

2025-12-08

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2019-00425

Stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken

Genomförandebeslut avseende utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Klöver AB för del av fastigheten Sicklaön 37:11 inom stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-08.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) för del av fastigheten Sicklaön 37:11 inom stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-08.
3. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken med 225,4 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 400,9 miljoner kronor i inkomster och -175,5 miljoner kronor i utgifter.

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

4. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 300 miljoner kronor.

6. Kommunstyrelsen noterar att 35 miljoner kronor av stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbackens intäkter utgör medfinansiering av tunnelbanan

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken, beläget på västra Sicklaön i Nacka kommun, och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget.

Projektet syftar till att möjliggöra 400 nya bostäder och en förskola på kommunal mark samt utbyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Klöver AB för att sälja mark och med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) för att upplåta mark med tomträtt för hyresrätter.

Utbyggnaden av projektområdet beräknas ske med start 2027 med ett färdigställande 2033.

Kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken budget om 225,4 miljoner kronor netto, fördelat på 400,9 miljoner kronor i inkomster och -175,5 miljoner kronor i utgifter, för kvarstående arbete fram till projektavslut.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt projektnetto om cirka 300 miljoner kronor. I projektnetto inkluderas inkomst- och utgiftsposter som genereras av projektet men inte ingår i de budgetmedel som söks i projektet.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål om hållbar stadsutveckling med tät blandstad, klimatanpassning, ekologisk hänsyn samt fler bostäder i enlighet med målen för västra Sicklaön och tunnelbaneavtalet.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Henriksdalsbacken 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.

Bakgrund

För Henriksdalsområdet antogs ett planprogram 2018 och Henriksdalsbacken är den första etappen som detaljplaneras i området, se bild 1 nedan. I projekt Henriksdalsbacken (del av fastigheten Sicklaön 37:11) ägs marken av Nacka kommun.



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

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

Startpromemorian för projektet godkändes i maj 2019. Ett förslag till detaljplan var ute för samråd under första kvartalet 2022. Under samrådet framförde Länsstyrelsen att planförslaget behövde bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kommunikationer, riksintresse för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa med avseende på buller och säkerhet med avseende på olycks- och översvämningsrisk. Det inkom även synpunkter från bland annat Trafikförvaltningen, Trafikverket och Naturskyddsföreningen.

Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats avseende volymer på byggnader för att bättre anpassas till riksintresset och till naturmiljön, även byggnadernas fotavtryck i naturen har justerats och släpp med naturmark mellan husen har ökat. Med anledning av utförda justeringar bedöms nu antalet bostäder bli cirka 400, jämfört med tidigare mål om 450 som angavs i startpromemorian.

En markanvisningstävling genomfördes under 2019 i projektet, med syftet att hitta en ankarbyggherre som ville bygga hyresrätter. Markupplåtelsen för hyresrätterna skulle ske med tomträtt. SKB utsågs till vinnare och markanvisningsavtal tecknades med SKB i maj 2020 för ett olokaliserat kvarter inom projektområdet. År 2024 ingicks ett tilläggsavtal med SKB där det markanvisade området preciserades till kvarter 5, se bild 2 nedan.

I Mål och budget 2023–2025 för Nacka kommun, som beslutades i november 2022, fanns ett uppdrag att genomföra en markanvisning med lägst klimatpåverkan som avgörande bedömningskriterium. Tävlingen genomfördes under våren 2024 och i september 2024 utsågs Klöver AB till vinnare och ingick markanvisningsavtal med kommunen avseende kvarter 4, se bild 2 nedan.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Markgenomförandeavtal

Kommunen föreslås ingå två markgenomförandeavtal, ett med Klöver AB och ett med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Avtalen innehåller överenskommelser mellan kommunen och exploatörerna avseende projektområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt markförsäljning och markupplåtelse.



Bild 2 Kvarter inom projektområdet

Den kommunala marken har delats in i fem kvarter i enlighet med bild 2 ovan. Den kommunala marken inom kvarter 1, 2, 3 och 4 föreslås överlåtas till Klöver AB och den kommunala marken inom kvarter 5 föreslås upplåtas med tomträtt till SKB.

Markgenomförandeavtal Klöver AB

Förslag till markgenomförandeavtal med Klöver AB omfattar kvarter 1, 2, 3 och 4 inom stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken, se bild 2 ovan. Avtalet fullföljer och ersätter det markanvisningsavtal som ingicks med Klöver efter att bolaget vunnit markanvisningstävlingen med klimatprofil, som avsåg kvarter 4. Inom kvarter 4 ska bostäder, lokaler samt en mobilitetsanläggning, som ska tillgodose parkeringsbehov för hela projektområdet, byggas. Avtalet reglerar uppföljning av Klöverns anbud och bebyggelseförslaget med ambitionen att uppnå en klimatpåverkan om 95 kg kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea ("CO₂e/BTA"). Vite skall utgå om avtalad klimatprestanda överskrids. Genom beslut om att ingå bifogat förslag till markgenomförandeavtal överlåter Nacka kommun genom direktanvisning även kvarter 1, 2 och 3 till Klöver AB. Inom kvarter 1, 2 och 3 ska bostäder samt en förskola om 4-6 avdelningar uppföras. Markgenomförandeavtalet, med bilagda överlåtelseavtal, reglerar köpeskillingen för kvarter 1,2 3 och 4.

Direktanvisning av kvarter 1, 2 och 3 motiveras av att kommunen vid markanvisning av kvarter 4 ställt mycket projektspecifika krav vilket gör att det finns uppenbara fördelar med att överlåta resterande kommunal mark inom kvarter 1,2 och 3 till Klöver AB. Direktanvisningen är det mest lönsamma för kommunen då det förenklar samordningen och kostnaderna för kommunen vid utbyggnad av allmän platsmark. I övrigt leder direktanvisningen till att en ekonomisk risk om 100 miljoner kronor kopplad till mobilitetshuset i kvarter 4 uteblir. Kommunen har tagit fram två oberoende värderingar och har säkerställt att direktanvisningen sker på ett affärsmässigt, icke gynnande och rättssäkert sätt. Direktanvisningen av kvarter 1, 2 och 3 sker med höga klimatambitioner där ambition är att uppnå en klimatpåverkan om 145 kg CO₂e/BTA, vilket är ett bättre värde än majoriteten av inkomna anbud i genomförd markanvisningstävling med klimatprofil.

Markgenomförandeavtal SKB

Förslag till markgenomförandeavtalet med SKB omfattar kvarter 5 inom stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken, se bild 2 ovan. Avtalet fullföljer och ersätter det markanvisningsavtal, samt tilläggsavtal, som tidigare ingåtts med SKB. Avtalet avser bostadsbebyggelse som ska upplåtas med tomträtt för hyresrätter inom kvarter 5. Till SKB:s markgenomförandeavtal biläggs ett tomträttsavtal och ett sidoavtal som reglerar villkoren samt avgäld för tomträttsupplåtelsen. Så länge SKB upplåter bostäderna med hyresrätt är avgälden lägre än om de upplåts med bostadsrätt.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2 och 3.

Utbyggnadspromemoria

Projektet omfattar ut- och ombyggnad av Henriksdalsbacken, delar av Henriksdalsringen, Katarina Taikons torg, två nya elnätstationer och nya ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och opto.

Inom kvartersmark planeras för 400 nya bostäder, verksamhetslokaler och en förskola med fyra till sex avdelningar. Bebyggelsen planeras bli mellan två och åtta våningar hög.

Projektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär produktionsplan och produktionstidplan. Enligt den preliminära produktionstidplanen beräknas byggstart av allmän platsmark ske 2027 och vara färdigställd 2031. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2028 och vara färdigställd 2033. Projektets komplexitet kan medföra att produktionstidplanen behöver revideras under projektets genomförande.

Tidplan, tabell 1

Aktivitet	Datum	Tid
Startpromemoria	Q2, 2019	
Antagen detaljplan	Q1, 2026	6,5 år från startpromemoria
Genomförandebeslut	Q1, 2026	6,5 år från startpromemoria
Byggstart	Q2, 2027	1,5 år från genomförandebeslut
Färdigställt	Q4, 2031	4,5 år från byggstart
Slutredovisning	Q2, 2032	0,5 år från färdigställt

Tidplanen överensstämmer med vad som redovisades vid reviderat inriktningsbeslut (KFKS2019-425) 2024-07-25.

Produktionsplanen syftar till att möjliggöra för en så effektiv utbyggnad som möjligt, minsta möjliga områdespåverkan på boende och att busstrafiken ska fungera under hela utbyggnadstiden. För att uppnå detta behöver kommunen och exploatörerna samordna utbyggnaden och bygga ut området etappvis. Projektet arbetar aktivt med extern kommunikation för att säkerställa att boende, närboende och andra berörda får tydlig och aktuell information om projektets utveckling. Informationen utformas på ett lättillgängligt sätt och sprids via flera kanaler för att nå så många som möjligt.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige föreslås tilldela projektet budget om 225,4 miljoner kronor netto fördelat på 400,9 miljoner kronor i inkomster och 175,5 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 2

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	7,1	-41,1	-34,0
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	400,9	-175,5	225,4
Ny projektbudget	408,0	-216,6	191,4

Projektets budgetinkomster uppgår till 408,0 miljoner kronor fördelat på 370 miljoner kronor i markförsäljningsintäkter, 32,0 miljoner kronor i vidarefakturerings ledningsägare och 6,0 miljoner kronor i planintäkter.

Projektets budgetutgifter uppgår till -216,6 miljoner kronor fördelat på -103,6 miljoner kronor för utbyggnad av allmän plats, -31,0 miljoner kronor för ledningsutbyggnad, -39,5 miljoner kronor i byggherrekostnader, -10,0 miljoner kronor i kostnadsutveckling, -18 miljoner kronor i planutgifter och -14,5 miljoner kronor för iordningsställande av mark.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt projektnetto om cirka 300 miljoner kronor till Nacka kommun. I projektnetto inkluderas även inkomst- och utgiftsposter som genereras av projektet men inte ingår i de budgetmedel som söks i projektet. Tomträttsavgäld är exempel på sådan inkomst som inte ingår i sökta budgetmedel men som genererar inkomst till kommunen.

Inkomstprognosen har ökat med 92,0 miljoner kronor i jämförelse med vad som redovisades vid budgetbeslut den 3 februari 2025. Det främsta skälet till ökningen är att kommunens intäkter för markförsäljning och markupplåtelse har ökat med 61,0 miljoner kronor och att vidarefakturerings till ledningsägare om 32 miljoner kronor inkluderats i prognosen. De bedömda planintäkterna har minskat med cirka 1 miljon kronor med anledning av att historiska kostnader för kvarter 1, 2 och 3 kommer finansieras av markintäkter i stället.

Utgiftsprognosen har ökat med -40,0 miljoner kronor i jämförelse med vad som redovisades vid budgetbeslut den 3 februari 2025. Skälet till att utgiftsprognosen är högre än vad projektet tidigare redovisat är att mängden bergschakt och fyllnadsmassor ökat och att projektet gjort kalkylpåslag för försvårande omständigheter i produktion och för kostnadsutveckling. Därutöver har ytterligare arbeten identifierats i den mer detaljerade projekteringen, exempelvis tillkomst av ett övergångsställe, profiljustering, utökade bergschaktarbeten i parken mellan kvarteren samt tillkommande kostnader för gestaltning, trädgropar och dagvattenhantering.

I projektet ingår en tomträttsupplåtelse som genererar ett tillkommande markvärde om 114 miljoner kronor.

Stadsutvecklingsekonomin

Projektet är beläget inom ett område på Västra Sicklaön som är föremål för etappvis utbyggnad. Övergripande anläggningar som är av gemensam nytta för stadsbyggnadsprojekten inom området som byggs ut etappvis utbyggnad ska, enligt kommunens program för markanvändning, finansieras gemensamt av projekten inom respektive fördelningsområde.

Projektet ska delfinansiera utbyggnad av övergripande anläggningar inom primärområde "Henriksdal, Gäddviken och Kvarnholmen" och inom sekundärområde "Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden" med ett belopp om -46,0 miljoner kronor.

Utgiftsposter som stadsbyggnadsprojektet ska delfinansiera i andra stadsbyggnadsprojekt, tabell 3

Övergripande anläggning	Summa
Kvarnholmsvägen	-25,0
Hiss vid Henriksdal	-18,0
Park vid korsningen Henriksdalsbacken/Kvarnholmsvägen	-3,0
Summa delfinansiering övergripande anläggningar	-46,0

Inom projektområdet ingår utbyggnad av två övergripande anläggningar inom sekundärområde för "Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden, vars utgifter budgeteras i projektet men som delvis ska finansieras av kommande stadsbyggnadsprojekt 2B, 2C, 2D, 3A, 3B och 3C inom planprogramsområdet för Henriksdal. Totalt ska angränsade projekt finansiera 76,0 miljoner kronor av övergripande anläggningar inom projektet.

Inkomstposter från andra stadsbyggnadsprojekt som ska delfinansiera anläggningar i projektet, tabell 4

Övergripande anläggning	Summa
Henriksdalsbacken	58,0
Torg och busslinga vid Henriksdalsbacken	18,0
Summa övergripande anläggningar som ska delfinansieras av andra stadsbyggnadsprojekt	76,0

Projektet ska även delfinansiera utbyggnad av tunnelbanan med ett belopp om -35 miljoner kronor.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma projektets ekonomiska lönsamhet. Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om genomförandebeslut avseende markgenomförandeavtal samt tilldelning av budget för utbyggnad av allmän plats inte tas kommer kommunen inte erhålla intäkter från markförsäljningen eller tomträttsupplåtelse inom området. Kommunen kommer heller inte få några kostnader för utbyggnad av allmän plats. Ett uteblivet beslut innebär också att projektets bidrag till utbyggnad av tunnelbana till Nacka samt allmänna anläggningar inom andra stadsbyggnadsprojekt uteblir.

Projektets påverkan på kommunens mål

Projektet Henriksdalsbacken genererar ett överskott till kommunen och bidrar till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans. Genomförandet sker i nära samverkan med exploatörer som tar ansvar för byggnation på kvartersmark, medan kommunen fokuserar på effektiv utbyggnad av allmän plats. Exploatörerna och kommunen kommer samverka avseende sprängningsarbeten och masshantering inom området. Detta skapar god resursanvändning och effektivt arbetssätt.

Projektet bidrar till social hållbarhet genom att tillskapa bostäder i olika upplåtelseformer. Det byggs även en ny förskola och offentliga platser med parkstråk, vilket gynnar barn och familjer. Projektet utvecklar Henriksdalsbacken till en levande stadsgata med lokaler i bottenvåningar. Möjligheten till hållbart resande förbättras genom utbyggt busstorg och mobilitetslösningar.

Henriksdalsbacken är den första etappen i utvecklingen av Henriksdal, ett strategiskt område på västra Sicklaön. Projektet bidrar till bostadsmålet för Västra Sicklaön genom cirka 400 bostäder med blandad upplåtelseform, cirka 300 bostadsrätter och cirka 100 hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge och är därmed i linje med Nackas prioriterade tillväxtområden. Projektet bidrar med arbetsplatser genom lokaler som kan upplåtas för olika typer av verksamheter, caféer, handel eller dylikt samt genom en förskola omfattande 4 till 6 avdelningar.

Genom projektet fullföljer kommunen uppdraget från mål och budget 2023–2025 om att genomföra en markanvisning med lägst klimatpåverkan som avgörande bedömningskriterium. Tävlingen genomfördes under våren 2024 och i september 2024 utsågs Klöver AB till vinnare. Genom föreslaget markgenomförandeavtal realiseras nu det tävlingsförslaget som vann markanvisningstävlingen.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 400 nya bostäder byggs i ett centralt och naturnära område, där barn kan komma att bo. Då bebyggelsen placeras i ett tidigare obebyggt naturområde kommer det sammanhängande naturområdet kring Henriksdalsberget bli mindre samtidigt kan kopplingar och tillgängligheten till natur- och rekreationsområdet stärkas genom ny förbättrad struktur i området.

Inom projektet planeras för utsikts- och sittplatser i naturen som kommer kunna nyttjas av barn och vuxna i området vilket är positivt för barn. En förskola om cirka fyra till sex avdelningar möjliggörs i detaljplanen. Möjlig gårdsyta uppskattas till vara lägre än Boverkets rekommendationer. Detta kompenseras delvis av att förskolan placeras inom gångavstånd från den stora parken inom Henriksdalsringen som rymmer många platser som uppmuntrar till utevistelse och lek vilket är positivt för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Enligt genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms projektet inte medföra betydande negativ miljöpåverkan. Bebyggelse föreslås på naturmark men hänsyn har tagits till topografi, naturvärden och riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser för naturvärdesträd samt bevarande av gröna stråk.

Inom stadbyggnadsprojektet har en markanvisningstävling genomförts som resulterar i att ett av kvarteren, kvarter 4, kommer byggas med ett lågt klimatavtryck om 95 kg CO₂e/BTA. Kommunen har genomfört en direktanvisning av kvarter 1, 2 och 3 till samma bolag och i och med det säkerställt att även dessa kvarter byggs med höga klimatambitioner. Ambitionen är att uppnå en klimatpåverkan om 145 kg CO₂e/BTA för kvarter 1, 2 och 3, vilket är ett bättre värde än majoriteten av inkomna anbud i genomförd markanvisningstävling med klimatprofil. Inom området kommer även en mobilitetsanläggning att byggas för att uppmuntra till mer hållbart resande. En klimatberäkning för utbyggnad av allmän plats har genomförts och åtgärdsförslag för att minska klimatpåverkan har tagits fram.

Enhetens utredning och bedömning

Ett genomförande av stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken bidrar till kommunens bostadsmål med drygt 400 bostäder och bedöms uppnå ett positivt netto om 304,5 miljoner kronor. Enheten rekommenderar att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar enligt förslaget för att möjliggöra detaljplanens genomförande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 december 2025

Bilaga 1	Utbyggnadspromemoria
Bilaga 2	Markgenomförandeavtal Klöver
Bilaga 3	Markgenomförandeavtal SKB
Bilaga 4	Ekonomiskt beslutsunderlag
Bilaga 5	Ärendeöversikt

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Helené Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Beslutet ska skickas till:

- xxx

Martin McCarthy
Projektchef
Exploateringsenheten

Terese Karlquist
Planarkitekt
Planenheten

Marcus Mellbin
Byggprojektledare
Anläggningsenheten