

31 maj 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 92

KFKS 2019/1164

## Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget, fastigheterna Sicklaön 37:40, Sicklaön 37:45 och Sicklaön 37:48, västra Sicklaön, Nacka kommun

*Startpromemoria, principöverenskommelser samt budget för detaljplaneskedet*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan/detaljplaner.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB, org.nr. 559076-3248, för fastigheten Sicklaön 37:45 inom stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Kvarnholmen Utveckling AB, org.nr. 556710-5514, för del av fastigheten Sicklaön 37:40 inom stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, enligt bilaga 3 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Skanska Sverige AB, org.nr. 556033-9086, för fastigheten Sicklaön 37:48 inom stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, enligt bilaga 4 till detta ärende.
5. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 med -0,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### Ärendet

Förslag till inriktningsbeslut med startpromemoria och principöverenskommelser har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, i vilket de privatägda fastigheterna Sicklaön 37:45, Sicklaön 37:40 och 37:48 samt del av den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 37:11 ingår. Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två detaljplaneprojekt; Hantverkshuset (Sicklaön 37:45) respektive Utblicken och Förmansbostaden (Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:48).

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att området Kvarnholmen-Gäddviken utvecklas med i huvudsak bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

stad. Enligt tidiga uppskattningar beräknas området kunna utvecklas med totalt 42 700 kvadratmeter ljus BTA, vilket motsvarar cirka 427 lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningar. Samråd för detaljplanerna planeras genomföras kvartal 2 respektive kvartal 3 år 2023.

Principöverenskommelser föreslås ingås med Genova Kvarnholmen Fastighets AB avseende fastigheten Sicklaön 37:45, med Kvarnholmen Utveckling AB avseende del av fastigheten Sicklaön 37:40 samt med Skanska Sverige AB avseende fastigheten Sicklaön 37:48.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022–2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt -0,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,4 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket är budgeten för detaljplanearbetet fram till genomförandebeslut samt 0,9 miljoner kronor som avser tidiga kostnader för genomförande som är nödvändiga i tidigt skede.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. enheter daterad den 5 maj 2022

- Bilaga 1 Startpromemoria
- Bilaga 2 Principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB
- Bilaga 3 Principöverenskommelse med Kvarnholmen Utveckling AB
- Bilaga 4 Principöverenskommelse med Skanska Sverige AB
- Bilaga 5 Ärendeöversikt

## Yrkanden

Henrik Unosson (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att omförhandla principöverenskommelsen med Genova Kvarnholmen Fastighets AB för att möjliggöra ett bevarande av motsvarande mängd verksamhetslokaler som idag finns inom området för detaljplanen för Hantverkshuset.

Henrik Unosson yrkade vidare att kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 enligt bilaga 1 till detta ärende, med ändringen att under 3.2.1. Projekt mål lägga till punkten: "Projektet ska möjliggöra för att verksamhetslokaler motsvarande det som finns idag ska finnas även i framtiden i kvarteret Hantverkshuset." och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan/detaljplaner.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade, med instämmande av Anders Tiger (KD), bifall till förslaget från exploateringsenheten m.fl. enheter. Gunilla Grudevall-Steen yrkade därutöver att återremissyrkandet skulle avslås.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Ordföranden ställde först förslaget att återremittera ärendet mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit förslaget.

Därefter konstaterade ordföranden att det bara fanns bifallsyrkanden avseende förslaget från exploateringsenheten och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Slutligen ställde ordföranden tilläggsyrkandet från Henrik Unosson (S) mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade avslagit förslaget.

## Protokollsanteckningar

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

”Vi Moderater är naturligtvis inte emot verksamhetslokaler, men tycker att Socialdemokraterna går på för detaljerad nivå när de yrkar på återremiss för att överenskommelsen med exploatören ska innehålla verksamhetslokaler i motsvarande utsträckning som i kvarteret Hantverkshuset.

Vi menar att frågan om verksamhetslokaler bäst hanteras i detaljplaneprocessen och yrkade därför avslag på återremissen.

En återremiss skulle skapa försening i onödan. Den föreslagna överenskommelsen med Genova Kvarnholmen Fastighets AB innehåller dessutom redan en punkt som ger kommunen möjlighet att ställa krav på bl a levande bottenvåningar (t ex verksamhetslokaler), se paragraf 2 i avsiktsförklaringen.”

### Anders Tiger lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna.

”Det är attraktivt att flytta till Nacka, en väl fungerande kommun med många fördelar. Nersidan är att attraktiviteten trissar upp bostadspriserna. Och vill man inte ytterligare skada de smarta marknadskrafterna, utöver de skador som samhället sedan många år lider av på grund av s-regeringars långtgående försök att påverka marknaden, så får man försöka hitta andra sätt.

Södra Finnberget är brant och kuperat och man kan föreställa sig att det kommer att uppstå många aviga lägen för bostäder, bostäder som får dåligt med solljus, ingen utsikt, konstig planlösning och i övrigt dåliga förhållanden. Av sådana lägen i den nya byggnaden kommer byggföretaget förmodligen inte göra lägenheter, det anses inte bli värdiga bostäder.

Vi menar att det ändå bör bli bostäder av dessa aviga ytor. Skälet är att marknadskrafterna i så fall gör att dessa bostäder blir billigare. Många unga, utan föräldrar med tjock plånbok, skulle säkert gärna bo på det sättet som en första bostad.

Vi Kristdemokrater vill uppmana byggbolagen att låta aviga lägen också bli bostäder och låta marknaden sätta priset på dem. Några sådana i varje byggprojekt blir till slut en hel del nya, billigare bostäder.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 maj 2022

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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

”Nacka är, precis som stora delar av Stockholmsregionen, i behov av fler bostäder. Vi ska få tunnelbanan till vår kommun och behöver förtäta. Så att fler kan hitta en bostad till ett rimligt pris som passar just dem. Därför är vi i stora delar nöjda med inriktningen för det här projektet, då det tillser just fler bostäder på en lämplig plats. Nacka kommun får dock aldrig 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. Även om vi ställer upp på stora delar av inriktningen så kommer vi under den här processen följa noga så att områdets karaktär bevaras i möjligaste mån, då en förändring av denna inte är motiverad för enstaka fler bostäder. Det är också viktigt att den förskola som ska tillkomma i området eller dess närhet får tillgång till en förskolegård som möter Boverkets rekommendationer kring antalet kvadratmeter per barn.”

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

”Genom hållbarhetsmålet - energieffektivt och sunt byggande tar start PM:et ett positivt steg framåt, att börja skriva om byggmaterial med lägre klimatpåverkan och solpaneler är hoppfullt. Det är en annan fråga hur exploitörerna reagerar på målet men med Nacka kommuns samlade kompetens borde det vara fullt möjligt att övertyga även en klen trogen klimatförnekare om att göra kloka val i dagens klimatnödläge.

Det är samma avvägning i detta projekt som i många andra i Nacka, avvägningen mellan att bebygga naturmark och att bidra till bostadsförsörjningen i Nacka och i Stockholm. Det saknas extremt mycket hyresrätter i Nacka så att hyresrätter är den positivaste upplåtelseformen för kommande bostäder i Nacka. Området gränsar till Henriksdalsbackens stadsutvecklingsplaner som kommer att inkräkta mycket på den skyddsvärda Trolldalens kogen. Det betyder att Södra Finnberget projektet är avhängigt hur det beslutas om i Trolldalen. Någonstans i Henriksdal, Trolldalen och Finnberget behöver det finnas sammanhängande grön natur för både växter, djur och människors behov av rekreation.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande