

Kommunstyrelsen

Plats och tid: Nacka stadshus, måndag den 2 februari 2026 kl. 15:00-16:18

Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.

Utses att justera: Johanna Kvist (S)

Justeringsdatum: Måndag den 2 februari 2026, §§ 10-11. Onsdag den 4 februari 2026, §§ 1-9, 12-38.

Paragrafer: 10, 11

Underskrifter

Sekreterare
Astrid Andersson

Ordförande
Mats Gerdau

Justerare
Johanna Kvist

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Beslutande

Mats Gerdau (M), Ordförande
Johan Krogh (C), 1:e vice ordförande
Johanna Kvist (S), 2:e vice ordförande
Peter Zethraeus (M)
Disa Pålman Nilsson (M)
Monica Brohede Tellström (L)
Karin Teljstedt (KD)
Henrik Unosson (S)
Gunnel Nyman Gräff (S)
Mikael Carlsson (NL)
Tomas Ottosson (V) §§ 1-5, 8-36, jävig §§ 6 -7
Desha Svenneborg (MP)

Tjänstgörande ersättare

Eivor Örenmark (M) ersätter Filip Wiljander (M)
Jan Salomonsson (V) ersätter Tomas Ottosson (V) §§ 6 -7, 37-38

Ersättare

Tobias Nässén (M)
Oliver Rykatkin (M) §§ 1-36
Christian Listérus (M) §§ 1-36
Emma Eide (C)
Helena Håkansson (L)
Anders Tiger (KD)
Stefan Hult (S)
Alva Dahn (S) jävig § 17
Lina Olsson (NL)
Kristina Granlund (NL)
Jan Salomonsson (V) §§ 1-5, 8-36
Joel Lallerstedt (MP)

Insynsplats

Lars Alexandersson (SD)

Övriga närvarande

Eva Öhbom Ekdahl (kommunfullmäktiges ordförande), Victor Kilén, Sara Lauri, Louise Hult, Vilde Rundfloen, Görel Petersson, Charlotte Persson, Poa Hellqvist, Helene Hill, Annika Rainer, Markus Ekbom, Angela Jonasson, Erik Wiberg, Emelie Bjurå, Susanne Werlinder, Emmatora Alfin, Karin Bergsman, Mohammad Manouchehr, Astrid Andersson, Marlene Sjönnéby §§ 1-16, Sandra Tiidus §§ 1- 22, Johan Bergendal Berggren §§ 1-22, Fredrik Jehren § 31, Emma Bernhardsson § 37.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Bevis om anslagsdag

Kommunstyrelsens protokoll §§ 10-11 är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	2 februari 2026
Anslaget sätts upp	3 februari 2026
Anslaget tas ned	25 februari 2026
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

.....
Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Innehållsförteckning

Kommunstyrelsen.....	I
§ 10 KFKS-2025-01181	5
Vinnare av anbudstävling och reviderat genomförandebeslut avseende budget och avtal avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten	5
§ 11 KFKS-2025-00627	9
Vinnare av anbudstävling och markgenomförandeavtal avseende fastigheten 69:I inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter kvarter 7, Älta.....	9

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2026-02-02

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS-2025-01181

§ 10

Vinnare av anbudstävling och reviderat genomförandebeslut avseende budget och avtal avseende fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten

Beslut om att utse anbudsvinnare, ingå markgenomförandebeslut och reviderad inkomstbudget

Beslut

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att utse Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktig beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandebeslut med Sveafastigheter Pilen MergoCo AB för fastigheten Orminge 53:9 inom stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-03.

Kommunstyrelsen beslutar följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen utser Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter Talldungen inom stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten med 90,4 miljoner kronor netto år 2026–2028. Detta fördelat på 90,4 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten inklusive övriga kalkylposter, som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 101 miljoner kronor. Detta fördelat på 139 miljoner kronor i inkomster, samt i cirka 38 miljoner kronor i utgifter.
5. Paragrafens punkt 2-4 justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Den 1 september 2025, § 225, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Orminge 53:9, kvarter Talldungen, där tävlingen skulle utvärderas utifrån tre kriterier, där angivet pris utgör 60%, klimatavtryck 20% och gestaltning 20%.

Anbudstävlingen har genomförts under perioden 10 september till 22 oktober 2025 där åtta anbud inkom, varav två har förkastats. Efter genomförd utvärdering föreslås

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Kommunstyrelsen

Sveafastigheter AB som vinnare. Anbudet ligger strax över exploateringsenhetens förväntningar av markpris enligt olika oberoende värderingar.

För genomförandet av kvarter Tallungen föreslås även kommunen ingå markgenomförandeavtal, med tillhörande marköverlåtelseavtal, med Sveafastigheter Pilen MergoCo AB. Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från anbudstävlingen.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Knutpunkten budget om 90,4 miljoner kronor netto, fördelat på 90,4 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter.

Inklusive övriga kalkylposter så som tomträttsavgäld genererar projektet ett positivt netto om cirka 101 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 januari 2026 § 9

Tjänsteskrivelse daterad den 3 december 2025

Bilaga 1. Utvärdering gestaltning

Bilaga 2. Markgenomförandeavtal

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pålman Nilsson (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag

Henrik Unosson (S) yrkar avslag på ärendet för att återkomma med hur marken ska användas för områdets bästa. I yrkandet instämmer Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut: yrkandet om bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag och ett avslagsyrkande från Henrik Unosson med flera.

Ordföranden ställer stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Reservationer

Johanna Kvist (S), Henrik Unosson (S) och Gunnel Nyman Gräff (S) reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Utvecklingen av Orminge har haft ett högt tempo. Flera områden och fastigheter har bebyggt och fler återstår. Framför allt har många fler bostäder byggts och planeras än i de ursprungliga planerna. Samtidigt har konjunkturen mattats av vilket har inneburit en inbromsning. Knutpunkten ligger mitt i nybyggnationen intill Orminge centrum. Det är fortfarande en stor del av fastigheten som inte är bebyggd och det finns gamla träd och buskar kvar, vilket är unikt för området. Det är överlag väldigt lite grönska kring Orminge

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

C vilket gör att de nya bostäderna i kanten av centrum hamnar i ett hårdgjort område som riskerar att bli väldigt varmt. Samtidigt är det viktigt att behålla marken för att delar ska kunna användas för en framtida bussterminal. Detaljplanen för Knutpunkten antogs för över 5 år sedan, och vi anser att med en omvärld som har förändrats behöver vi som politiker stanna upp, tänka efter och kanske värdera om platsers betydelse.

De förändringar i klimatet och andra behov som har uppstått under dessa år gör att vi tycker att det är klokt att avvakta och fundera igenom vad som har störst och bäst nytt på denna plats. Planeringen av området behöver se till helheten, infrastrukturen (parkering, bilar, gångvägar, kollektivtrafik), grönområde och grönsstruktur.

Slutsatsen kan vara att gå vidare med den ursprungliga planen, men det kan också vara att spara mer av berg och grönsstråk, gamla träd, och se vad som är bäst att göra för att skapa mervärde för de som ska bo där, för Orminge centrum och för övriga boende i Boo.

Mikael Carlsson (NL) reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Orminge har under lång tid varit föremål för omfattande exploatering. Förtätningen har skett stegvis, projekt för projekt, utan att kommunen samtidigt har presenterat en tydlig, samlad och långsiktig vision för hur Orminge som helhet ska utvecklas. Vi menar att Orminge nu befinner sig i ett läge där ytterligare exploatering bör föregås av ett omtag för hela områdets utveckling. Nackalistan anser att exploateringen i Orminge redan är mycket hög och att fortsatt utbyggnad utan en övergripande helhetsidé riskerar att försvaga både områdets karaktär och attraktionskraft. Det saknas ett tydligt politiskt svar på hur Orminge ska fungera på sikt när det gäller centrumfunktioner, trafik, trygghet, mötesplatser och identitet. Vi anser att ny exploatering i och i direkt anslutning till centrum måste ge ett tydligt mervärde för de boende i området. Det kan handla om bättre offentlig miljö, fler mötesplatser, service, trygghetsskapande åtgärder eller tydliga kvalitetslyft i vardagsmiljön. I det aktuella förslaget har Nackalistan svårt att se vilket konkret mervärde projektet tillför Ormingeborna. Nackalistan är också kritisk till att beslutet öppnar för att parkering ska kunna lösas i närliggande fastigheter. Redan i dag råder stor brist på infartsparkeringar i Orminge. Att ytterligare belasta befintliga anläggningar riskerar att förvärra situationen för både pendlare, boende och besökare och strider mot behovet av långsiktigt hållbara trafik- och parkeringslösningar. Mot denna bakgrund anser Nackalistan att kommunen bör ta ett samlat grepp om Orminges framtid innan ytterligare exploateringsbeslut fattas. Vi vill se en nystart för hela Orminge, med ett tydligt politiskt uppdrag att ta fram en övergripande vision och utvecklingsinriktning för området, där boendemiljö, centrumutveckling, trafik, grönområden och service ses i ett sammanhang. Nacka kan därför inte ställa sig bakom beslutet i ärendet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson (M), Johan Krogh (C), Monica Brohede Tellström (L) och Karin Teljstedt (KD) låter gemensamt anteckna följande:

Den här anbudstävlingen utvärderades inte bara på pris, utan även gestaltning och klimat. Vål gestaltade byggnader som byggs klimatsmart är viktigt, och därför ville vi pröva fler kriterier än bara pris. Genom särskilda krav på gestaltning får Orminge en ny årsring, med material som skiffer och kalksten.

Det här är bebyggelse på redan ianspråktagen mark och precis intill kollektivtrafik och närservice. Dessutom finns flera naturområden i närheten. Förutom att skapa möjligheter för fler unga och barnfamiljer att bo och leva i Nacka, tillskapas också lokaler i bottenvåningarna. Fler lokaler innebär mer service och gemenskap för alla Nacka- och Ormingebor.

Det är något anmärkningsvärt att Socialdemokraterna och Nackalistan är negativa till detta projekt, då hela Orminge riskerar att bli ett minusprojekt för kommunen. Bara detta projekt väntas generera över 100 miljoner kronor netto, pengar som alltså Socialdemokraterna, Nackalistan och Vänsterpartiet plötsligt säger nej till. Värt att notera är att oppositionen tidigare varit positiv till projektet, vilket i detta läge skulle innebära nästan 40 miljoner kronor i förgäveskostnader. Sådana svängningar riskerar att äventyra Nackas ekonomi och skuldsätta framtida generationer. Det är inte att ta ansvar och hushålla med skattepengarna.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Vinnare av anbudstävling och markgenomförandeavtal avseende fastigheten 69:1 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter kvarter 7, Älta

Beslut om att utse anbudsvinnare och ingå markgenomförandeavtal

Beslut

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att utse Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter, föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB för fastigheten Älta 69:1 inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-12.

Kommunstyrelsen beslutar följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen utser Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Den 1 september 2025, § 224, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Älta 69:1, kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Tävlingen skulle utvärderas på pris med fri upplåtelseform.

Anbudstävlingen har genomförts under perioden 10 september till 22 oktober 2025 där sex anbud inkom, varav ett har förkastats. Efter genomförd utvärdering föreslås Sveafastigheter AB som vinnare. Anbudet ligger i linje med exploateringsenhetens förväntningar av markpris enligt olika oberoende värderingar. Försäljningen bidrar med intäkter till stadsbyggnadsprojektet vilket är positivt för projektets netto.

För genomförandet av kvarter 7 föreslås därför kommunen ingå markgenomförandeavtal, med tillhörande marköverlåtelseavtal, med Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB. Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling,

bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från anbudstävlingen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sveafastigheter tillträder fastigheten den 31 augusti 2026. Beräknad köpeskilling uppgår till cirka 65 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 januari 2026 § 10
Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2025
Bilaga 1 Förslag till Markgenomförandeavtal

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pahlman Nilsson (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, yrkandet om bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag, och finner att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med det.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan ställer sig bakom beslutet att utse Sveafastigheter AB som vinnare och ingå markgenomförandeavtal för kvarter 7 i Älta centrumkvarter. Vi vill dock peka på att priset i denna och liknande markanvisningstävlingar får en alltför dominerande roll i utvärderingen. Andra värden såsom områdets långsiktiga utveckling, arkitektonisk kvalitet, och konkreta mervärden för Ältas invånare bör ges större tyngd i framtida anbudstävlingar. Ett ensidigt fokus på högsta pris riskerar att gå ut över den hållbara stadsutveckling vi alla eftersträva.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Med både ett nytt klimat- och miljöprogram och erfarenheterna av den klimatsmarta markanvisningen borde alla möjligheter finnas för markanvisningar med mer offensiv inställning till klimat och miljö. Dessa aspekter saknas här helt, trots att byggande är en stor källa till utsläpp och ett område där Nacka kan göra stor skillnad. Det är dessutom vid just markanvisningar vi har möjlighet att påverka och låta våra offensiva klimatmål få genomslag i praktiken. Här missar vi helt den chansen och från Miljöpartiets sida ser vi med stor oro på detta.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande