmark XX AB ska projektera, genomföra och bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar (gata och dagvattenanläggning). Allmän platsmark ska sedan överlätas till kommunen efter färdigställande. Exploateringsavtalet reglerar även ansvar för skyddsåtgärder för fladdermöss för att inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, föreslås tilldelas för år 2025-2027 samt beviljas för år 2028 och framåt, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

Bilaga 1. Exploateringsavtal ink bilagor

Bilaga 2. Ärendeöversikt

## Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande från Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till det utsända förslaget.

Desha Svenneborg (MP) yrkade avslag till det utsända förslaget. I yrkandet om avslag instämde Johanna Kvist (S) och Tomas Ottosson (V).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Johan Kroghs (C) yrkande och Desha Svenneborgs (MP) avslagsyrkande. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med Johan Kroghs (C) yrkande.

Mikael Carlsson (NL) deltog inte i beslutet.

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

## Reservationer

### Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

Vi anser att skogen Trolldalen inte ska bebyggas och vill därför att förslaget om bebyggelse öster om Henriksdalsbacken tas bort. Därför yrkade vi återremiss på detta ärende, vilket vi gjorde redan 2022 när kommunstyrelsen fattade beslut om reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet. Det är viktigt med närhet till natur när Nacka växer och skogen Trolldalen är en viktig del i att försäkra detta.

## Protokollsanteckning

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet är mycket tveksamma till att bebygga mer naturmark i Nacka, här handlar det om viktiga spridningssamband för både ädellövskog och tall. Det finns ett flertal åldrade träd i området varav några behöver fällas för bygget. Naturskogen är klassad som nr 2 av en femgradig skala, högt naturvärde. Det finns ett flertal rödlistade arter i området som kommer påverkas negativt av exploateringen.

Dessutom är vi kritiska till att det saknas lekplatser för barn i nära anslutning till bostadshusen i planen. Även om det finns ett grönområde i anslutning till detaljplanen så är det inte tillräckligt särskilt inte för mindre barn. Trots att vi i oppositionen framfört dessa synpunkter i MSN (vilket även framförts av andra i samråd/granskning) har ingen förändring kommit till stånd vilket vi är kritiska till.

-----

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



§ 7

## Detaljplan för Fasanvägen, fastigheten Sicklaön 238:1 m.fl. på Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Fasanvägen.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Fasanvägen, del av fastigheten 238:1 på Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen och omfattar i huvudsak privat mark. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 120. En bestämmelse i plankartan avseende marksanering har preciserats för att bättre stämma överens med rättsläget och detaljplanens syfte.

Detaljplanens syfte är att komplettera området med cirka 50 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. De nya bostäderna placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att möjliggöra ett kommunalt övertagande av allmän platsmark gata och att se över det privata och allmänna parkeringsbehovet.

Byggnaderna får uppföras till fyra våningar med en femte souterrängvåning mot söder. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som anger att området är lämpligt för medeltät stadsbebyggelse. Planförslaget uppfyller de mål som fastslagits i start-PM och bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för ett tillskott av cirka 50 bostäder. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lektyta för barn. Cirka 350 meter från planområdet ligger en befintlig lekplats (Saltängens lekplats). Avståndet är förvisso något långt men eftersom bostäderna ligger i direkt anslutning till ett naturområde är bedömningen att detta väger upp avståndet. Det är positivt för både rekreation och barns lek med ett direkt anslutande naturområde.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2023-12-06

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Bilaga 5. Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala.

## Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade, med instämmande från Gunilla Grudevall-Steen (L) bifall till det utsända förslaget.

Desha Svenneborg (MP) yrkade avslag till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johanna Kvist (S) och Tomas Ottosson (V)

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, Johan Kroghs (C) yrkande och Desha Svenneborgs (MP) avslagsyrkande. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med Johan Kroghs (C) yrkande.

Mikael Carlsson (NL) deltog inte i beslutet.

## Reservationer

### Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

Redan 2020 la vi en protokollsanteckning där vi påpekade att avståndet till närmsta lekplats är 6 gånger längre bort än det skrivs i kommunens grönstrukturprogram, samt att kvarterleksplatsen som avståndet mäts till ska vara i allmän regi. Det kan möjligen göras undantag i de fall där det finns grannskapspark i närhet, som max 200 meter bort. Dock kan skogsdungen i fråga inte anses vara en sådan. Dessutom har alliansen yrkat att naturområdet som ingår i detaljplanen inte ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Vi har, som tidigare nämnts, ofta lyft bristen på barnperspektiv i de planer som nämnden beslutar om. Gång efter annan föreslås väldigt små förskolegårdar samtidigt som andra platser skapta för barnens lek blir placerade långt ifrån där barn ska bo. Att vi lyft barnperspektivet i flera ärenden och flera gånger i beslutsprocessen under hanteringen verkar inte ge några som helst resultat. Vi känner oss tvungna att ta till detta, det starkaste av markeringar vi har att tillgå, och reservera oss mot att anta detaljplanen i avsaknad av att förutsättningarna för barns utevistelsen och lek inte är tillgodosedda.

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

## Protokollsanteckning

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet är mycket tveksamma till att bebygga mer naturmark i Nacka, här handlar det om viktiga spridningssamband för både ädellövskog och tall. Det finns ett flertal åldrade träd i området varav några behöver fällas för bygget. Naturskogen är klassad som nr 2 av en femgradig skala, högt naturvärde. Det finns ett flertal rödlistade arter i området som kommer påverkas negativt av exploateringen.

Dessutom är vi kritiska till att det saknas lekplatser för barn i nära anslutning till bostadshusen i planen. Även om det finns ett grönområde i anslutning till detaljplanen så är det inte tillräckligt särskilt inte för mindre barn. Trots att vi i oppositionen framfört dessa synpunkter i MSN (vilket även framförts av andra i samråd/granskning) har ingen förändring kommit till stånd vilket vi är kritiska till.

-----

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

§ 8

## Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde, fastighet Älta 10:1, Älta

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde med 3,7 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde med 7,8 miljoner kronor netto, för år 2025–2027. Detta fördelat på 12,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter som genereras av stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 7,8 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 16,5 miljoner kronor i intäkter, samt 8,7 miljoner kronor i kostnader.

### Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för Ältabergs verksamhetsområde har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som tagits fram.

Genomförandebeslutet omfattar en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, genomförande av markförsäljning samt projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Kommunen har en hög efterfrågan av verksamhetsytor och kommer i genomförandet av detaljplanen att sälja nya fastigheter för verksamheter. Samtidigt möjliggörs köp av tillskottsmark för vissa befintliga fastighetsägare i området. Behovet av verksamhetsmark är i det här fallet så stort att det är nödvändigt att naturmark tas i anspråk för att genomföra förtätningen i verksamhetsområdet. Parkering ska ske på kvartersmark inom de befintliga och nya fastigheterna.

Budget föreslås tilldelas för Ältabergs verksamhetsområde, för år 2025–2027 samt för år 2028 och framåt, med totalt 11,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 16,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 11 december 2024

Bilaga 1. Ärendeöversikt

## Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkade i första hand på återremiss med följande motivering:

”I första hand återremiss i syfte att område E och F ska utgå för att bevara spridningskorridorer och hålla ihop grönstråk. I andra hand avslag.”

och i andra hand avslag på det utsända förslaget.

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

I yrkandet om avslag instämde Tomas Ottosson (V)

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut, Johanna Kvist (S) återremissyrkande, Mats Gerdaus (M) yrkande och Johanna Kvist (S) avslagsyrkande.

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att ärendet skulle avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställde därefter Mats Gerdaus (M) yrkande mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med Mats Gerdaus (M) yrkande.

## Reservationer

### Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

Att ge möjligheter att tillskapa arbetsplatser i Nacka är vi positiva till. Det ska finnas förutsättningar för företag och näringsliv att finnas och etablera sig i kommunen. Samtidigt har vi under processens gång haft synpunkter på att bevara grönområden.

I september 2023 var detaljplanen i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden inför samråd. Då lät vi anteckna till protokollet att vi ansåg att området inte borde exploateras så hårt, utan att det bör lämnas plats för bevarande av grönområden. Specifikt pekade vi ut område E och F som delar som inte borde bebyggas. När planen sedan tillbaka hade det gjorts plats för en liten stig genom området. Det är positivt men inte tillräckligt. När vi planerar för byggnation i kommunen behöver vi lyfta blicken utanför den faktiska planens gränser och se till helheten för området, kommundelen och klimatet i stort.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Här ser vi ett behov av att bevara en grön kil vilket skulle gynna både den specifika planen, området och den biologiska mångfalden. Tyvärr vann inte vårt förslag om återremiss för att stryka område E och F gehör.

### **Protokollsanteckning**

#### **Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna:**

Vi moderater arbetar för att vi ska ha ett riktigt bra företagsklimat i Nacka. Företagen skapar arbeten och finansierar i slutänden 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. På dagens sammanträde utökar vi nu två sådana områden, i Älta och Orminge, med tillsammans 300 nya arbetsplatser. Vi beklagar att vänsteroppositionen (S, NL och V) säger nej till fler arbetsplatser i Älta.

#### **Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:**

Nackalistan anser på det stora hela att detaljplan och genomförandeplan är bra, vi hade dock gärna sett att område E och F utgått och vi yrkade också återremiss just av det skälet. Utöver det har vi inga övriga synpunkter på genomförandeavtalet.

#### **Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:**

Det är bra att det ges utrymme för fler verksamheter och arbetsplatser i kommunen. På den aktuella platsen bör dock utvidgningen av nuvarande verksamhetsområde begränsas så att en del av grönområdet sparas, både för den biologiska mångfalden och för behovet av gröna områden, samt att den östra delen i det aktuella området helt sparas. Det senare används idag för lek och friluftssändamål förutom att det direkt gränsar mot Storkällans begravningsplats. Med tanke på det senare är det dessutom förvånande att användningsområdet inte begränsas så att bullrande och störande verksamheter inte etableras där. Vi yrkade således på återremiss för att områdena E och F i planen skulle utgå.

-----

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

§ 9

## Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Detaljplanen förväntas kunna tillskapa cirka 140 nya arbetsplatser. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen bidrar till kommunens uppsatta mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Detaljplanen uppfyller de mål som fastslagits i start-PM.

Detaljplanen medför negativa konsekvenser för naturmiljön, och möjligheter till rekreation och lek försvagas inom planområdet.

Kommunen beslutade den 28 augusti 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 12 december 2024

Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2024-12-04

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

## Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkade i första hand på återremiss med följande motivering:

”I första hand återremiss i syfte att område E och F ska utgå för att bevara spridningskorridorer och hålla ihop grönstråk. I andra hand avslag.”

Och i andra hand på avslag på det utsända förslaget.

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

I yrkandet om avslag instämde Tomas Ottosson (V)

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut, Johanna Kvist (S) återremissyrkande, Mats Gerdaus (M) yrkande och Johanna Kvist (S) avslagsyrkande.

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att ärendet skulle avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden ställde därefter Mats Gerdaus (M) yrkande mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med Mats Gerdaus (M) yrkande.

## Reservationer

### Johanna Kvist (S) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

Att ge möjligheter att tillskapa arbetsplatser i Nacka är vi positiva till. Det ska finnas förutsättningar för företag och näringsliv att finnas och etablera sig i kommunen. Samtidigt har vi under processens gång haft synpunkter på att bevara grönområden.

I september 2023 var detaljplanen i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden inför samråd. Då lät vi anteckna till protokollet att vi ansåg att området inte borde exploateras så hårt, utan att det bör lämnas plats för bevarande av grönområden. Specifikt pekade vi ut område E och F som delar som inte borde bebyggas.

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



2025-01-21

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

När planen sedan tillbaka hade det gjorts plats för en liten stig genom området. Det är positivt men inte tillräckligt. När vi planerar för byggnation i kommunen behöver vi lyfta blicken utanför den faktiska planens gränser och se till helheten för området, kommundelen och klimatet i stort. Här ser vi ett behov av att bevara en grön kil vilket skulle gynna både den specifika planen, området och den biologiska mångfalden. Tyvärr vann inte vårt förslag om återremiss för att stryka område E och F gehör.

## Protokollsanteckning

### **Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna:**

Vi moderater arbetar för att vi ska ha ett riktigt bra företagsklimat i Nacka. Företagen skapar arbeten och finansierar i slutänden 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. På dagens sammanträde utökar vi nu två sådana områden, i Älta och Orminge, med tillsammans 300 nya arbetsplatser. Vi beklagar att vänsteroppositionen (S, NL och V) säger nej till fler arbetsplatser i Älta.

### **Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:**

Sedan detaljplaneförslaget var ute på samråd har exploateringsgraden ökat och område F tillkommit i det naturområde som enligt samrådsförslaget skulle sparas. Vi ställer oss även frågande till att det utfartsförbud som tillkommit längs del av Grustagsvägen för att öka trafiksäkerheten, inte sträcker sig längs hela gränsen från område A och att den plantering/trädiskärm mot Grustagsvägen nu är borttagen. I granskningsförslaget så medges därmed nu utfart på Grustagsvägen från område A vilket minskar trafiksäkerheten jämfört med samrådsförslaget - tvärt emot syftet med det nytillkomna utfartsförbudet och stängslet. Nackalistan har otaliga gånger under planens tidigare skeden påpekat trafikfaran med utfart mot Grustagsvägen. Dessutom försvinner de befintliga träden och grönskan längs gatan.

När det gäller område F är det inte optimal markanvändning att omvandla en befintlig kommunal park med grönska och fruktträd till ett verksamhetsområde. Vi är dock positiva till att Nackalistan tidigare önskemål om en värdig entré till Storkällans kapell och kyrkogård nu beaktas.

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

2025-01-21

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

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

Det är bra att det ges utrymme för fler verksamheter och arbetsplatser i kommunen. På den aktuella platsen bör dock utvidgningen av nuvarande verksamhetsområde begränsas så att en del av grönområdet sparas, både för den biologiska mångfalden och för behovet av gröna områden, samt att den östra delen i det aktuella området helt sparas. Det senare används idag för lek och friluftssändamål förutom att det direkt gränsar mot Storkällans begravningsplats. Med tanke på det senare är det dessutom förvånande att användningsområdet inte begränsas så att bullrande och störande verksamheter inte etableras där. Vi yrkade således på återremiss för att områdena E och F i planen skulle utgå.

-----

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

§ 10

## Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, fastighet Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med 1,5 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med 1,4 miljoner kronor netto för år 2025–2027. Detta fördelat på 3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.

3. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde genererar ett positivt nettoresultat om cirka 80 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 100 miljoner kronor i intäkter, samt cirka 20 miljoner kronor i kostnader.

### Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde omfattar två separata detaljplaner. En detaljplan för förtätning av det befintliga verksamhetsområdet och en detaljplan för utvidgning av verksamhetsområdet. Detta ärende avser budget för förtätning av verksamhetsområdet.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde har tagits fram i detta ärende, vilket innehåller beslut för att genomföra den detaljplan som tagits fram för förtätning av befintligt verksamhetsområde.

Genomförandebeslutet omfattar en budget för inkomster från försäljningar av kommunal mark samt utgifter för projektledning för att genomföra markförsäljningen samt styrning av stadsbyggnadsprojektet.

Budget föreslås tilldelas för Kummelbergets verksamhetsområde, 93102173 med totalt 2,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-12-09

Bilaga 1 Ärendeöversikt

## Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johan Krogh (C), Mikael Carlsson (NL), Johanna Kvist (S) och Desha Svenneborg (MP).

## Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Gunilla Grudevalls (L) yrkande och att stadsutvecklingsutskott beslutat i enlighet med det.

## Protokollsanteckning

### Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan ställer sig positiv till denna detaljplan och genomförandebeslut av Kummelbergets verksamhetsområde, då den endast utvidgar områdets yttre gränser marginellt och detta är ett genomförandebeslut för förtätning av området. I denna plan bevaras skogen inklusive stigen mot Vittjärn/Trollsjön och den delen som ligger inom planområdet förses med planbestämmelse för Natur. Det finns risk för att området översvämmas vid 100-årsregn, med resultat att vägen till Telegrafberget inte blir farbar. Även om räddningsfordon kan omledas och bostäderna nås med pendelbåt, är det här en fråga som bör utredas vidare och beaktas och vi tycker att särskild vikt skall läggas vid detta i samband med genomförandet.

Vi vill även se en inspektion av den befintliga dagvattendammen inom ramen för den befintliga miljötillsynen för att säkerställa funktion, kapacitet och underhåll av denna.

### Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Att förtäta Kummelbergets verksamhetsområde och ge möjligheter att till skapa arbetsplatser i Nacka är vi positiva till. Det ska finnas förutsättningar för företag och näringsliv att finnas och etablera sig i kommunen och är därför positiva till en förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde. Vi har varit tydliga med att det är positivt med just en förtätning av verksamhetsområdet, men inte med en utvidgning. Därför yrkade vi avslag på markanvisningen för en utvidgning som behandlades i Kommunstyrelsen december 2024.

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet ser att dagens genomförandebeslut att möjliggöra förtätningen av Kummelbergets verksamhetsområde som positivt. Att kunna använda den ianspråktaga marken bättre är önskvärt. Däremot utvidgningen av verksamhetsområdet in i naturmarken mot Skarpnäs naturreservat är olämpligt.

-----

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

§ 11

## Detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde, fastigheten Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige.

Detaljplaneförslaget är en del av stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde som syftar till att både utvidga och förtäta verksamhetsområdet, denna detaljplan utgör den ena av två.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flertalet verksamheter att expandera genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Det innebär i huvudsak utökade byggrätter genom att tillämpa högsta tillåtna nockhöjd istället för byggnadshöjd, vilket betyder en möjlig påbyggnad i 1-2 våningar. Två nya ytor för verksamheter kan tillskapas genom att omvandla allmän platsmark, natur, till kvartermark. Planförslaget förväntas kunna tillskapa drygt 150 arbetsplatser på sikt. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns arbetsplatsmål om att tillskapa cirka 5000 nya arbetsplatser utanför Sicklaön till år 2030.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2024

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2024-12-04

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

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

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

## Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (L) bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johan Krogh (C), Mikael Carlsson (NL), Johanna Kvist (S) och Desha Svenneborg (MP).

## Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, Gunilla Grudevalls (L) yrkande och att stadsutvecklingsutskott beslutat i enlighet med det.

## Protokollsanteckning

### Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan ställer sig positiv till denna detaljplan av Kummelbergets verksamhetsområde, då den endast utvidgar områdets yttre gränser marginellt. Det har tidigare visats förslag på en kraftig utvidgning av verksamhetsområde norrut och nordöst mot Skarpnäs naturreservat, vilket skulle innebära att naturområden med höga naturvärden skövlas och ersätts med industrifastigheter. Detta tog Nackalistan ställning emot. I denna planändring bevaras dock skogen inklusive stigen mot Vittjärn/Trollsjön och den delen som ligger inom planområdet förses med planbestämmelse för Natur. Det finns risk för att området översvämmas vid 100-årsregn, med resultat att vägen till Telegrafberget inte blir farbar. Även om räddningsfordon kan omledas och bostäderna nås med pendelbåt, är det här en fråga som bör utredas vidare och beaktas. Vi vill även se en inspektion av den befintliga dagvattendammen inom ramen för den befintliga miljötillsynen för att säkerställa funktion, kapacitet och underhåll av denna.

### Johanna Kvist lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

Att förtäta Kummelbergets verksamhetsområde och ge möjligheter att tillskapa arbetsplatser i Nacka är vi positiva till. Det ska finnas förutsättningar för företag och näringsliv att finnas och etablera sig i kommunen och är därför positiva till en förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde. Vi har varit tydliga med att det är positivt med just en förtätning av verksamhetsområdet, men inte med en utvidgning. Därför yrkade vi avslag på markanvisningen för en utvidgning som behandlades i Kommunstyrelsen december 2024.

### Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet ser att detaljplanen med att förtäta Kummelbergets verksamhetsområde som positivt. Att kunna använda den ianspråktaga marken bättre är önskvärt. Däremot utvidgningen av verksamhetsområdet in i naturmarken mot Skarpnäs naturreservat är olämpligt.

-----

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

§ 12

## Samråd om Nacka kommuns vattentjänstplan

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att sända förslag på vattentjänstplan på samråd.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunen har enligt den nya lagen om allmänna vattentjänster, LAV (2006:412) 6§, som trädde i kraft 1 januari 2023 tagit fram en vattentjänstplan. Kommunen ska kunna visa på den långsiktiga planeringen av hur vattentjänster ska kunna tillgodoses samt hur vattenanläggningarna förväntas hantera eventuella skyfall. Kommunens vattentjänstplan innehåller beskrivning av utbyggnad av vattenanläggning och hur vi arbetar med en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt beskrivning av hantering av skyfall av VA-anläggningar. Bilaga till planen utgörs av en strategisk miljöbedömning. Kommunen samverkar kontinuerligt med Nacka vatten och avfall, NVOA, för att ha en god planeringsberedskap för VA-försörjning i kommunen. Kommunen har sedan tidigare påbörjat arbete med att ta fram en utbyggnadsplan för VA men har inte en antagen sådan. Då den nya lagen trädde i kraft så inryms den i stället i vattentjänstplanen. Vattentjänstplanen förslås gå ut på samråd vilket varar i fyra veckor och planeras till feb/mars 2025. Förslaget kommer att finnas tillgängligt på kommunens hemsida och samrådas med berörda myndigheter och kommuninvånare. Efter sammanställning av inkomna synpunkter planeras för beslut om granskning innan sommaren och ett antagande av vattentjänstplanen under hösten 2025.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 30 december 2024

Bilaga 1. Vattentjänstplan

Bilaga 2. Strategisk miljöbedömning

### Beslutsgång

Ordförande konstaterade att det fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget och att stadsutvecklingsutskottet beslutat i enlighet med det.

-----

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

§ 13

## Nytt nyttjanderättsavtal mellan Nacka kommun och Erstavik

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen godkänner tecknandet av ett nytt nyttjanderättsavtal mellan Nacka kommun och Erstavik för 2,4 miljoner per år.
2. Kommunstyrelsen noterar att Stockholm stad kommer att stå för 400 000 kronor av den årliga kostnaden genom ett samverkansavtal kring nyttjandet av Erstavik.

### Sammanfattning av ärendet

Under 2024 har enheten offentlig utemiljö förhandlat med Erstavik om ett nytt nyttjanderättsavtal om att upprätthålla och anlägga leder, skylta, nyttja badplatser med mera. En förlängning och uppdatering av befintligt nyttjanderättsavtal har överenskommits. Det nya nyttjanderättsavtalet löper i tio år.

Kostnaden är 2,4 miljoner kronor per år för att nyttja Erstaviks ägor. Det är en höjning med cirka 200 000 kronor mot tidigare avtal. Nacka kommun har dessutom tecknat ett samverkansavtal med Stockholm stad om kommunens nyttjanderätt i Erstavik. Samverkansavtalet innebär att Stockholm stad betalar Nacka kommun cirka 400 000 kronor per år vilket ger effekten att den årliga kostnaden för nyttjandeavtalet sänks med cirka 200 000 kronor per år för Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 10 januari 2025

Bilaga 1. Nyttjanderättsavtal mellan Erstavik och Nacka kommun 2025

Bilaga 2. Erstavik\_bilaga 1

Bilaga 3. Erstavik\_bilaga 2

Bilaga 4. Erstavik\_bilaga 3

Bilaga 5. Strålsjönsbadet\_bilaga 3

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



## Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL), på återremiss med motiveringen:

”Vänsterpartiet och Nackalistan yrkar på återremiss i syfte att:

1. Överenskomma med markägaren om att bedriva skogsbruket med skonsamma skogsbruksmetoder som inte förstör den biologiska mångfalden och rekreationsvärdena i Erstavik.
2. Överenskomma med markägaren om att öka hänsynytorna vid de stora vandringleterna och cykelvägarna i Erstavik, inklusive Sörmlandsleden, blå, gröna och vita spåren, pilgrimsleden och cykelvägen till Erstaviksbadet. Det är nu en hänsynyta på 10 meter som vi anser bör ökas till 25 meter.
3. Att vindskyddet vid sjön Trehörningen omfattas av avtalet.
4. Att avtalet utökas med att kommunen får utveckla den lilla entrén vid Gröna dalen till en större entré.
5. Att Nacka församlings nya pilgrimsled mellan Fisksätra-Älta-Söderbysjön markeras på kartan i bilaga 1 och omfattas av avtalet.”

Mikael Carlsson (NL) yrkade i andra hand på bifall till det utsända förslaget.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till det utsända förslaget. I yrkandet instämde Johan Krogh (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L).

Johan Krogh (C) yrkade avslag till Tomas Ottossons (V) och Mikael Carlssons (NL) återremissyrkande.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut, förslaget om återremiss från Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL), Mats Gerdaus (M) yrkande om bifall till det utsända förslaget och Johan Kroghs (C) yrkande om avslag på återremissyrkandet.

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att ärendet skulle avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden konstaterade att det endast återstod ett förslag till beslut, Mats Gerdaus (M) yrkande, och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

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

## Protokollsanteckning

### Peter Zethraeus lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna:

Fantastiskt att vi får ett nytt nyttjandesrättsavtal med Erstavik på plats. Till stor glädje för Nacka bor och andra. Ett gott samarbete mellan kommunen och Erstavik är positivt och detta är ett bra bevis på hur samarbetet kan gynna alla parter.

Extra roligt att Stockholms stad är med och bär en del av kostnaden, lite nedslående att Tyresö avstår.

Vi Moderater sätter stort värde på de gröna frågorna, inte minst de rekreativa och ett ordnat nyttjande av markerna i Erstavik är något vi står upp för. Vi drev på för det förra nyttjanderättsavtalet inom den dåvarande Naturreservatsnämnden och vi är glada att det nya avtalet nu är på plats.

Vänsterpartiets yrkande kräver ett par kommentarer

Det är svårt, för att inte sälja dumdristigt att ställa nya önskemål på banan efter en lång och avslutad förhandling, det riskerar att stjälpa avtalet. Jag tror och hoppas inte heller att det är Vänsterpartiets önskan.

Ambitionen med att skapa höga biologiska och rekreativa värden tas till viss del upp inom ramen för de naturvårdsavtal som förhandlas mellan kommunen och Erstavik utifrån den avsiktsförklaring som tecknades i höstas inom ramen för alliansens arbete att naturskydda 30% av Nackas yta.

Balansera mellan biologisk mångfald och rekreativa värden är heller inte riktigt så endimensionell som vänsterpartiet ger uttryck för. Till exempel kan insatser för att långsiktigt främja biologisk mångfald genom sk trakthyggen på kort sikt uppfattas som i konflikt med rekreativa värden.

Frågor som att markera in en led på kartan kan enkelt lösas i samråd med Erstavik inom ramen för det goda samarbetet. Lika så gällande vindskyddet vid Trehörningen, som för övrigt lär vara rest av Polisens Fiskeförening och rustas av dem.

### Mikael Carlsson lät anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att det är bra att man lyckas teckna detta nyttjanderättsavtal med Erstavik, vi tycker också att det är positivt att Stockholm stad nu också är med i processen. Nackalistan hade gärna velat att nyttjanderättsavtalet också omfattade det som vi tagit upp i vårt återremissyrkande men förstår samtidigt att det skulle vara svårt att återuppta förhandlingarna i detta skede. Det hade varit positivt om vi hade haft möjlighet att yttra oss kring förhandlingarna i ett tidigare skede så att några av de saker som vi nu lyfter skulle kunnat arbetas in i avtalet. Vi hoppas att detta kommer ske i framtida förhandlingar.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

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

Vänsterpartiet och Nackalistan yrkade på återremiss i syfte att:

1. Överenskomma med markägaren om att bedriva skogsbruket med skonsamma skogsbruksmetoder som inte förstör den biologiska mångfalden och rekreativvärdena i Erstavik.
2. Överenskomma med markägaren om att öka hänsynytorna vid de stora vandringlederna och cykelvägarna i Erstavik, inklusive Sörmlandsleden, blå, gröna och vita spåren, pilgrimsleden och cykelvägen till Erstaviksbadet. Det är nu en hänsynyta på 10 meter som vi anser bör ökas till 25 meter.
3. Att vindskyddet vid sjön Trehörningen omfattas av avtalet.
4. Att avtalet utökas med att kommunen får utveckla den lilla entrén vid Gröna dalen till en större entré.
5. Att Nacka församlings nya pilgrimsled mellan Fisksätra-Älta-Söderbysjön markeras på kartan i bilaga 1 och omfattas av avtalet.

Det är ett i grunden bra nyttjanderättsavtal med markägaren, till detta kommer även de stora områdena som Nacka kommun med hjälp av markägaren avser att skydda inom arbetet med att 30% av Nackas ska vara skyddad natur.

Det är ändå på sin plats att använda skonsamma skogsbruksmetoder i området, den biologiska mångfalden är hårt trängd även i Erstavik på grund av tidigare kalavverkningar och för att det är brist på spridningskorridorer för alla arter då naturen är helt inringad av tät bebyggelse åt alla håll. Samtidigt är naturen i Erstavik en viktig värdekärna för många arter som kan sprida sig från Erstavik till angränsande mindre skogsområden som Ryssbergen, Trolldalen och Nyckelviken.

-----

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

§ 14

## Övriga frågor

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### Sammanfattning av ärendet

Information om beslutsprocessen gällande den nya översiktsplanen lämnades av enhetschef Ann-Christin Rudström, enheten för strategisk stadsutveckling.

Information lämnades av Markus Ekbom, gruppchef på enheten för byggprojektledning, om projektredovisning för fastighetsenhetens investeringsprojekt avseende ekonomi, tid och kvalitet per november 2024.

Information lämnades av Mathias Forsberg, tillförordnad stadsutvecklingsdirektör, om projektredovisning för enheten för strategisk stadsutvecklings investeringsprojekt avseende ekonomi, tid och kvalitet per november 2024.

-----

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