

23 maj 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KFKS 2020-00234

§ 58

## Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, fastigheterna Sicklaön 37:49 och del av Sicklaön 37:40 med flera, Västra Sicklaön, Nacka kommun

*Startpromemoria, tilläggsavtal till ramavtal och principöverenskommelse*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Gäddviken 93104485 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal 2 till ramavtal med Kvarnholmen utveckling AB, 556710-5514, och Nacka vatten och avfall AB, 559066-7589, för del av fastigheten Sicklaön 37:40, del av fastigheten Sicklaön 37:43 och del av fastigheten Sicklaön 38:1, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med KB Radio Östra, org.nr. 916625-7007, för fastigheten Sicklaön 37:49 inom stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, enligt bilaga 3 till detta ärende.

### Sammanfattning av ärendet

Förslag till inriktningsbeslut med startpromemoria och tidiga avtal har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Gäddviken, i vilket de privatägda fastigheterna Sicklaön 37:49, samt del av Sicklaön 37:40, del av fastigheten Sicklaön 37:43 och del av fastigheten Sicklaön 38:1 ingår. För området avses en detaljplan tas fram.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med god vattenkontakt och attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, en centralt belägen park, badplats och strandpromenad. Kvarnholmsvägen ska få en ny sträckning på marknivå och Hästholmsbron ska rivas. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Tidigare beviljad budget bedöms täcka projektets kostnader fram till genomförandebeslut.

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

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten m.fl. daterad den 3 maj 2023

- Bilaga 1 Start-PM
- Bilaga 2 Tilläggsavtal 2 till ramavtal med Kvarnholmen utveckling AB
- Bilaga 3 Principöverenskommelse med KB Radio Östra
- Bilaga 4 Ärendeöversikt

## Yrkanden

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

Mikael Carlsson (NL) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten m.fl. med tillägg om att kommunen prövar möjligheten till församråd i detta stadsbyggnadsprojekt, samt följande tillägg i Bilaga 1 Start-PM Gäddviken, till tjänsteskrivelsen daterad 3 maj 2023:

”På sidan 7

Att en mening ”Projektet ska med innovativa ideer underlätta för ett hållbart boende och minimalt klimatavtryck” läggs till under projektmål

På sidan 9

Att meningen ”Projektet ska utreda möjligheter till laddning av elfordon på allmän plats.” under punkten 2 ändras till ”Samtliga p-platser skall förberedas för möjlighet till el-laddning”

Desha Svenneborg (MP) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten m.fl. med följande tillägg (understruket) i bilaga 2 Tilläggsavtal 2 till ramavtal med Kvarnholmen utveckling AB § 11, respektive bilaga 3 Principöverenskommelse med KB Radio Östra § 15 till tjänsteskrivelsen daterad 3 maj 2023:

”§ 11 SAMORDNINGSAVGIFT För kommunens kostnader som berör både pågående och planerade projekt tas en samordningsavgift ut om 10 (tio) kronor per ljust BTA, nedan kallad Samordningsavgiften. Samordningsavgiften kan omfatta bland annat ledningssamordning, övergripande etappplanering, områdesövergripande kommunikationsinsatser, översyn av behov av lokaler för välfärdsfastigheter, med mera. I samordningsavgiften inkluderas även övergripande och samordnande frågor inom natur- och klimatområdet, t ex klimatanalyser, grönstrukturanalyser, ekosystemtjänster och andra miljö- och klimatpositiva åtgärder.

§ 15 SAMORDNINGSKOSTNADER För Kommunens kostnader som berör både pågående och planerade projekt tas en samordningsavgift ut om 10 (tio) kronor per ljust

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

BTA, nedan kallad Samordningsavgiften. Samordningsavgiften kan omfatta bland annat ledningssamordning, övergripande etappplanering, områdesövergripande kommunikationsinsatser, översyn av behov av lokaler för välfärdsfastigheter, med mera. I samordningskostnaderna inkluderas även övergripande och samordnande frågor inom natur- och klimatområdet, t ex klimatanalyser, grönstrukturanalyser, ekosystemtjänster och andra miljö- och klimatpositiva åtgärder.”

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut – det utsända förslaget från exploateringsenheten m.fl., ett tilläggsyrkande från Mikael Carlsson (NL) samt ett tilläggsyrkande från Desha Svenneborg (MP).

Ordföranden ställde först förslaget från exploateringsenheten m.fl mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att bifalla förslaget. Därefter ställde ordförande Mikael Carlssons tilläggsförslag mot avslag och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att avslå förslaget. Slutligen ställde ordförande Desha Svenneborgs tilläggsförslag mot avslag och fann stadsutvecklingsutskottet hade beslutat att avslå förslaget. Ordförande konstaterade därefter att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat enligt förslaget från exploateringsenheten m.fl.

## Protokollsanteckning

### Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet från Moderaterna:

”Gäddviken/Hästhalmssundet har alla förutsättningar att bli ett riktigt trevligt område. Den förorenade marken ska saneras och ett bad i Svindersviken kommer att vara något som förstärker områdets attraktivitet. Det finns flera utmaningar i projektet, där trafiken är en som man måste studera noga.

I detta ärende har det blivit uppenbart att det måste bli tydligare när, hur och i vilka sammanhang som vi politiker ska lyfta olika klimat- och miljörelaterade frågor, i synnerhet om de är av lite övergripande karaktär och har kopplingar till områden utanför själva planområdet. Det kan handla om gröna samband och spridningskorridorer, biologisk mångfald, klimatanalyser, skyfallsanalyser och dagvattenhantering, ekosystemtjänster, kompensationsåtgärder mm som är viktiga för att vi ska skapa ett hållbart samhälle. Vi vill kunna ställa rätt krav på analyser och utredningar vid rätt tillfälle, så att förslag om insatser vare sig kommer för sent eller för tidigt i den långa stadsbyggnadsprocessen. Vi ser fram emot klarlägganden på kommande möte.”

### Johan Krogh lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:

”Det är bra att arbetet med detaljplan 6 (Gäddviken) äntligen kan komma i gång igen. Gäddviken är ett projekt som kantas av många olika utmaningar och det har funnits många idéer och tankar genom åren på hur området ska utvecklas.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Under flera år var det en tydlig inriktning att Hästholmssundet skulle grävas ur för att åter skapa en kanal. Tyvärr visar det sig att det både blir mycket kostsamt och får stora negativa miljökonsekvenser. I stället planeras en dagvattenanläggning med vattenspegel som ska ge intrycket av en kanal. Det är viktigt att ambitionsnivån blir hög med tanke på vad som har utlovats tidigare, inte minst gäller det där Mjölnarvägen och Kvarnholmsvägen passerar vattenspegeln.

Området har stora miljöskulder och ett viktigt mål med projektet är att ta hand om dessa. Föroreningarna är så pass omfattande att det enda rimliga sättet att komma till bukt med dem är att exploatera och att på så sätt frigöra resurser som kan finansiera saneringen.

Trafiksituationen på Kvarnholmsvägen är redan idag ansträngd och det är viktigt att tidigt i projektet vidta åtgärder för att minimera biltrafiken samtidigt som kollektivtrafik, gång och cykel premieras. Inte minst ska vattenvägarnas potential tas tillvara. Vidare är det olyckligt att Kvarnholmsbron rivs. Det är en bro med stora kulturhistoriska värden som nu går förlorade. Det innebär också att trafiken kommer att ledas ned över det som var tänkt att bli en kanal men som nu blir en vattenspegel. Här är det av största vikt att biltrafiken inte blir dominerande och tränger undan känslan av en kanal. Vidare måste åtgärder vidtas i planarbetet så att gång- och cykel fortsatt får stort utrymme, även fast biltrafiken leds ned. Korsningen Kvarnholmsvägen – Södra vägen bör vara ett lågfartsområde. Biltrafik från Kvarnholmen bör i första hand ledas genom Finnbergstunneln. På så sätt kan området längs vattenspegeln bli en plats med människan i centrum – inte bilen.

Det är viktigt att parkeringsfrågan hanteras smart i planeringsarbetet. Underjordiska garage bör undvikas så långt det går till förmån för flexibla mobilitetshus.

Vi ser trots utmaningarna fram emot projektet och hoppas att det i slutändan blir en riktigt bra detaljplan och område. Dit är det dock en bit kvar och många pusselbitar måste falla på sin plats för att vi ska kunna anta detaljplanen.”

**Karin Teljstedt lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna:**

”Ett stort och komplext projekt där stora delar består av kraftigt förorenad mark som nu kan saneras och tillgängliggöras vilket vi i grunden är positiva till. Byggnationen kommer att ske under lång tid och inom projektet kommer ett antal sakfrågor behöva hanteras noggrant. Förutom det uppenbara med att hantera förorenad mark och masshantering så är även den framtida trafiklösningen något som vi Kristdemokrater följer noggrant. Att det även läggs ett stort fokus på att finna fungerande lösningar under den långa byggperioden är självfallet av yttersta vikt.”

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

”Vi socialdemokrater är positiva till idén att utveckla området genom att ta tillvara på vattnet och rena den förorenade marken. Det är också viktigt att bevara grönområdena, för både djur, natur och människors möjlighet att nyttja dessa i framtiden. Inom området finns

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

också flera byggnader från olika tidsepoker. I det fortsatta arbetet tycker vi det ska tas hänsyn dem och se om det går att bevara eller spara på ett bra sätt. De har ett värde har som kulturbärare, exempelvis Cirkelkaffes rosteri. Samtidigt är det som föreslås en stor förändring av området och det är viktigt att involvera närboende, lokala föreningar och andra intressenter i ett så tidigt skede som bara möjligt. Gärna på andra sätt än det som måste göras enligt lag.”

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

”Nackalistan ställer sig positiva till planerna på stadsbyggnadsprojekt Gäddviken. Att sanera marken, bygga bostäder och en förskola samt tillgängliggöra kustområdet genom bl.a. en strandpromenad och en badbrygga är väldigt bra. Vi har förutom de yrkanden som vi gjorde under mötet även en del saker som vi tycker är viktiga att ta med i det fortsatta arbetet.

Att nyttillkommen bebyggelse samspelar med äldre bebyggelse och placeras och planeras på sådant sätt att befintliga bostäders utsikt påverkas så lite som möjligt.

Att grundliga saneringar görs och att allmänna anläggningar ska förläggas i rena massor. Detta ska särskilt gälla den förskolegård som skall finnas, där det är av extra vikt att tillse att det inte finns några föroreningar. I samband med sprängningar kan miljögifter som ligger i sprickor i berget komma upp till ytan och det är viktigt att dessa tas omhand på ett bra sätt så de inte kommer ut i naturens samt att en noggrann kontroll görs efter sprängningsarbeten för att kontrollera att inga miljögifter kommit fram.

Det är viktigt att noga utreda trafiksituationen som redan idag är väldigt ansträngd i området. En fungerande och pålitlig busstrafik kräver att trafiken flyter på och bussarna kan ta sig fram. Även om många i området väljer att transportera sig med cykel så är det viktigt att infrastrukturen i området gör det möjligt för bussar och bilar att ta sig fram på ett fungerande sätt.

Vi tycker också det är viktigt att man under arbetet med planen noggrant utreder möjligheten till bullerdämpande åtgärder för väg 222 som idag är ganska störande i området.

Nackalistan tycker också det är viktigt att man under planarbetet belyser barn och ungas möjlighet till lekytor, lekplatser samt tillgången på idrottsplatser och fotbollsplaner. Även kulturlokaler som exempelvis bibliotek på kvarnholmen behöver utredas.”

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

”Det finns många bra saker i Start PM, klimatmål och sanering av förorenad mark, ny strandpromenad och parker. Klimatambitionerna i stadsutvecklingen är också väl uttryckta och genomtänkta. Bostäder är ett stort behov och främst hyresrätter, det kommer exploatörerna och fastighetsägarna att bestämma om men det är inget som hindrar kommunen från att framföra att det är ett stort behov av hyresrätter och att kommunens bostadsförsörjningsplan behöver uppfyllas.

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

När det gäller naturen och spridningssamband för ek och tall habitat ser vänsterpartiet med oro på exploateringen av naturen runt Svindersviken. Det är inte värst i denna plan men sammantaget med alla andra planer i Trolldalen och Finnberget ser det inte bra ut. Det behövs enligt oss en utökad miljökonsekvensbeskrivning som tar hänsyn till alla planers gemensamma påverkan för natur, spridningskorridorer och biologisk mångfald. Även hur tillgången till rekreationsytor påverkas av den sammanlagda bebyggelsen.”

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

”Detta projekt hör till ett av de större miljöprojekten i Nacka där hundraåriga miljöskador kan saneras och Miljöpartiet välkomnar en omvandling av området med fler bostäder. Vi noterar möjligheter för de fd oljerummen och tycker alltså att det ligger i kommunens intresse att förvärva dessa. Oavsett är det viktigt att säkerställa att dessa saneras till rätt nivå för att kunna använda dem i framtiden. Det stora kafferosteriet föreslås rivas, det tycker vi inte är resurseffektivt och vi vill se ett aktivt arbete med återbruk i detta projekt vad gäller de byggnader som idag finns på platsen, antingen genom att de står kvar som de är eller att dess material tas om hand. Där finns mycket tegel och plåt att plocka upp i gestaltningen om inte annat.

Vi noterar också en skrivning om säkra cykelparkeringar i kollektivtrafiknära läge i området. Vi tror snarare att boende här i hög utsträckning kommer cykla hela vägen till sina målpunkter eller till tunnelbanan i Sickla, tack vare det extremt stadsnära läget med egen cykelväg till Sickla station. Vi menar därför istället att man behöver ta höjd för fler säkra cykelparkeringar exempelvis i Sickla som en följd av detta projekt. Det kommer också krävas att vi planerar in få parkeringsplatser och god mobilitet i andra former än privat ägande av fyrhjulsfordon för att inte få en helt ohållbar trafiksituation på Kvarnholmsvägen och i hela området. Att planera för bilpooler för såväl boende i projektet som allmänhet blir här viktigt. Fler båtförbindelser kan också aktualiseras och möjligen finansieras som en övergripande sekundäråtgärd till gagn för hela “stadsdelen”.

Vi hade ett tilläggsyrkande om att i samordningsavgiften även lyfta in miljö- och klimatåtgärder. Dels måste vi börja lyfta blicken och planera sammanhängande och övergripande för miljö- och klimat även utanför enskilda projekt, dels behöver kostnader för dessa investeringar budgeteras för någonstans och det behöver tydligt framgå från början. Det kan handla om insatser för ökad biologisk mångfald och grönt som renar luft tex men också anpassning till varmare temperaturer, spridningssamband och att lyfta naturvärden/ekosystemtjänster. Om utredningar visar att spridningssambanden för lövträd måste stärkas så kan det betyda att en viss sorts (och möjligen dyrare) träd behöver planteras istället för en billigare variant. Ibland kan det betyda att även om naturvärden inte går förlorade i ett projekt så kan så vara fallet i ett närliggande projekt, vilket gör att kompensation för detta kan behöva tillkomma även om just den detaljplanen inte är direkt berörd. Vi behöver generellt tänka mycket mer så i stadsplaneringen sett till spridningssamband, biologisk mångfald och grönstrukturer. Detta kan påverka vad som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 maj 2023

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

planteras, djup på skelettjordar, takens bärighet för att möjliggöra gröna tak eller annat som innebär extra kostnader i planarbetet.”

-----

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