

2026-03-23

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2015-00783

Stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania

Genomförandebeslut avseende markgenomförandeavtal, tilldelning av budget och utbyggnadspromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Bonava Sverige AB för del av fastigheterna Sicklaön 40:12 och Sicklaön 269:1 inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, enligt bilaga 2 till detta ärende.
2. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania med 244,4 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 419,3 miljoner kronor i inkomster och 174,9 miljoner kronor i utgifter.

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

3. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania enligt bilaga 3 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
4. Kommunstyrelsen noterar att 91,5 miljoner kronor av projektnettot i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania ska utgöra medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, beläget i Sickla, och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget. Beslutet är nödvändigt för genomförande av detaljplan för Sydvästra Plania som kommunfullmäktige parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta. Därutöver är beslut om genomförande av Planivägen-Järlaleden, som kommunfullmäktige

parallellt med detta ärende föreslås fatta beslut om att anta, en förutsättning för genomförandet av detaljplanen för Sydvästra Plania.

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att utveckla planområdet med allmänna anläggningar som lokalgata, torg och två 7-spelarplaner för fotboll samt ett nytt kvarter för bostäder. Kommunen är markägare till projektområdet. Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Bonava Sverige AB vilket reglerar överlåtelse av mark för ett kvarter med bostäder. Kommunen utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar, saneringsåtgärder för markföroreningar och nödvändig flytt av ledningar.

Kommunfullmäktige tilldelar stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania budget om 244,4 miljoner kronor netto fördelat på 419,3 miljoner kronor i inkomster och 174,9 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, fotbollsplaner och markförberedande åtgärder samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark.

91,5 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektets inkomster utgör medfinansiering av tunnelbanan samt exploateringsersättning för finansiering av övergripande allmänna anläggningar utanför rubricerat stadsbyggnadsprojekt. Avräknat medfinansieringsersättning och övergripande exploateringsersättning genererar projektet ett positivt netto om 102,1 miljoner kronor. Om stadsbyggnadsprojektet ej genomförs uteblir inkomster som kan gå till utbyggnad av infrastruktur i Sickla och medfinansiering av tunnelbanan.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att skapa cirka 200 bostäder som kan tillgodoräknas i tunnelbaneavtalet. Stadsbyggnadsprojektet genererar även ett ekonomiskt överskott till kommunen och bidrar till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Utbyggnadspromemorian beskriver omfattning och utbyggnaden av allmänna anläggningar samt byggnation på kvartersmark. Markgenomförandeavtalet reglerar ansvars- och kostnadsprinciper för genomförandet av detaljplanen. Begäran om budget innehåller medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Bakgrund

Projektområdet är beläget i Sickla. I gällande översiktsplan (2026) ligger planområdet inom område Mb3 Sickla som beskrivs som ett område för utvecklad användning med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

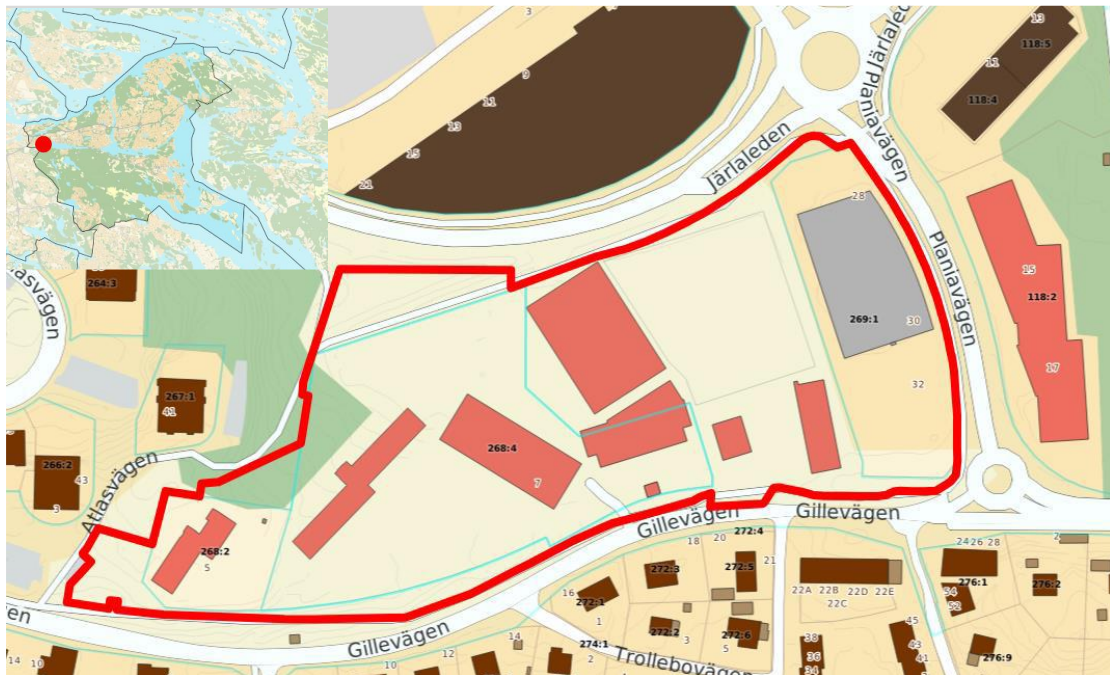


Bild 1 Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. Projektområdets ungefärliga avgränsning redovisas ovan på *bild 1*. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser, ytor för idrott samt utökning av skolverksamhet.

2017 gick ett förslag till detaljplan för stadsbyggnadsprojektet ut på samråd. Sedan dess har förutsättningarna och inriktningen för stadsbyggnadsprojektet förändrats, vilket beskrivs i det inriktningsbeslut som togs av kommunstyrelsen i december 2020.

En markanvisningstävling anordnades och beslut togs om markanvisning i kommunstyrelsen oktober 2021. Beslut om markanvisningsavtal med byggaktören Bonava Sverige AB togs i september 2022. Beslut om tilläggsavtal 1 till markanvisningsavtal avseende nytt pris togs i september 2023 och ytterligare ett tilläggsavtal avseende förlängning av markanvisningen antogs i november 2025.

Utifrån det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen har kommunen tagit fram ett förslag till detaljplan som innehåller bebyggelse i ett bostadskvarter på cirka 18 000 kvadratmeter BTA med en mindre andel lokaler. Inom stadsbyggnadsprojektet uppförs även allmän plats bestående av lokalgator och en mindre torgyta samt två fotbollsplaner. Genomförande av stadsbyggnadsprojektet förutsätter omfattande sanering av mark samt ledningsarbeten. Innan sanering och ledningsarbeten kan påbörjas i området för den befintliga fotbollsplanen måste ny fotbollsplan uppföras i nytt läge.

Strukturen av bebyggelse, gator, mötesplatser och idrott ska bidra till att koppla samman området med sin omgivning i syfte att göra området till en tydligt sammanhängande del av Sickla.

I området finns idag Sickla skola, idrottshall, fotbollsplan och markytor som används som parkering eller etablering.

Stadsbyggnadsprojektets mål är att utveckla planområdet med lokalgata, torg och två 7-spelarplaner för fotboll samt ett nytt kvarter för bostäder. Genom detta skapas cirka 200 bostäder som kan tillgodoräknas i tunnelbaneavtalet.

Kommunen planerar nu för genomförande av detaljplanen och därmed behöver stadsbyggnadsprojektet ett genomförandebeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Den 24 november 2025 togs beslut i kommunstyrelsen som avsåg reviderad budget fram till genomförandebeslut för arbete med detaljplan och förlängning av markanvisningsavtal.

För tidigare beslut se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Markgenomförandavtal

Kommunen föreslås ingå markgenomförandavtal med Bonava Sverige AB. Markgenomförandavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvar- och kostnadsfördelning.

Överlåtelser

Kommunen överlåter markområdet, som består av delar av fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12, till exploitören Bonava Sverige AB. Markområdet delas upp i etapper anpassade till utbyggnadsordningen. Överlåtelsen sker i övrigt enligt villkoren i markgenomförandavtalet.

Servitut och rättigheter

Servitut upplåts på kommunens mark till förmån för bostadskvarteret. Servituten avser utskjutande balkongdelar, dräneringsledningar och grundläggning.

Bonavas åtaganden

Bonava ska uppföra bostäder och lokaler inom markområdet enligt detaljplanen och inrätta de gemensamhetsanläggningar som behövs för gemensam gård och garage.

Bonava ska följa överenskommelser om miljöåtgärder och uppfylla kommunens krav på grönytefaktor samt åtar sig att föra en dialog med kommunen inför inlämning av bygglov.

Bonava ska samordna genomförandet av exploateringen med kommunen, ledningsdragande bolag och övriga berörda aktörer. Bonava är skyldig att delta i samordningsmöten och medverka till att arbetena är samordnade vad gäller tider och ytor.

Kostnader

Bonava står för alla kostnader för bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark för bostadskvarteret, inklusive anslutning av vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Kommunen bekostar, utför och ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, saneringsåtgärder för markföroreningar och nödvändig flytt av ledningar.

Tidplan

Bonava och kommunen har upprättat en tidplan som bilaga till markgenomförandeavtalet. Tidplanen inkluderar kritiska hålltider och planerade arbeten.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Utbyggnadspromemoria

Stadsbyggnadsprojektet omfattar ut- och ombyggnad av lokalgata, gångstråk, torg och två 7-spelarplaner för fotboll samt ett nytt kvarter för bostäder. Genom ny detaljplan möjliggörs också kompletteringar till Sickla skola med mindre ytor för bland annat sophantering och ny angöring.

Kommunen ska i samband med detaljplanens genomförande utföra de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, vilket omfattar ny lokalgata, omläggning samt nyförläggning av vatten och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten, torg och vistelseytor samt två 7-spelarplaner för fotboll. På kvartersmark ska bostäder om cirka 18 000 kvadratmeter BTA byggas. Bonava är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark.

Samordning och påverkan under byggtiden

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har ett stort behov av samordning med stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden då dessa stadsbyggnadsprojekt ska utföras inom samma tidsperiod och på samma geografiska plats.

För genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania måste planerad infrastruktur i stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden byggas ut. För att genomföra stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden måste utrymmen inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania tas i anspråk.

För god framdrift kommer stadsbyggnadsprojektet ha en långtgående samordning med stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden. Gemensam projekttidplan kommer att upprättas i samråd med stadsbyggnadsprojektet Planiavägen-Järlaleden och en gemensam entreprenör avses handlas upp för utbyggnaden.

Vid överklagande av detaljplanen bedöms utbyggnaden tidigast kunna påbörjas efter att detaljplanen vunnit lagakraft under 1:a kvartalet 2028 och utbyggnaden vara färdigställd 1:a kvartalet 2038.

Utbyggnaden planeras att påbörjas i väster med förberedelser för den nya fotbollsplanen.

I stadsbyggnadsprojektet finns risker kopplat till sanering där mer förorenad mark än väntat kan ge tids- och kostnadspåverkan. Ledningsomläggningar för fjärrvärme är årstidsberoende vilket kan orsaka ökade kostnader och produktionsstopp. Stadsbyggnadsprojektet behöver hantera logistik från flera aktörer på samma yta vilket kan skapa utmaningar. Schakt under grundvattennivå kan kräva pumpning och rening, vilket kan ge produktionsstopp eller merkostnader men även viss risk för spridning av föroreningar.

Under byggtiden behöver tillgängligheten till området hanteras då Sickla skola och Sickla IF kräver säkra vägar och områden samt fungerande framkomlighet.

Utbyggnaden inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania kräver tillstånd för efterbehandling av miljötillsyn för att kunna genomföra sanering av allmän plats och kvartersmark för bostäder inför markförsäljning. Verksamhetsbullen som påverkar planerat kvarter för bostäder behöver åtgärdas och överenskommas med ägare (Atrium Ljungberg) till fastigheten Sicklaön 83:54.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania budget om 244,4 miljoner kronor netto fördelat på 419,3 miljoner kronor i inkomster och 174,9 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

| | Inkomster | Utgifter | Netto |
|---|-----------|----------|-------|
| Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i> | 13,7 | -64,5 | -50,8 |
| Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i> | 419,3 | -174,9 | 244,4 |
| Ny projektbudget | 433 | -239,4 | 193,6 |

Tidplan

Stadsbyggnadsprojektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan. Start för projektering av allmän platsmark beräknas ske kvartal 1 2028 och vara färdigställd 2038. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske kvartal 2 2032, under förutsättning att kommunens tidplan för utbyggnad hålls. Bostäderna byggs ut i två etapper under cirka fem år.

Tidplan, tabell 2

| Aktivitet | Datum | Tid |
|--|----------------|---|
| Inriktningsbeslut | Kvartal 4 2020 | |
| Antagen detaljplan | Kvartal 2 2026 | <i>3,5 år från planstart</i> |
| Genomförandebeslut | Kvartal 2 2026 | <i>5,5 år från inriktningsbeslut</i> |
| Preliminär start projektering allmän plats | Kvartal 1 2028 | <i>Vid laga kraftvunnen detaljplan</i> |
| Preliminär byggstart allmän plats | Kvartal 3 2029 | <i>Cirka 2 år från detaljplan vunnit lagakraft</i> |
| Preliminär byggstart Bostäder | Kvartal 2 2032 | <i>Cirka 4,5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft</i> |
| Preliminär färdigställt | Kvartal 1 2038 | <i>10 år från start utbyggnad allmän plats</i> |
| Preliminär slutredovisning | Kvartal 1 2039 | <i>1 år från färdigställt</i> |

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid beslut om förlängning av markanvisningsavtalet den 24 november 2025. Orsaken till förändringen av tidplanen är att utbyggnad av Planiavägen-Järlaleden föreslås att inte påbörjas förrän efter det att detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania vunnit lagakraft.

Tidplanen kan behöva förändras beroende på när detaljplanen vinner lagakraft.

Enheterens utredning och bedömning

Stadsbyggnadsprojektet är ett av flera i Sickla vilka alla bidrar till stadsutvecklingen i Sickla samt bostadsmål enligt tunnelbaneavtalet. Stadsbyggnadsprojektet möjliggör genom markförsäljningsintäkter för kommunen att delfinansiera infrastrukturinvesteringar i Sickla.

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheterna bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att genomförandebeslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Projektnetto

Projektnettot är enligt nuvarande prognos ett positivt netto om 193,6 miljoner kronor.

Projektnettot ska bidra till finansiering av övergripande infrastruktur, i Sickla Östra enligt program för markanvändning, med 72,5 miljoner kronor och 19 miljoner till medfinansiering av tunnelbanan. Avräknat för bidrag till exploateringsersättning och medfinansiering uppgår nettot till 102,1 miljoner kronor.

Projektnettot beaktar inte förvärvskostnaden om 76 miljoner kronor för fastigheten Sicklaön 269:1.

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2025. Det beror främst på att avdrag för medfinansiering av tunnelbanan gjordes i projektnettot. Index för markpriset har stigit sedan hösten 2025 vilket ger högre markintäkt. Prognos för projektledning och projektering har varit inräknad i tidigare kalkyl för utbyggnad som inte beaktat att en del redan varit upparbetat. Det har nu korrigerats vilket ger lägre prognos för projektledning och projektering.

Ekonomisk jämförelse och förändring, miljoner kronor, tabell 3

| Tidigare redovisat projektnetto | |
|--|-------------|
| Projektnetto redovisat vid inriktningsbeslut 2020 | 50 till 150 |
| Projektnetto redovisat vid budgetbeslut 2024 | 161 |
| Projektnetto redovisat vid inriktningsbeslut 2025 | 163,2* |
| Projektnetto redovisat i detta beslut | 193,6 |
| *19 miljoner kronor avdrag för medfinansiering av tunnelbana gjordes | |
| Avvikelser utgifter | |
| Utbyggnad | 11,6 |
| Projektledning och styrning | -2,5 |
| Projektering och utredning | -7,9 |
| Risk och kostnadsutveckling | -2,3 |

| | |
|--|-------------|
| Åtgärder verksamhetsbullen | 3 |
| Detaljplan utgift | 1,3 |
| Avvikelse utgifter inriktningsbeslut | 3,2 |
| Avvikelser inkomster | |
| Markintäkt | 11 |
| Vidarefakturering | 2 |
| Detaljplan intäkt | 1,6 |
| Avvikelse inkomster inriktningsbeslut | 14,6 |
| Avvikelse projektnetto reviderat genomförandebeslut | 11,4 |

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma stadsbyggnadsprojektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.

Kalkylår för entreprenadkostnader i underlaget är från november 2024 för utbyggnad av allmän plats vilket sedermera har uppdaterats i februari 2026. Kostnadsbedömningen motsvarar prisnivå år 2025. Utbyggnaden förväntas ske från 2029. Prognosen inkluderar därför även kostnadsutveckling om 2,5 % årligen.

Markpriset är avtalat år 2026 och följer ett index.

Ekonomiska osäkerheter

Det är en osäkerhet för stadsbyggnadsprojektet hur kostnader utvecklas för de anläggningar som stadsbyggnadsprojektet är tänkt att finansiera genom exploateringsersättning. Det finns ingen rådighet inom stadsbyggnadsprojektet över dessa kostnader.

Kommunen behöver utföra sanering och infrastruktur innan mark för bostäder kan tillträdas. Osäkerhet kring tidplan på grund av komplext genomförande samt att överlåtelseavtalen har ett flexibelt tillträde gör att det finns ett visst tidsspann avseende tidpunkten då intäkter från fastighetsöverlåtelse betalas in till kommunen.

Den långa tiden från tecknande av avtal för marköverlåtelse till tillträde och att köpeskillingen påverkas av ett index gör också att det finns osäkerheter avseende vilken storlek köpeskillingen kommer att ha vid markförsäljningen.

Ekonomiska risker

Köpeskillingen i markgenomförandeavtal är indexerad. Index följer prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Det innebär att en positiv marknad förbättrar projektnettot medan en dålig utveckling försämrar projektnettot.

Kommunen bygger ut allmän plats och sanerar kvartersmark för bostäder vilket innebär att kommunen står risken för stigande kostnader.

Sammantaget är kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och sanering stora i förhållande till det positiva projektnetto som nuvarande bostadsmarknad och utformning av detaljplan ger.

Om detaljplanen inte vinner lagakraft uppstår förgäveskostnader för stadsbyggnadsprojektet om 34,5 miljoner kronor för det arbete som genomfördes 2014-2020. Av detta avser 10 miljoner kronor planarbete, medan resterande del avser projektering av allmän plats samt rivning av byggnad. För arbetet från 2021 fram till genomförandebeslut, avseende allmän plats och markanvisning, får kommunen förgäveskostnader om 14,5 miljoner kronor. Totalt blir det förgäveskostnader om 49,0 miljoner kronor. Det planarbete som bedrivits sedan 2022 bekostas till 85 procent av Bonava och med 15 procent av kommunens fastighetsenhet.

Skulle detaljplanen inte vinna lagakraft påverkar det finansieringen av den planerade utbyggnaden i Sickla och medfinansieringen av tunnelbanan.

Känslighetsanalys

I kassaflödet enligt nuvarande prognos väntas stadsbyggnadsprojektet ha större delen av utgifterna innan det finns större intäkter i stadsbyggnadsprojektet under genomförandetiden. Stadsbyggnadsprojektet förväntas vara i balans till 2032.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadsprojektet att genomförandet är ett viktigt bidrag till de investeringar i infrastruktur som planeras i Sickla.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

| Tillkommande kapitalkostnad år 1 | Total kapitalkostnad år 1 | Tillkommande årlig driftkostnad | Total årlig driftkostnad |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 5,1 | 5,1 | 0,5 | 0,5 |

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering försvinner en stor del av de intäkter som kan gå till utbyggnad av infrastruktur i Sickla och medfinansiering av tunnelbanan. Även stadsbyggnadsprojektets bidrag med cirka 200 bostäder till tunnelbaneavtalet och till visionen för Nacka stad: ”Nära och nyskapande” kommer att utebli.

Försenad investering innebär att intäkter kommer i ett senare skede men kan också innebära att markanvisningsavtalet med Bonava löper ut.

Stadsbyggnadsprojektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Stadsbyggnadsprojektet genererar ett ekonomiskt överskott till kommunen och bidrar till målet om en stadsutvecklings ekonomi i balans. Genomförandet sker i nära samverkan med Bonava som ansvarar för byggnation på kvartersmark, medan kommunen fokuserar på utbyggnad av allmän plats.

Kommunens budgetmål (mål/budget)

Stadsbyggnadsprojektets genomförande bidrar positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till och fler bostäder och till att ökad befolkning.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med cirka 200 bostäder till tunnelbaneavtalet och till visionen för Nacka stad: ”Nära och nyskapande”.

Projektmål

Stadsbyggnadsprojektet ska bidra till att uppfylla kommunens åtagande enligt tunnelbaneavtalet genom att bidra med bostäder.

För att genomföra detta togs den 25 oktober 2021 beslut om att markanvisa ett bostadskvarter med ett mål om cirka 20 000 kvm BTA bostäder. Stadsbyggnadsprojektet har genomfört denna markanvisning för bostäder.

Enligt inriktningsbeslut från december 2020 ska befintlig fotbollsplan ersättas med två nya 7-spelarplaner. Stadsbyggnadsprojektet omfattar en detaljplan som ger stöd för två fotbollsplaner och en budget för utförande av dessa.

Stadsbyggnadsprojektet har som mål att generera ett ekonomiskt överskott till kommunen vilket det bedöms uppfylla.

Kommunikation

Kommunen och exploatören ska samverka kring information till allmänheten. Stadsbyggnadsprojektet bör ha kommunikation direkt med representanter för Sickla Skola och Sickla IF.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms leda till att barnen får tillgång till en torgyta i direkt anslutning till skolområdet. Barnen har haft möjlighet att påverka omfattning och innehåll på torget genom en medborgardialog som anordnades av kommunen. Den befintliga fotbollsplanen kommer att ersättas av två nya 7-spelarplaner, en i områdets sydöstra del och en i anslutning till skolan i områdets nordvästra del. Det ger utökade möjligheter för fotbollsspel, vilket gynnar spontanidrotten, föreningslivet och vidare ungas hälsa.

Konsekvenser för miljö och klimat

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens miljö- och klimatambitioner genom att förutom fotbollsplaner, även utföra ett torg som är tillgängligt för alla vilket bidrar till att skapa tillgängliga park och naturområden.

Som en följd av stadsbyggnadsprojektet kommer förorenad mark i planområdet att saneras.

Närheten till Sicklas kollektivtrafiknod och den kommande tunnelbanan ger nödvändiga förutsättningar för att välja kollektivtrafik före privata bilalternativ vilket underlättar hållbart resande och mobilitet.

Byggaktören kommer miljöcertifiera husen vilket möjliggör grön finansiering under såväl byggtiden som för finansiering efter färdigställandet vilket bidrar till ett sunt byggande.

För att bidra till en hållbar hantering av vatten i bebyggelsen kommer områdets dagvatten fördröjas och renas genom regnbäddar. Höjdsättningen i området är utformad för att möta framtida risker vid skyfall.

För anpassning mot framtida klimat är stadsgrönska en självklar del i det nya kvarteret vid såväl stadsgator som lokalgator, torget, bostadsgården, taklandskap och fasader. Stadsbyggnadsprojektet har avtalat om en grönytefaktor om 0,6 för bostadskvarteret i genomförandeavtal med exploatören.

Delar av området har mycket höga naturvärden och har pekats ut som en skyddsvärd trädmiljö av länsstyrelsen. Bland annat finns nio särskilt skyddsvärda ekar inom planområdet samt ytterligare åtta i nära anslutning. Längs med Järlaleden, i nordöstra

delen av planområdet, står en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen har beviljat dispens för att ta ner allén.

Detaljplanen medför att flertalet befintliga skyddsvärda och värdefulla träd får utökat skydd genom planbestämmelse om trädfällningsförbud, både inom skolområdet och inom ytor längs med Gillevägen och en bit upp längs Planiavägen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 mars 2026

- Bilaga 1 Ärendeöversikt
- Bilaga 2 Markgenomförandeavtal
- Bilaga 3 Utbyggnadspromemoria
- Bilaga 4 Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Heléne Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Torbjörn Granberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Matilda Nilsson
Planarkitekt
Planenheten

Adrian Kangas
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till:

Natur- och trafiknämnden
Bonava Sverige AB