

2026-03-19

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2026-00048

## Stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen, Solsidan

Inriktningsbeslut avseende startpromemoria, genomförande av markanvisningstävling samt budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen enligt bilaga 1 till detta ärende och ger därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling avseende fastigheten Solsidan 32:1, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelsen daterad den 19 mars 2026.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen med -1,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 4,3 miljoner kronor i inkomster och -5,5 miljoner kronor i utgifter.

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen, beläget i Solsidan, och innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, beslut om att genomföra en markanvisningstävling samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för start av stadsbyggnadsprojektet.

Projektet syftar till att skapa attraktiv, småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Solsidan 32:1 i Solsidan.

Kommunen är markägare och föreslås genomföra en markanvisningstävling för projektområdet.

Kommunstyrelsen föreslår tilldela Vildkattsvägen budget om -1,2 miljoner kronor netto, fördelat på 4,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -5,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens övergripande mål om *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* samt *Stark och balanserad tillväxt*.

## Ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Vildkattsvägen och innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, beslut om att genomföra en markanvisningstävling samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.



Bild 1: Rödmarkerat område visar föreslaget planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.

## Bakgrund

Projektområdet är beläget inom kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden inom sammanhängande bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan. Marken har historiskt använts för skola. Två av de tidigare skolbyggnaderna är nu rivna och byggnaden som finns kvar hyrs ut till ett hunddagsis.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 december 2019 (KFKS 2019/716) att uppdra åt dåvarande enheten för fastighetsförvaltning att ansöka om ny detaljplan för bostadsändamål för den kommunala fastigheten samt ta fram försäljningsunderlag och återkomma med underlaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Ärendet är

berett inom processen för stadsutveckling i syfte att initiera ett stadsbyggnadsprojekt för att möjliggöra en försäljning av fastigheten.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att skapa attraktiv småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Solsidan 32:1 i Solsidan. Målen för stadsbyggnadsprojektet avser arkitektur och gestaltning, bevarande av antal skyddsrumspplatser, grönytefaktor, ekologiska värden samt klimatpositivt och cirkulärt Nacka. Kommunen är markägare till projektområdet.

Kommunstyrelsen föreslås initiera framtagande av ny detaljplan samt genomförande av en markanvisningstävling och därmed behöver projektet ett inriktningsbeslut.

### **Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet**

Inga tidigare beslut har fattats inom ramen för stadsbyggnadsprojektet.

### **Projekt mål**

Följande mål har satts upp för projektet:

- Arbeta utifrån platsens förutsättningar och anpassa arkitekturen till terräng, topografi och landskap. Arkitekturen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet genom komposition i volym och fasad, detaljrik utformning och beständiga material som åldras vackert. Gestaltningen ska genom ett småskaligt uttryck anpassas efter områdets småskaliga grannskapsskala.
- Säkerställa antalet befintliga skyddsrumspplatser.
- Grönytefaktor ska användas med syftet att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark. Detta innebär åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom tex sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening och lokalklimat.
- Verka för att bevara det ekologiska spridningssambandet för ädellövträd. Projektet ska även stärka spridningskorridor för pollinatörer och aktivt stärka den biologiska mångfalden inom fastigheten genom att arbeta med ett medvetet växtval och bevara särskilt värdefulla träd och i möjligaste mån naturvärdesträd. Vid behov ska kompensationsåtgärder genomföras.
- Eftersträva målsättningar om ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka såsom det uttrycks i kommunens klimat- och miljöprogram 2025-2040.

### **Markanvisning**

Exploateringsenheten föreslår att en markanvisningstävling för projektet genomförs under hösten 2026. Tävlingen föreslås ge möjlighet till småhus, till exempel i form av

radhus/kedjehus, med en total bruttoarea om cirka 2 000 kvadratmeter. Högst två våningar tillåts. Bostäderna föreslås ha fri upplåtelseform.

Markanvisning ska ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas i två steg. Först görs en prekvalificering utifrån pris där tre bidrag går vidare till steg två. Vid snarlika anbud kan fler än tre bidrag kvalificeras till steg två.

I steg två utvärderas bidragen utifrån tre kriterier där pris utgör 60%, klimatavtryck inklusive återbruk 20% och gestaltning 20%. Pris utvärderas utifrån högst pris per ljust BTA bostad. Klimatavtryck föreslås utvärderas utifrån CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier samt utifrån ambitioner avseende återbruk. Gestaltning föreslås utvärderas utifrån följande kriterier:

- Hög arkitektonisk kvalitet som uttryckts genom komposition i volym och fasader, detaljrik utformning och beständiga material som åldras vackert
- Anpassning till terräng, topografi och landskap
- Ett småskaligt uttryck anpassat efter områdets småskaliga grannskapskala

Markanvisningstävlingen kommer även att innehålla grundkriterier som måste vara uppfyllda för att ett tävlingsbidrag ska vara kvalificerat för utvärdering. Tävlingsbidraget behöver till exempel redovisa att kraven avseende bevarande av natur, uppfyllnad av parkeringstal samt bevarande av antal skyddsrum uppfylls.

Grundläggande krav kommer bland annat att ställas på redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. En så kallad byggherrekontroll kommer att genomföras för det bolag som föreslås som vinnare av markanvisningstävlingen. Tävlingsdeltagaren ska, genom exempelvis referensmaterial, redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras.

Tävlingsdeltagarna förutsätts följa Nacka kommuns styrdokument och planeringsstrategier vilka biläggs inbjudan, exempelvis kommunens ”Klimat- och miljöprogram” antaget av kommunfullmäktige den 17 mars 2025 (KFKS 2024-534) och ”Strategi – miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” antaget av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 (KFKS 2018-890).

Innan markanvisningstävlingen kan genomföras föreslås en markmiljöundersökning genomföras för att bedöma risken för föroreningar inom projektområdet och kostnader som kan uppstå för sanering.

Beslut om vinnare av markanvisningstävlingen och ingående av markanvisningsavtal kommer att fattas av kommunstyrelsen efter genomförd utvärdering av markanvisningstävlingen.

Inbjudan till tävlingen planeras att skickas ut under hösten 2026 och kommuniceras via erforderliga kommunikationskanaler. Inkomna tävlingsbidrag kommer att utvärderas inom stadsutvecklingsprocessen utifrån de kriterier som fastställs i anbudsinbjudan. Kommunstyrelsen fattar därefter beslut om vinnare av markanvisningstävlingen och markanvisningsavtal.

### Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Vildkattsvägen har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Solsidan 32:1 i Solsidan.

En tidig bedömning är att aktuellt område har förutsättningar att som helhet inrymma cirka 2 000 kvadratmeter ljus BTA bebyggelse, fördelat på hus i två våningar.

Utveckling av området kräver att en detaljplan upprättas. Fortsatt process för framtagande av en detaljplan kommer att regleras i ett detaljplaneavtal som beslutas på delegation av planchef, i samband med att markanvisningsavtal upprättas.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Vildkattsvägen budget om -1,2 miljoner kronor netto, fördelat på 4,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -5,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna avser framtagande av detaljplan, genomförande av markanvisningstävling, upprättande av avtal samt förprojektering av allmän plats. Investeringsinkomsterna avser inkomster för planarbetet genom detaljplaneavtal. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet, inkluderat projektering av allmänna anläggningar, till och med genomförandebeslut.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för initieringsskedet</i>	0	-0,4	-0,4
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut</i>	4,3	-5,5	-1,2
Ny projektbudget	4,3	-5,9	-1,6

## Genomförandefrågor

I samband med framtida beslut om att anta förslag till detaljplan kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett markgenomförandeval som reglerar ansvar och kostnader mellan exploatören och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

## Tidplan

Projektet har inför inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas påbörjas i början av 2027, efter att beslut om vinnare av markanvisningstävlingen är fattat. Antagande av detaljplanen bedöms kunna ske i slutet av 2028. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2029, under förutsättning att detaljplanen och fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Inflyttning i de nya bostäderna bedöms preliminärt kunna ske 2032.

*Tidplan, tabell 2*

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Kvartal 2, 2026	1 år från utredningsbeslut
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2028	2,5 år från planstart
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2028	2,5 år från inriktningsbeslut
Byggstart	Kvartal 2, 2030	0,5 år från laga kraftvunnen detaljplan
Färdigställt	Kvartal 2, 2032	2 år från byggstart
Slutredovisning	Kvartal 4, 2032	0,5 år från färdigställt

Tidplanen har tagit höjd för att detaljplanen blir överklagad.

## Enheternas utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att projektet utgör en lönsam investering för kommunstyrelsen och att projektet bidrar till kommunens övergripande mål om en stark och balanserad tillväxt och attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 39 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 2.

Bedömningen av projektets utgifter och inkomster är genomförd 2026. Prognosen är en grov uppskattning framtagen i ett tidigt skede.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Prognosen för utbyggnad av allmänna anläggningar utgör en ekonomisk osäkerhet för projektet. I dagsläget är inriktningen att korsningen Vildkattsvägen/Sjövägen kan behöva anpassas. En grov uppskattning är att ombyggnationen kommer kosta 3,5 miljoner kronor.

I dagsläget är det osäkert om spillvatten- och dagvattenledningar behöver dimensioneras upp med anledning av den tillkommande bebyggelsen. Detta ska utredas i planskedet och kan komma att påverka projektets utgifter.

En annan osäkerhet är inkomstprognosen för markförsäljning. Efter genomförd markanvisningstävling kommer projektet kunna redovisa en mer exakt prognos.

### **Ekonomiska risker**

Kommunen står för kostnader för att förbereda och genomföra markanvisningstävlingen. Om den planerade markförsäljningen uteblir kommer dessa kostnader utgöra förgäveskostnader. Kommunens förgäveskostnader beräknas i så fall uppgå till 0,7 miljoner kronor.

I samband med ingående av markanvisningsavtal med anbudsvinnaren ska även ett detaljplaneavtal upprättas som anger att exploatören ska stå för samtliga detaljplanekostnader. Detta gäller även om detaljplanen inte vinner laga kraft. Kommunen åtar sig därmed ingen risk för förgäveskostnader för arbete med framtagande av detaljplan.

Kommunen står för kostnader för att projektera ombyggnation av allmän plats. Om ombyggnationen uteblir kommer kostnaden för projektering utgöra förgäveskostnad. Kommunens förgäveskostnader beräknas i så fall uppgå till 0,5 miljoner kronor.

### **Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag**

Sammanfattningsvis bedöms projektet utgöra en lönsam investering för kommunstyrelsen.

### **Påverkan på annan nämnd**

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

*Kapital- och driftkostnader, tabell 3*

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	1	Total kapitalkostnad år 1			
Vildkattsvägen	0,2	0,2	0,0	0,0	203012

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Utebliven investering innebär att projektet ej kan genomföra en markanvisningstävling eller påbörja detaljplanarbete.

Utebliven investering medför därmed en utebliven möjlighet till markförsäljningsinkomster samt förgäveskostnader för redan utfört arbete med att initiera projektet. En utebliven investering skulle därför innebära ett negativt projektnetto om cirka -0,4 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojektet. Inga beroenden har identifierats med andra projekt.

### **Projektets påverkan på kommunens mål**

#### **Övergripande mål**

Projektet bidrar till kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att till skapa ett attraktivt bostadsområde anpassat för platsen.

Projektet bidrar även till kommunens övergripande mål *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra med fler bostäder vilket möjliggör för fler Nackabor och därmed ett utökat skatteunderlag. Stadsbyggnadsprojektet bidrar även till målet genom ett projektnetto som förväntas redovisa ett ekonomiskt överskott.

#### **Projektets koppling till mål och budget**

Projektet bidrar till fokusområdet om att säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt under det övergripande målet om *Maximalt värde för skattepengarna*. Därutöver bidrar projektet till fokusområdet om ett resultatöverskott under det övergripande målet om *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra med ett ekonomiskt överskott.

#### **Bostadsmål och antal arbetsplatser**

Projektet bedöms bidra till cirka 12-17 nya bostäder inom Solsidan.

#### **Kommunikation**

Projektet kommer kommuniceras externt primärt genom en projekthemsida på [nacka.se](http://nacka.se). Kommunikationsinsatser kommer även att genomföras i samband med markanvisningstävlingen, under planprocessen i enlighet med plan- och bygglagens krav samt under utbyggnaden av området.

## Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms leda till positiva konsekvenser för barn. Platsen kan idag upplevas om otrygg och av tillfällig karaktär. Byggandet av bostäder kan bidra till ett mer attraktivt och tryggt stadsrum, bland annat för barn. Ett utökat utbud av bostäder i Nacka bidrar med positiva effekter för framtida generationer.

## Konsekvenser för klimat och miljö

Projektet innebär att bostäder tillförs på redan ianspråktagen mark.

Markanvisningstävlingen uppmanar byggaktörer att sträva mot ett lågt klimatavtryck och bidra med ambitioner om återbruk. Projektet har identifierat särskilda klimat- och miljöambitioner som ska utgöra underlag i markanvisningstävlingen och utvecklas under projektets gång.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 mars 2026

Bilaga 1. Startpromemoria

Bilaga 2. Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Sofia Gregorsson  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Kristina Nitsch  
Planarkitekt  
Planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten

Heléne Hill  
Stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

## Beslutet ska skickas till:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden