

2026-08-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00783

Stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, västra Sicklaön

Utökad budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania med -2,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1,5 miljoner kronor i inkomster och -4,0 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania, beläget i Sickla, och innefattar utökad budget för arbete med detaljplanen fram till antagande och för att besvara de återremitterade ärendena om antagande av detaljplan och ärende om genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för fortsatt arbete med stadsbyggnadsprojektet.

Kommunfullmäktige beslutade att återremittera ärendena till kommunstyrelsen med syftet att möjliggöra en 11-spelarplan med tillhörande utrymmen inom området, samt för att ta fram en kostnads- och riskkalkyl för sanering av mark, påverkan på grundvatten och eventuell ledningsflytt utifrån annan markanvändning än bostäder.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania budget om -2,5 miljoner kronor netto fördelat på 1,5 miljoner kronor i ökade inkomster och -4,0 miljoner kronor i ökade utgifter.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. Projektområdets ungefärliga avgränsning redovisas nedan på *bild 1*. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, lokaler för centrumändamål, nya gator och offentliga platser, ytor för idrott samt utökning av skolverksamhet.

2017 gick ett förslag till detaljplan för stadsbyggnadsprojektet ut på samråd. Sedan dess har förutsättningarna och inriktningen för stadsbyggnadsprojektet förändrats, vilket beskrivs i det inriktningsbeslut som togs av kommunstyrelsen i december 2020.

En markanvisningstävling anordnades och kommunstyrelsen beslutade om markanvisning i oktober 2021. Beslut om markanvisningsavtal med byggaktören Bonava Sverige AB togs i september 2022 och beslut om tilläggsavtal 1 till markanvisningsavtal avseende nytt pris togs i september 2023.

Utifrån det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen har kommunen tagit fram ett förslag till ny detaljplan omfattande ny bebyggelse i ett bostadskvarter på cirka 20 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och uppförande av allmän plats bestående av lokalgator och en mindre torgyta samt två fotbollsplaner.

Ärendena om förslag till antagande av detaljplan och genomförandebeslut återremitterades i kommunfullmäktige den 27 april 2026, §89. Återremissen syftade till att möjliggöra en 11-spelarplan med tillhörande utrymmen inom området, samt att ta fram en kostnads- och riskkalkyl för sanering av mark, påverkan på grundvatten och eventuell ledningsflytt utifrån annan markanvändning än bostäder.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Kommunstyrelsen beviljade ny budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania den 24 november 2025. Budgeten omfattade kostnader för utredningar, framtagande av antagandehandlingar samt förhandling och upprättande av markgenomförandavtal.

För tidigare beslut se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Ärendets innehåll

Ärendet rör utökad budget för detaljplaneskedet för att besvara återremiss och för att hantera upparbetade och kommande plankostnader. Återremissen syftar till att utreda en 11-spelarplan inom området. En 11-spelarplan med mått enligt Svenska fotbollsförbundets rekommenderade planstorlek om 105x65 meter och tillhörande sidoutrymmen ryms preliminärt inte inom området. Placering av en 11-spelarplan inom området förutsätter att befintlig ledningsinfrastruktur kan förläggas i nytt läge eller under 11-spelarplanen och att yta för bostäder minskas eller uteblir. Även avstånd och påverkan på naturvärden, samt sidoutrymmen och parkeringar till spelplanen behöver studeras vid placering av en 11-spelarplan, och en avvägning mellan olika funktioner görs. Stadsbyggnadsprojektet behöver även utreda hur annan markanvändning påverkar stadsbyggnadsprojektet Planiavägen/Järlaleden.

Ett förslag till utökad budget för detaljplaneskedet och arbete med att utreda återremissensfrågor har tagits fram. Utgifterna består dels av utökad budget för arbetet

med planförslaget om 2,5 miljoner kronor, detta omfattar redan utfört arbete och kostnad för kvarstående arbete till och med laga kraft vunnen detaljplan, dels utökade kostnader för att besvara återremissen om 1,5 miljoner kronor. I budgeten ingår ej kostnader för att projektera nya lösningar för infrastruktur i stadsbyggnadsprojekten Sydvästra Plania och Planlavägen/Järlaleden. Skälet till den utökade budgeten för detaljplaneskedet är att arbete med avtalsförhandlingar och ökade interna kostnader till följd av komplexa frågor och att behovet av samordning med stadsbyggnadsprojektet Planlavägen/Järlaleden samt projektstöd blivit mer omfattande än beräknat. Intäkterna om 1,5 miljoner kronor utgörs av detaljplanekostnader som bedöms kunna faktureras byggaktören för tidigare utfört arbete fram till och med beslut om återremiss i kommunfullmäktige den 27 april 2026.

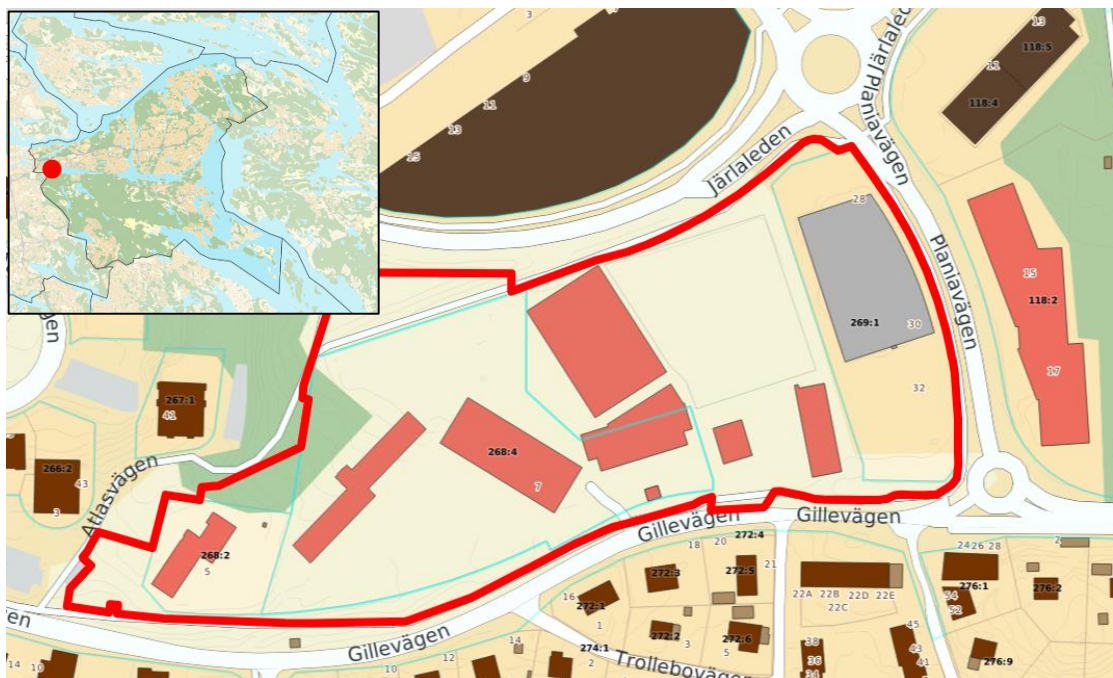


Bild 1 Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania budget om -2,5 miljoner kronor netto fördelat på 1,5 miljoner kronor i inkomster och -4,0 miljoner kronor i utgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	13,7	-64,5	-50,8
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut</i>	1,5	-4,0	-2,5
Ny projektbudget	15,2	-68,5	-53,3

Genomförandefrågor

I det genomförandebeslut som togs upp för beslut av kommunfullmäktige har förslaget till detaljplanens genomförandefrågor beskrivits. Budgeten i detta ärende avser medel för att ge underlag till en bedömning av vissa genomförandefrågor baserat på alternativ markanvändning enligt återremissen. Frågeställningar som kommer utredas i återremissen är:

- Om en 11-spelarplan med tillhörande utrymmen kan inrymmas inom planområdet eller vad som hindrar det
- En kostnads- och riskkalkyl för marksanering utifrån ändrad markanvändning
- En kostnads- och riskkalkyl för påverkan på grundvatten utifrån ändrad markanvändning
- En kostnads- och riskkalkyl för eventuell ledningsflytt utifrån ändrad markanvändning.

Därutöver bedömer stadsbyggnadsprojektet att följande behöver belysas:

- Planmässiga konsekvenser av annan markanvändning än aktuellt detaljplaneförslag, vilken yta som tas i anspråk och vilken markanvändning som påverkas eller inte rymms (bostäder, torg, lokalgator, naturvärden)
- Påverkan på stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Planias ekonomi, påverkan på kostnad och intäkt för utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar och påverkan på intäkt för medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad
- Konsekvenser för det angränsande stadsbyggnadsprojektet Planiavägen Järlaleden, inklusive om tekniska hinder uppstår för dess genomförande om stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania inte går vidare enligt nuvarande inriktning, samt beroendet av att Nacka vatten- och avfall inte kan fatta beslut om sin utbyggnad innan inriktningen för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania är klarlagd.

Tidplan

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid senaste beslut. Tidplanen för antagen detaljplan har skjutits fram jämfört med beslut den 27 april 2026. Orsaken är att ärendet har återremitterats.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Antagande Detaljplan återremitterat	2026-04-27	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut återremitterat	2026-04-27	Kommunfullmäktige
Svar återremiss	Kv 4 2026	Kommunstyrelsen
Antagande Detaljplan	2027	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	2027	Kommunfullmäktige
Utbyggnad	2029	
Färdigställt (hela projektet klart för inflyttning)	2038	
Slutredovisning	2035	Kommunstyrelsen

Tidplanen kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Enheternas utredning och bedömning

Exploateringsenheten tillsammans med plan- och anläggningsenheten bedömer att utökning av budget är nödvändig för att kunna besvara återremissen.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt föreslaget beslut för utökad budget kommer stadsbyggnadsprojektet att upparbeta mer kostnader i planskedet för att besvara återremiss.

Projektnetto

Projektnettot för planskedet belastas av ökade utgifter om -4,0 miljoner kronor och innefattar endast ökade inkomster med 1,5 miljoner kronor i förslag till ny budget. Det negativa projektnettot för planskedet ökar till totalt -53,3 miljoner kronor.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett förslag till utökad budget.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedöms att stadsbyggnadsprojektet kan besvara återremissen om förslag till utökad budget beviljas.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafیکنämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader. Ärendet har ingen påverkan på annan nämnd.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid uteblivet beslut om budget är återremissen ej möjlig att besvara. Försenat beslut om budget innebär att svar på återremissen kan ges vid en senare tidpunkt.

Konsekvenser för barn

Beslut om förslag till ny budget har inga direkta konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 6 augusti 2026

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Ekonomiska tabeller

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Helene Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Torbjörn Granberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Matilda Nilsson
Planarkitekt
Planenheten

Adrian Kangas
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Beslutet ska skickas till: