

Plats och tid      Nackasalen GH-1, tisdagen den 8 oktober 2024, 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)  
Stefan Hult (S)  
Lina Olsson (NL)

Insynsplats      Lars Alexandersson (SD) ,

Utses att justera      Johanna Kvist (S)

Paragrafer      §§ 118-132  
Justeringsdatum      10 oktober 2024

Underskrifter      Sekreterare

.....  
Carin Arbell

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	8 oktober 2024
Anslaget sätts upp	11 oktober 2024
Anslaget tas ned	4 november 2024
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Kommunsekreterare

---

Utdragsbestyrkande

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

## Innehållsförteckning

§ 118 .....	<b>5</b>
Val av justerare.....	5
§ 119 .....	<b>6</b>
Anmälningar .....	6
§ 120 <b>KFKS-2018-00430</b> .....	<b>7</b>
Reviderat genomförandebeslut och tilldelning av medel för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra Sicklaön <i>Tilldelning av medel från gällande budgetram, reviderad utbyggnadspromemoria och beslut om utökad budgetram för genomförande</i> .....	7
§ 121 <b>KFKS-2016-00023</b> .....	<b>11</b>
Möjlighet att flytta Järlaleden norrut för att skapa ett sammanhängande park- och bryggområde vid Kyrkviken.....	11
§ 122 <b>KFKS-2015-00783</b> .....	<b>13</b>
Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, på fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12, i Sickla. <i>Budget för detaljplaneskedet</i> .....	13
§ 123 <b>KFKS-2018-00065</b> .....	<b>17</b>
Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Traversen, fastigheten Sicklaön 83:56, Sickla <i>Tilläggsavtal till principöverenskommelse samt utökad budget för detaljplaneskedet</i> .....	17
§ 124 <b>KFKS-2016-00686</b> .....	<b>19</b>
Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, fastigheten del av Sicklaön 40:11 m.fl. <i>Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet</i> Beslut.....	19
§ 125 <b>KFKS-2013-00579</b> .....	<b>22</b>
Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen <i>Ny inriktning samt återlämnande av beviljad budget</i> .....	22

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

§ 126 <b>KFKS-2024-00849</b> .....	<b>25</b>
Planbesked för del av fastigheten Sicklaön 37:41, Finnbergstunneln I på västra Sicklaön .....	25
§ 127 <b>KFKS-2018-00028</b> .....	<b>27</b>
Hängavtal för fastigheten Sicklaön 13:143, Norra Nacka strand, detaljplan 3 Beslut .....	27
§ 128 <b>KFKS-2022-00674</b> .....	<b>28</b>
Förlängning av principöverenskommelse avseende utveckling av Södra Finnberget .....	28
§ 129 <b>KFKS-2024-00862</b> .....	<b>30</b>
Avtal om anläggningsarrende för mobiltorn vid Fisksätra vattentorn Erstavik 26:I .....	30
§ 130 <b>KFKS-2024-00934</b> .....	<b>31</b>
Fastställande av avgäld för småhustomrätter i Östra Stensö och Kolarängen i Älta Fastigheter Älta 25:10, m.fl.....	31
§ 131 <b>KFKS-2024-00689</b> .....	<b>33</b>
Medborgarförslag gällande att Nacka kommun bygger en simhall i Samskolan .....	33
§ 132.....	<b>34</b>
Övriga frågor .....	34

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2024-10-08

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

§ 118

## Val av justerare

### Beslut

Johanna Kvist (S) valdes till justeringsperson.

-----

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

§ 119

## Anmälningar

*Inga anmälningar till dagens sammanträde.*

-----

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

§ 120

## Reviderat genomförandebeslut och tilldelning av medel för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra Sicklaön

*Tilldelning av medel från gällande budgetram, reviderad utbyggnadspromemoria och beslut om utökad budgetram för genomförande*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar följande

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tilldelar medel för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen med -90 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket tas i anspråk av den av kommunfullmäktige beviljade budgetramen den 21 mars 2022.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hänskjuter övriga delar av ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### Sammanfattning av ärendet

Värmdövägen utvecklas till en grön, trygg och trivsamt stadsgata som binder ihop Sickla med Centrala Nacka. Ett nödvändigt arbete för att säkra den tekniska försörjningen och klimatanpassa infrastrukturen för Nackaborna i framtiden. Genom ombyggnad av Värmdövägen säkerställs nödvändig ledningskapacitet som möjliggör tillkommande exploatering på västra Sicklaön. Vägen ska även rena dagvatten, exempelvis i nya växtbäddar, samt leda dagvatten och skyfall. Detta är en förutsättning för flera omkringliggande detaljplaner som har antagits och för att fler detaljplaner i området ska kunna antas och genomföras.

Ombyggnaden av Värmdövägen inleddes 2020 och genomförs etappvis fram till första halvåret 2029. Etapp 3 från Vikdalsvägen till korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen har färdigställts. Sedan 2023 pågår ombyggnaden på en sträcka från Sickla bro till Alphyddan, etapp 1, samt från Saltsjö-Järla till Finntorp, etapp 2.

Nästa etapp, 1b från Alphyddan till Finntorp, har fått nya förutsättningar efter kommunfullmäktiges beslut om att avbryta upphöjningen av Saltsjöbanan på en bro i höjd med Sickla köp kvarter. Bland annat innebär de nya förutsättningarna tillkommande arbeten i form av olika skyfallslösningar som annars hade genomförts i samband med upphöjningen av Saltsjöbanan.

Det har även skett förändringar inom projektets omfattning. Bland annat har det varit en större mängd förorenade massor än tidigare bedömt samt att det har tillkommit

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

nödvändiga arbeten vid den norra delen av Sickla industriväg. Under pågående produktion av Värmdövägen har det även skett stora förändringar på världsmarknaden med kraftigt stigande kostnader som följd. Detta reviderade genomförandebeslut med förslag till reviderat utbyggnads-PM har tagits fram för att tydliggöra Värmdövägens nya tidplan och omfattning samt nya slutkostnadsprognos med en begäran om utökad budgetram för att slutföra projektet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har genom beslut av kommunstyrelsen den 7 mars 2022 samt beslut i kommunfullmäktige den 21 mars 2022 bemyndigats att tilldela medel etappvis för genomförande av Värmdövägen utifrån beviljad budgetram.

För att fortsätta pågående utbyggnad, av etapp 1 och 2, och projekteringen för nästa etapp 1b, föreslås tilldelning av mer medel motsvarande -285 miljoner kronor netto från denna redan beslutade budgetram. Detta fördelat på 160 miljoner kronor i investeringsinkomster och -446 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Utöver ovan föreslås projektet tilldelas en utökad budgetram, motsvarande -496 miljoner kronor netto fördelat på 70 miljoner kronor i investeringsinkomster och -566 miljoner kronor i investeringsutgifter

Fortsatt planering och genomförande av nästa etapp 1b från Alphyddan till Finntorp förutsätter förberedande arbeten. Arbetena bedöms starta vintern 2024/2025 och omfattar arbete med att iordningsställa en ny del av Saltsjöbanans banvall till en temporär väg. Detta för att tillfälligt leda om trafik från Värmdövägen så som redan skett från 2023 på en annan sträcka. Arbetena är tidskritiska varför medel om -25 miljoner kronor netto, fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -25 miljoner kronor i investeringsutgifter, föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojektet från den föreslagna utökade budgetramen. Beslut om denna etappvisa tilldelning av medel är villkorad av att kommunfullmäktige tilldelar projektet en utökad budgetram.

Uteblir, eller försenas, investeringen får det stora konsekvenser för pågående och planerad utbyggnad av Värmdövägen och för den pågående och planerade stadsutvecklingen på västra Sicklaön. Utebliven, eller försenad, investering medför även risker med ekonomiska och juridiska konsekvenser för kommunen bland annat med hänsyn till risker vid skyfall.

Kommunens totala kostnad för Värmdövägens utbyggnad, inklusive redan upparbetade kostnader, bedöms uppgå till cirka -1,87 miljarder kronor. Den totala intäkten, inklusive redan erhållna intäkter från vidarefakturering till ledningsägare samt statliga bidrag, bedöms uppgå till 264 miljoner kronor.

Till detta ärende har en fördjupad analys genomförts om risker i projektet med hänsyn till externa beroenden, och osäkerheter på grund av ändrad omfattning i etapp 1b. Slutsatsen är att det finns risk för kostnadsökningar motsvarande 320 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor avser tillkommande åtgärder i etapp 1b. Bedömningen är utförd i nuläget vilket betyder att det även fortsättningsvis går att arbeta med åtgärder för att minimera

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



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

utfallet av alla dessa risker. I samband med detta ärende ansöker projektet därför inte om budget för ett eventuellt framtida utfall av dessa risker.

Målsättningen är att projektets nettokostnad, bedömd till cirka -1,6 miljarder kronor, till stor del finansieras genom uttag av exploateringsersättning från stadsutvecklingsprojekt inom Sickla och Centrala Nacka i enlighet med program för markanvändning samt genom intäkter från försäljning av omkringliggande kommunal mark.

Genom utbyggnaden av allmänna anläggningar får kommunen nya anläggningstillgångar. Den tillkommande årliga driftskostnaden bedöms uppgå till cirka 2,8 miljoner kronor. Kapitalkostnaden, ränta och avskrivning, för de nya anläggningstillgångarna beräknas uppgå till 46 miljoner kronor det första året.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och anläggningsenheten av den 3 oktober 2024

Bilaga 1 Utbyggnads-PM inklusive bilagor

Bilaga 2 Ärendeöversikt

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med punkten 5 i det utsända förslaget från exploateringsenheten – med den ändringen att istället -90 miljoner kronor tilldelas i investeringsutgifter - samt såvitt gäller övriga delar av ärendet beslutar att hänskjuta frågan 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 detta förslag.

### Protokollsanteckning

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

Vi står nu inför vägval kring de sista etapperna av Värmdövägens utveckling. Det är anmärkningsvärt att projektet blir mycket dyrare än planerat och något som är viktigt att ta i beaktning inför beslut framåt. Även när Värmdövägen blir en stadsgata är det fortsatt viktigt med god framkomlighet för alla trafikslag, inte minst för gående, cyklister och kollektivtrafik.

#### Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan ställer sig bakom att hänskjuta frågan till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande. Vi kan dock redan nu konstatera att detta är ett av många projekt där budgeten överskrids och det faktum att vi var tvungna att fatta ett beslut om att skjuta till pengar för att arbetet skulle kunna fortgå månaden om borde väl alarmera det ansvariga minoritetsstyret i kommunen kring hur alvarlig situation de försatt kommunen i.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Nackalistan tycker det är bra att en fördjupad analys genomförts om risker i projektet och hoppas att detta kommer vara standard i samtliga projekt framöver. Att tydligt titta och analysera risker samt budgetmässigt ta höjd för dessa är ett sätt att undvika att hamna i samma problematiska situation som vi nu befinner oss i.

**Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:**

Vi gillar återbruk och återanvänder en protokollsanteckning från 2022 eftersom den är minst lika aktuell idag. Projektet är tänkt att finansieras genom exploateringsersättningar från Sickla och Centrala Nacka i enlighet med programmet för markanvändning. Det handlar om väldigt stora pengar och det är därför viktigt att projektledningen har stenkoll på exploateringsekonomin, så att projektet inte slutar med ett underskott som måste finansieras på annat sätt. Eftersom Värmdövägen är ett komplext stadsbyggnadsprojekt krävs det här en erfaren projektledare under hela genomförandefasen. Vi hoppas att dyrköpta erfarenheter från skenande kostnader, senast vid Sickla Industriväg, finns med så vi slipper en upprepning även i det här projektet.

Vi kan konstatera att det inte varit stenkoll på stadsutvecklingen och att nedläggningen av projektet med Saltsjöbanans upphöjning får stora konsekvenser för hela området. Vi vill också lyfta kopplingarna till en annan detaljplan, nämligen Sydvästra Plania. Det är ett projekt som är tänkt att medfinansiera Värmdövägen, men där vi i dagsläget inte vet vilka kostnader kommunen står med och hur mycket pengar som alltså kommer finnas över till Värmdövägen. Ännu en anledning till att inte gå vidare med den detaljplanen enligt oss. Att Värmdövägen behöver blir en stadsgata istället för en genomfartsled ser vi som grundläggande för arbetet framåt. Kanske är det också här en lång cykelgata ska till så att denna väg kan bli verkligt snabb för pendlare, som den cyklisternas motorväg den är.

-----

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

§ 121

## Möjlighet att flytta Järlaleden norrut för att skapa ett sammanhängande park- och bryggområde vid Kyrkviken

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde den 18 juni 2024 att möjligheten att flytta Järlaleden norrut, för att skapa ett sammanhängande park- och bryggområde i Kyrkviken bör prövas.

En flytt av Järlaleden norrut, närmre Saltsjöbanans spårområde, skulle innebära en breddning av vägen för att klara av svängande busstrafik, vilket skulle ianspråkta en större yta parkmark än en rak väg. Med anledning av fastighetsindelningen skulle vägen behöva hamna nära den västra bryggan. Den nya tänkta vägdragningen skulle även kunna stå i konflikt med en eventuell förskolegård inom projekt Sodafabriken.

Sammanfattningsvis bedöms inte en flytt av Järlaleden närmre Saltsjöbanans spårområde skapa ett bättre parkområde.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 20 september 2024

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

### Protokollsanteckning

#### Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan delar tjänstepersonernas slutsats i detta ärende. En flytt av Järlaleden norrut skulle skapa stora problem på flera sätt inte minst så skulle det kunna försvåra möjligheterna för placeringen av en förskolegård på grund av ökat trafikbuller. Man skulle också vara tvungen att bredda vägen, ta ner värdefulla träd och dessutom skulle en flytt innebära en icke försumbar kostnad för kommunen.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

**Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:**

Vi tror inte vi sett vägs ände av konsekvenserna av att inte gå vidare med upphöjningen av Saltsjöbanan, men det var precis det här vi sa i samband med beslutet i våras om Saltsjöbanans upphöjning. Det blir ingen park i Kyrkviken och det riskerar att bli undermåliga cykelbanor på Nackacyklisternas "motorväg", Värmdövägen. Pö om pö visar sig också alla kostnader och svårigheter som måste lösas med skyfall, hantering av dagvatten och uteblivet dubbelspår på Saltsjöbanan. Det är lovvärt att försöka hitta andra lösningar i området men vi konstaterar att det bästa hade varit att inte lägga ned projektet med Saltsjöbanans upphöjning. Det var en oerhört viktig bit i stadsbyggnadspusslet och påverkar hela området.

-----

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

§ 122

## Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, på fastigheterna Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12, i Sickla.

*Budget för detaljplaneskedet*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania med -6,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 11 miljoner kronor i investeringsinkomster och -17,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### Sammanfattning av ärendet

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2024-2026 med totalt -6,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 11 miljoner kronor i investeringsinkomster och -17,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för Sydvästra Plania har tagits fram med en begäran om utökad budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Kommunen har som avsikt att driva detaljplanen till antagande kvartal 1 2026 och för att möjliggöra detta behöver systemhandling utföras under detaljplaneskedet.

Projektet söker nya medel för utgifter om 17,2 miljoner kronor för att slutföra systemhandlingsprojektering och planarbete inom den tidplan som angivits.

Kommunen bygger i stadsbyggnadsprojektet ut allmänna anläggningar och bollplaner i planområdet och säljer mark för bostäder. Innan uppförande av bostäder i Sydvästra Plania kan påbörjas måste en omfattande sanering ske av markområdet samt ledningsflytt/förläggande genomföras. Innan sanering och ledningsarbeten samt rivning av befintlig bollplan kan påbörjas måste ny bollplan uppföras inom skolområdet eftersom en bollplan ska vara i drift under hela stadsbyggnadsprojektets genomförande.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania är beroende av arbeten som planeras utföras i projekt Planivägen-Järlaleden och samordning med projektet Planivägen-Järlaleden är en förutsättning för genomförande av detaljplanen.

Projektet bedöms generera ett positivt netto om cirka 162 miljoner kronor.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten, anläggningsenheten och planenheten daterad den 19 september 2024

## Yrkanden

Desha Svenneborg (MP) yrkade enligt följande: ”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen pausar stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania tills genomlysningen av projektportföljen för stadsbyggnadsprojekt i Nacka är färdig.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ta fram en kostnads- och riskkalkyl för sanering av mark, påverkan på grundvatten, ledningsflytt och samverkan med projektet Planiavägen-Järlaleden, utifrån liggande detaljplaneförslag och återkomma till kommunstyrelsen med detta.
3. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ta fram en kostnads- och riskkalkyl för sanering av mark, påverkan på grundvatten, ledningsflytt och samverkan med projektet Planiavägen-Järlaleden, utifrån annan markanvändning än bostäder och återkomma till kommunstyrelsen med detta.”

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V), i första hand att ärendet återremitteras för att kompletteras med en 11-spelarplan och i andra hand avslag.

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl.

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut, nämligen det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl., förslaget från Desha Svenneborg (MP) samt förslaget från Johanna Kvist (S).

Ordföranden ställde först Desha Svenneborgs förslag mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet avslagit förslaget. Ordföranden ställde därefter Johanna Kvists förslag mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet avslagit förslaget. Ordföranden ställde slutligen det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl. mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet bifallit det utsända förslaget.

## Reservationer

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

”Behovet av en 11-spelarplan i Sickla är fortfarande stort och det är också vad idrottsrörelsen själva efterfrågar. Barn och unga står idag i kö för att få börja spela fotboll

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

och många träningar äger rum sent på kvällarna och på planer som ofta ligger långt hemifrån. När markanvisningsavtalet för Sydvästra Plania beslutades i Kommunstyrelsen under hösten 2022 yrkade vi på återremiss samt reserverade oss mot beslutet. Då vi fortfarande anser att föreningarnas behov om en 11-spelarplan måste höras och möjliggöras yrkar vi återigen på återremiss. De förändrade förutsättningarna med nya prognoser för befolkningsutvecklingen anser vi ger möjligheten att ompröva bebyggelsen och göra ett omtag med att inte exploatera marken för bostäder utan bättre möjligheter för idrott.

Vi ställer oss också frågande till vinstkalkylen. Hur kan man redan nu veta hur stor vinsten blir utan att kostnaderna och omfattningen av marksaneringen är kända eller hur de ska genomföras?

Vi socialdemokrater har länge drivit frågan om fler idrottsytor, särskilt i centrala lägen där många bor. Helt enkelt för att alla våra barn och unga ska få möjlighet till en meningsfull och aktiv fritid.”

Desha Svenneborg (MP) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

”Miljöpartiet säger nej till mer pengar för fortsatt planarbete innan vi vet vilka kostnader kommunen riskerar på grund av stora markföreningar, flytt av ledningar, och andra kostnadskrävande åtgärder som krävs om det ska gå att bygga bostäder på platsen.

Det är också oklart var idrotten ska få plats i centrala Nacka eftersom stora förändringar har omkullkastat all planering. Exempelvis vet vi inte hur Järlahöjdens idrottsområde kan utvecklas. Att låsa in sig i ett potentiellt väldigt kostsamt projekt, utan att ha en ordentlig plan för Sicklas utveckling ser vi som oansvarigt.

Priset på marken har redan sänkts men de höga kostnader som detta projekt riskerar vet vi ingenting om. I läget vi nu befinner oss i är det inte seriöst att fortsätta med detaljplanering, både sett till osäkerheter vad gäller placering av idrottsområden, och till att hela Nackas stadsutveckling just nu är i gungning.”

## Protokollsanteckning

### Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan har varit emot den planerade exploateringen av denna yta på det sätt som det är presenterat i samrådsförslaget. Vi anser att det borde vara en 11-spelarplan på platsen som skulle kunna täcka en del av det behov av fotbolls- och idrottsytor som finns i centrala Nacka. Istället för att lyssna på föreningslivet och barn och unga har den styrande minoriteten med stöd av Miljöpartiet ångat på. Ett återkommande argument som De styrande använt gång på gång är att detta projekt kommer ge så mycket pengar till kommunen, nu är siffran nere på 170 miljoner vilket ska jämföras med de förgäveskostnader på över 600 miljoner man haft för orealiserade projekt. Med ett styre som haft bättre kontroll över projekten och ekonomin hade denna plats kunnat vara en central punkt för fotbollen inte bara i Sickla utan för alla boende i centrala Nacka. Jag är övertygad om att framtidens dom kommer vara hård mot de styrande som låter detta ske.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

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

Vänsterpartiet är negativa till detta stadsbyggnadsprojekt. Bristen på idrottsytor är mycket stor på västra Sicklaön och på den här platsen har det funnits en 11 spelarplan tidigare som behöver få plats igen. Det behövs ett omtag i hela detaljplaneområdet, även gällande den västra 7 spelarplanen för att möjliggöra ett idrottscampus med 11 spelarplan och bostäder som vara mer ostörda av idrotten åt nordvästra området.

-----

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



§ 123

## Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Traversen, fastigheten Sicklaön 83:56, Sickla Tilläggsavtal till principöverenskommelse samt utökad budget för detaljplaneskedet

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till principöverenskommelse avseende del av fastigheten Sicklaön 83:22 med Sickla Industrifastigheter KB och Atrium Ljungberg Traversen AB inom stadsbyggnadsprojekt Traversen, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 augusti 2024.
2. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Traversen med -0,8 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på 2,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### Sammanfattning av ärendet

Kommunen och Sickla Industrifastigheter KB ingick i maj 2020 en principöverenskommelse avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 83:22. Sedan principöverenskommelsen ingåtts har projektet varit på samråd under 2020 för att därefter tidvis varit pausat. Med anledning av att projektet tidvis varit pausat har projektet försenats och befintlig principöverenskommelse upphört att gälla.

Sicklaön Industrifastigheter KB har även låtit stycka av den del av fastigheten Sicklaön 83:22 som i huvudsak omfattat projektområdet till att bilda den nya fastigheten Sicklaön 83:56. Efter avstyckning har fastigheten Sicklaön 83:56 överlåtits från Sickla Industrifastigheter KB till Atrium Ljungberg Traversen AB. Projektet har nu återupptagits och för att möjliggöra ett fortsatt arbete har ett förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelsen tagits fram.

Utökad budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt Traversen och projektnummer 93101151 med -0,8 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024–2026. Detta fördelat på 2,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Kostnadsökningen beror i huvudsak på ökade kostnader för planarbetet samt sedan tidigare fördelade genomförandesamordningskostnader. Intäktsökningen utgörs av högre prognostiserade planintäkter än i tidigare beviljad budget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Projektet medför intäkter till kommunen i form av exploateringsersättning samt medfinansiering till tunnelbanan.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten och planenheten daterad den 22 augusti 2024

Bilaga 1 Förslag till tillägg till principöverenskommelse

Bilaga 2 Principöverenskommelse utan bilagor

Bilaga 3 Ärendeöversikt

### Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkade bifall till det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut, det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl., och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

-----

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

§ 124

## Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, fastigheten del av Sicklaön 40:11 m.fl. *Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med ROEP Birka Holding AB för del av fastigheten Sicklaön 40:11 m.fl. inom stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, enligt bilaga 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 26:e oktober 2024.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet med -0,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet kan återstartas efter att exploatören ROEP Birka Holding AB tecknat avtal med ett 20-tal villafastigheter inom projektområdet. Den nya bedömningen är att planarbetet behöver inledas med ett detaljplaneprogram eftersom utvecklingen enligt befintlig startpromemoria från 2019 inte har stöd i gällande planprogram. I detta inriktningsbeslut ingår budgetansökan för framtagande av planprogram, avtalsarbete och projektledning fram tills ett reviderat inriktningsbeslut tas fram för att inleda detaljplanearbete. Detta inriktningsbeslut omfattar även en principöverenskommelse som reglerar ansvar och kostnader mellan kommun och exploatör. Detta avtal behöver tecknas för att programarbetet ska kunna inledas.

Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet innehåller enligt startpromemorian från 2019 1200 bostäder varav 250 bostäder på kommunens mark. Här föreslås som huvudalternativ en markanvisning direkt till exploatören ROEP Birka Holding AB. Frågan behandlas dock inte detta ärende utan i kommande reviderade inriktningsbeslut.

I samband med planprogrammets antagande kommer ett reviderat inriktningsbeslut att tas upp. Planprogrammet kommer väga exploateringsgraden i förhållande till områdets topografi, natur och kulturvärden enligt formuleringar från startpromemorian. Det reviderade inriktningsbeslutet planeras att avse markanvisningsavtal för kommunens byggrätter inom programområdet, belysa tidig prognos för projektets totalekonomi och ge en översiktlig plan för stadsbyggnadsprojektets fortsatta framdrift.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Projektet har startats och tvingats pausa tidigare på grund av tidigare engagerade exploatörers förändrade ekonomiska förutsättningar och har därför upparbetade kostnader. En tidigare beviljad budget om -8,8 miljoner kronor netto, fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -16,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budget föreslås nu tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2024-2026, för framtagande av planprogram, avtalsarbete och projektledning, vilken bedöms generera ett negativt netto om ytterligare -0,4 miljoner kronor, fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Det antecknas särskilt att beslutsunderlagen innehåller felskrivning såvitt gäller tidsplan för program och detaljplan.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 3 oktober 2024

Bilaga 1 Start-PM

Bilaga 2 Principöverenskommelse

Bilaga 3 Ärendeöversikt

### Yrkanden

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

Mikael Carlsson (NL) yrkade avslag på det utsända förslaget.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, det utsända förslaget från exploateringsenheten och Mikael Carlssons förslag om avslag. Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med det utsända förslaget.

Desha Svenneborg (MP) deltog inte i beslutet.

### Reservationer

Mikael Carlsson (NL) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

”Nackalistan reserverar sig mot beslutet om stadsutvecklingsprojektet i Birkaområdet på följande grunder. Projektet innebär en allvarlig påverkan på både natur- och kulturmiljöer, särskilt i relation till områdets topografi och de värdefulla kulturhistoriska byggnaderna som riskerar att påverkas negativt. Trots intentionerna att integrera dessa värden i den nya bebyggelsen, är exploateringsens omfattning alldeles för hög och hotar att förstöra områdets särpräglade karaktär. Det är troligt att projektet kräver stora sprängningsarbeten som inte bara kommer att skada landskapet, utan även förvärra buller- och dagvattenproblem, vilket i sin tur påverkar miljö kvalitetsnormer negativt. Vi tycker att det är felaktigt att på detta sätt totalt ändra ett områdes karaktär. Ett av målen med projektet är att uppfylla

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

2024-10-08

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

tunnelbaneavtalets bostadsåtagande, Nackalistan har varit emot detta bostadsåtagande länge och anser att kommunen helt bör bortse från det och istället för att pressa in hus i områden som detta så borde kommunen värna områdets särskilda karaktär. Att byggentreprenörer går runt och försöker omvandla områden från villabebyggelse till höghusområden är något som bör motverkas. Vi har sett liknande tendenser i andra områden som exempelvis Björknäs där man tryckt på för att få folk att sälja så man kan omvandla områden. Projektet kommer med största sannolikhet också medföra hårdgörande av mark vilket vore negativt för hela området.

Vidare anser vi att de ekonomiska kalkylerna är osäkra, och det finns en stor risk att projektet med sina omfattande utgifter och långa tidshorisonter fördröjs, vilket kan påverka både kommunens ekonomi och boendes intressen negativt.”

### Protokollsanteckning

**Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:**

Det är viktigt att vi tar ett helhetsgrepp över området. Därför ställer vi oss bakom att ta fram planprogrammet så att vi kan fortsätta utreda viktiga delar innan detaljplanerna tas fram och antas. Det handlar om allt från hur bebyggelsen ska utformas, trafiklösningar samt klimat och miljön i området. Delar av Birka kan vara en del i viktiga spridningssamband för biologisk mångfald. Det är viktigt att se över volymer, gestaltning, höjder och hela tiden ha med sig anpassningen till området. Vi delar också att det är bra att kommunen utreder om Birkavägen kan bli en bussgata framöver.

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

Det är ett mycket känsligt område att exploatera, vid tidigare beslut om Start-PM för Birka området har vänsterpartiet haft synpunkter på exploateringsgraden och skydd för kulturvärden och ekologiska samband. Framförallt den västra sidan av Birkavägen med det större sammanhängande skogsområdet är viktigt att skydda i största utsträckning. Att utreda möjligheter till en varsam exploatering med ett detaljplaneprogram för de föreslagna 20 bebyggda fastigheterna är rimligt. Det tunnelbananära läget ger området nya förutsättningar där konflikterna mellan kulturvärden, biologiska mångfaldsvärden och behovet av bostäder i Nacka är på sin spets. Vänsterpartiet följer utvecklingen av ärendet noga och kommer vilja se detaljplaneprogrammets förslag innan vi bedömer hur konflikterna hanterats.

-----

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

§ 125

## Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen

*Ny inriktning samt återlämnande av beviljad budget*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterar ärendet. Kommunstyrelsen behöver tydliggörande kring följande.

1. Det finns ett föreläggande om sluttäckning av den gamla tippen – vilka alternativ finns för att utföra det och går det att göra till lägre kostnad än 70 miljoner kronor?
2. Hur ser möjligheten ut att anlägga en fotbollsplan ovanpå den sluttäckta tippen?
3. Dalvägens förlängning till Boovägen föreslås utgå pga svåra markförhållanden och oskäligt hög investeringsutgift. Vilken konsekvens blir detta för de områden i sydöstra Boo där detaljplanering nyligen slutförts och utbyggnad av vägar etc pågår?

Återremissen ska återredovisas för utskottet senast i december 2024.

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Dalkarlsängen, vilket innefattar ny inriktning för Dalkarlsängen södra och återlämnande av del av beviljade budgetmedel.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar tre delområden i sydöstra Boo vid Boovägen söder och norr om Värmdöleden. Dalkarlsängen södra omfattar projektområdet söder om Värmdöleden. År 2016 fattades ett inriktningsbeslut om att studera bostäder, verksamheter, skola, förlängning av Dalvägen, sluttäckning av Bootippen samt ett beslut om budget fram till och med projektavslut. År 2021 fick projektet i uppdrag att studera möjligheterna för permanent kretsloppscentral inom projektområdet.

Tidigare beslut om inriktning för stadsbyggnadsprojektet togs fram efter förutsättningar som förändrats över de åtta år projektet pågått. Vid en genomgång av projektet har stadsbyggnadsprojektet landat i slutsatsen att tidigare inriktning inte längre är ekonomiskt eller praktiskt genomförbart. Vilken föranlett att ett förslag till ny inriktning för Dalkarlsängen södra har tagits fram. Projektet föreslås sluttäcka Bootippen och genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna till idrottsytor samt en permanent kretsloppscentral på den plats där kretsloppscentral för närvarande är belägen med tillfälligt bygglov. Från tidigare inriktningsbeslut utgår projektmål om att tillskapa bostäder, skola och verksamhetsytor inom projektområdet samt Dalvägens förlängning.

Kommunstyrelsen föreslås bevilja återlämnande av del av redan beviljad projektbudget om -80 miljoner kronor netto fördelat på -155 miljoner kronor i investeringsinkomster och 75

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

miljoner kronor i investeringsutgifter. Dalkarlsängen södra bedöms generera ett underskott till kommunen om -112 miljoner kronor.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-09-13

Bilaga 1 Ärendeöversikt

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkar enligt följande:

” Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återremitterar ärendet. Kommunstyrelsen behöver tydliggörande kring följande.

4. Det finns ett föreläggande om sluttäckning av den gamla tippen – vilka alternativ finns för att utföra det och går det att göra till lägre kostnad än 70 miljoner kronor?
5. Hur ser möjligheten ut att anlägga en fotbollsplan ovanpå den sluttäckta tippen?
6. Dalvägens förlängning till Boovägen föreslås utgå pga svåra markförhållanden och oskäligt hög investeringsutgift. Vilken konsekvens blir detta för de områden i sydöstra Boo där detaljplanering nyligen slutförts och utbyggnad av vägar etc pågår?

Återremissen ska återredovisas för utskottet senast i december 2024.”

## Beslutsgång

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

## Protokollsanteckning

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

I planprogrammet för Sydöstra Boo, som antogs 2012, står det om hur hela områdets utveckling hänger ihop. I förslaget till KSSU tas det upp att en förlängning av Dalvägen inte behövs, men vi ställer oss frågande till detta då det är viktigt att infrastrukturen hänger med när det blir fler boende i området. Även trafikplatsen till 222:an och utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för områdets utveckling. Beslutet om återremittering ger möjligheter se över bland annat dessa delar.

### Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan tycker det är positivt att en stor del av Dalkarlsängen nu verkar få vara kvar som naturmark och att den stora exploatering som var inriktningen tidigare nu inte verkar bli av. Området som tidigare föreslagits för exploatering innehåller bl.a. nyckelbiotopklassad skog med våtmark, något som vi i Nackalistan tycker är viktigt att skydda och bevara. Tanken var tidigare att man skulle sluttäcka Bootippen med schaktmassor från utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i sydöstra Boo. Dne lösningen riskerar leda till att föroreningarna från Bootippen och Värmdöleden inte

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

2024-10-08

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

åtgärdas på många år och föroreningar släpps fortsatt ut i Baggensfjärdens vatten. Det skulle också leda till att hela Dalkarlsområdet kommer att renrakas på träd, i princip all befintlig natur kommer att försvinna. Livsmiljö för artskyddade djur som mindre hackspett och groddjur kommer att ödeläggas. Vi tycker det är viktigt att man nu ser på andra alternativ än att sluttäcka platsen, exempelvis metoden fyto Remediering bör undersökas närmare.

Nackalistan tycker också det är viktigt att försöka få till Boo-trafikplats, vilket skulle lätta på det trafiktryck som idag finns i hela Boo och avlasta områden som Björknäs och Eknäs från genomfartstrafik.

-----

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



§ 126

## Planbesked för del av fastigheten Sicklaön 37:4 I, Finnbergstunneln I på västra Sicklaön

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Röd markering motsvarar planbeskedets ungefärliga omfattning och läge i kommunen. Lila linje visar kommungränsen.

### Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att påbörja arbete med en ny detaljplan har inkommit för del av fastigheten Sicklaön 37:41. Förslagen markanvändning är bostäder. Förslaget gäller en flytande byggnad kallad Arken, som ska placeras i vattnet intill kajen i den västra delen av Finnroda varv. Byggnaden omfattar cirka 12 000 kvadratmeter bruttoarea och rymmer 120–150 bostäder. Det berörda området utgörs av vattenområde om cirka 12 000 kvadratmeter och avgränsas av en kaj i söder och en pir i öster. Vattenområdet är idag privat men tanken är att kommunen ska ta över vattenområdet. Norr om området går farleden Stockholms inlopp, en viktig och vältrafikerad sjöväg som används av bland annat passagerarfärjor, fritidsbåtar och kommersiell sjöfart.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, där det framgår att vattenområdet bör användas för båttrafik och att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. Att placera en byggnad av denna storlek samt ett påseglingsskydd i närheten av farleden bedöms kunna innebära att användningen av farleden försvåras. Sökandes förslag bedöms medföra negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena och riksintresset för kulturmiljövården i området kring Finnroda varv och Danvikshem.

Förslaget är även olämpligt ur risksynpunkt. Stockholms farled är en av Sveriges mest trafikerade sjövägar med omfattande båt- och fartygstrafik, vilket medför en risk för kollisioner som gör det olämpligt att ha bostäder i vattenområdet. En tidigare riskutredning har visat att kajen intill Arken ej är lämplig för stadigvarande vistelse med anledning av risken för påsegling. Ett påseglingsskydd skulle kunna minska risken, men givet havsdjupet på platsen skulle det kräva mycket stora mängder sprängsten vilket innebär höga genomförandekostnader och stor miljöpåverkan från transporter. Sammantaget bedöms det inte samhällsekonomiskt försvarbart att genomföra en sådan åtgärd.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

Det berörda vattenområdet omfattas av strandskydd som skulle behöva upphävas för att genomföra sökandes förslag. Planenhetens och miljöenhetens preliminära bedömning är att det inte finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för det berörda området. Förslaget bedöms därför inte möjligt att genomföra.

Angöring till byggnaden föreslås ske via kajen där det idag finns en gång- och cykelväg med begränsat utrymme. Gång- och cykelvägen är en del av strandpromenaden längs Nackas norra kust med höga upplevelsevärden. Vägen klarar inte av den ökade trafikmängd som förslaget skulle innebära, vilket gör platsen olämplig för denna typ av exploatering. Det bedöms heller inte lämpligt att utöka kapaciteten på vägen.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från planenheten daterad den 19 september 2024

Bilaga 1 Sökandes ansökan (2024-08-09)

Bilaga 2 Bilaga till ansökan

### Beslutsgång

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

-----

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

§ 127

## Hängavtal för fastigheten Sicklaön 13:143, Norra Nacka strand, detaljplan 3

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ingå bilagt hängavtal med Nacka 1 AB och Nacka Energi AB gällande överlåtelse av fastigheten Sicklaön 13:143.

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör beslut att ingå ett hängavtal med Nacka Energi i stadsbyggnadsprojekt detaljplan 3 Norra Nacka strand.

Syftet med hängavtalet är att säkerställa att den nya fastighetsägaren Nacka Energi AB tillstyrker att de åtaganden som framgår av exploateringsavtalet genomförs samt åtar sig samtliga förpliktelser som nuvarande fastighetsägare har. Det innebär till exempel åtaganden om att samråda och samarbeta med exploateringsbolaget för att säkerställa att exploatering enligt exploateringsavtalet kan genomföras och tillser att samtliga betalningsförpliktelser fullföljs.

Beslut om att ingå hängavtal bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Nacka kommun.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 23 september 2024  
Bilaga 1 Hängavtal

### Beslutsgång

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

-----

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

§ 128

## Förlängning av principöverenskommelse avseende utveckling av Södra Finnberget

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås ingå föreslaget tilläggsavtal 1 till principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB, för fastigheten Sicklaön 37:45 inom stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 12 september 2024.

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

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör tilläggsavtal till principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB inom stadsutvecklingsprojektet Södra Finnberget.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2022, § 199, att ingå en principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB avseende utveckling av fastigheten Sicklaön 37:45 inom stadsutvecklingsprojektet Södra Finnberget.

Förslaget tilläggsavtal till principöverenskommelsen innebär att överenskommelsens giltighetstid förlängs med två år till den 8 oktober 2026. I övrigt ska vad som följer av principöverenskommelse fortsatt att gälla.

Beslutet är nödvändigt för att principöverenskommelsen ska gälla fram till detaljplanens antagande då principöverenskommelsen planeras att ersättas av ett exploateringsavtal.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 12 september 2024

Bilagor

1. Förslag till tilläggsavtal 1 till Principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB
2. Principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB inklusive bilagor.

### Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkade enligt följande: ”Återremiss för att omförhandla principöverenskommelsen för att möjliggöra ett bevarande av motsvarande mängd verksamhetslokaler som idag finns inom området för detaljplanen för Hantverkshuset.”

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2024-10-08

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns två förslag till beslut, dels det utsända förslaget från exploateringsenheten, dels förslaget om återremiss från Johanna Kvist. Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet avslagit förslaget. Ordföranden ställde därefter det utsända förslaget mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

## Protokollsanteckning

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

Nacka kommun får inte bli en sovstad. Vi behöver, utöver bostäder, se till att även annat får plats i den planerade stadsbyggnaden. Ett exempel på sådant är verksamhetslokaler, något som redan finns i det här området. Vi Socialdemokrater anser att i ett område som redan innehåller många bostäder, och som nu planeras förtätas, så behöver även verksamhetslokaler finnas kvar i området. Detta gäller inte minst på den tomten som i det här ärendet benämns Hantverkshuset, som idag innehåller verksamheter som etablerat sig och verkar i Nacka. Det här kommer i framtiden vara ett förtätat område med många boende i närheten och med god tillgång till kommunikationer. Värdet av verksamhetslokaler just här är därför högt. Både i detta projekt och i närliggande sådana föreslås idag befintliga verksamhetslokaler tas bort, vilket vore olyckligt. Att möjliggöra för verksamhetslokaler i bottenvåningarna på bostadshusen är en bra lösning, men det finns också ett värde i att kunna samla vissa verksamhetslokaler på ett ställe, därför behövs en mix av dessa.

-----

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

§ 129

## Avtal om anläggningsarrende för mobiltorn vid Fisksätra vattentorn Erstavik 26:1

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ingår avtal om anläggningsarrende för basradiostation för mobiltelefoner (mobiltorn) med On Tower Sweden AB (Cellnex), inom den kommunägda fastigheten Erstavik 26:1 i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 15 augusti 2024.

Under förutsättning av beslut enligt ovan ges gruppchef på fastighetsenheten i uppdrag att underteckna avtalet om anläggningsarrende enligt bilaga 1.

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

### Sammanfattning av ärendet

On Tower Sweden AB (Cellnex) har genom lagakraftvunnet beslut den 6 december 2023 beviljats bygglov för nybyggnad av mobiltorn på 48 meter och två teknikbodar vid Fisksätra vattentorn inom den kommunala fastigheten Erstavik 26:1. Kommunen och bolaget ingår nu ett arrendavtal för markupplåtelsen inom angiven fastighet med tillhörande villkor innebärande bland annat en arrendetid om tio år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning samt en intäkt för kommunen om 30 000 kronor per år med årlig indexjustering plus en engångsavgift på 10 000 kronor för vardera teknikbod.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 15 augusti 2024.

- Förslag till avtal om anläggningsarrende för Erstavik 26:1
- Bygglövsbeslut

### Beslutsgång

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

-----

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

§ 130

## Fastställande av avgäld för småhustomrätter i Östra Stensö och Kolarängen i Älta

Fastigheter Älta 25:10, m.fl.

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer årliga tomträttsavgälder enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 september 2024 att gälla från och med den 1 mars 2026 och under kommande tioårsperiod.

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

- Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef för mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna överenskommelserna om omreglering av tomträttsavgälder.
- Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hen i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande.

- Kommunstyrelsen fastställer friköpspriset till 50 procent av fastigheternas marktaxeringsvärde, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 september 2024. Friköpspriset förutsätter att framställan görs senast den 31 december 2026 och av att tomträttshavare skickat in undertecknat köpekontrakt till kommunen senast 12 månader efter nämnda tidpunkt.
- Under förutsättning av beslut enligt punkt c ges gruppchef för mark- och fastighetsutveckling inom fastighetsenheten i uppdrag att för kommunens räkning underteckna avtalen om friköp.

### Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun upplåter mark med tomträtt för sextiofyra småhustomrätter i områdena Östra Stensö och Kolarängen i Älta. Tomträtternas avgäldsperiod löper på tio år och innevarande period löper ut den 28 februari 2026. Senast ett år före nämnda tidpunkt kan

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

parterna träffa överenskommelse om ny avgäld. Nuvarande avgälder varierar mellan 14 000 och 30 000 kronor per år beroende på område och areal. Nya avgälder fastställs mellan cirka 14 000 och 47 000 kronor per år att gälla för nästkommande avgäldsperiod från och med den 1 mars 2026. Avgälderna har beräknats med utgångspunkt i 50 procent av gällande marktaxeringsvärde och enligt rättspraxis med en avgäldsrenta om 3 procent. Beslutet innebär en årlig intäkt till kommunen om 1 607 020 kronor, vilket är en ökning med 405 520 kronor från tidigare avgäldsperiod, för kommande tioåriga avgäldsperiod. Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att friköpa sina tomträtter till 50 procent av gällande marktaxeringsvärde under förutsättning av att framställan om friköp görs senast den 31 december 2026 och av att tomträttsinnehavare undertecknat köpeavtal senast 12 månader efter nämnda tidpunkt. Om tomträtterna friköps förlorar kommunen en årlig intäkt från tomträttsavgälden, men får engångsintäkt på mellan 457 500 och 1 579 500 kronor per tomträtt.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 12 september 2024  
Bilaga Tomträttsavgälder och friköpspris

### Beslutsgång

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

-----

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



§ 131

## Medborgarförslag gällande att Nacka kommun bygger en simhall i Samskolan

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen avslår medborgarförslaget eftersom avståndet mellan Saltsjöbadens Samskola och simhallen innebär en rimlig promenad.

### Sammanfattning av ärendet

Medborgarförslag om att bygga en simhall vid Saltsjöbadens Samskola har inkommit till kommunen. Vid simlektioner behöver eleverna promenera till simhallen vid Saltsjöbadens idrottsplats. Fastighetsenhetens bedömning är att avståndet mellan Saltsjöbadens Samskola och Saltsjöbadens idrottsplats innebär en rimlig promenad för skolans simlektioner.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från fastighetsenheten daterad den 18 september 2024

Bilaga Medborgarförslag

### Beslutsgång

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

-----

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

§ 132

## Övriga frågor

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning av ärendet

Jacob Hort, enheten för strategisk stadsutveckling, informerade om stadsbyggnadsprocessens arbete med portföljstyrning.

-----

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