

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid: Nacka stadshus, tisdag den 10 februari 2026 kl. 09:00-09:43

Beslutande, ersättare och övriga närvarande se sid 2.

Utses att justera: Johanna Kvist (S)

Justeringsdatum: 12 februari 2026

Paragrafer: §§ 18-27

Underskrifter

Sekreterare
Elin Harnesk

Ordförande
Mats Gerdau

Justerare
Johanna Kvist

.....

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutande

Mats Gerdau (M), Ordförande
Monica Brohede Tellström (L), 1:e vice ordförande
Johanna Kvist (S), 2:e vice ordförande
Disa Pählman Nilsson (M)
Johan Krogh (C) §§ 18–26
Mikael Carlsson (NL)
Tomas Ottosson (V)
Desha Svenneborg (MP)

Tjänstgörande ersättare

Emma Eide (C) § 27

Ersättare

Filip Wiljander (M) §§ 24-27
Peter Zethraeus (M)
Emma Eide (C) §§ 18-26
Helena Håkansson (L)
Karin Teljstedt (KD)
Henrik Unosson (S)
Alva Dahn (S)
Lina Olsson (NL)

Insynsplats

Lars Alexandersson (SD)

Övriga närvarande

Victor Kilén, Sara Lauri, Helené Hill, Annika Rainer, Mathias Forsberg, Poa Hellqvist, Emelie Bjurå, Charlotte Persson, Marcus Van Dijk, Vilde Rundfloen, Emelie Sunnliden, Susanne Werlinder, Angela Jonasson, Leila Zubidat, Jessica Hjerpe, Johan Bergendal Berggren, Mohammad Manouchehr, Sara Andersson § 27, Martin McCarthy § 27, Sandra Tiidus § 27, Markus Ekbom § 27

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bevis om anslagsdag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat.
Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	10 februari 2026
Anslaget sätts upp	13 februari 2026
Anslaget tas ned	9 mars 2026
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Nämndsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott	1
§ 18.....	5
Fastställande av föredragningslista.....	5
§ 19 KFKS-2025-01077	6
Årsbokslut 2025 stadsutveckling.....	6
§ 20 KFKS-2018-00430	9
Stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra sicklaön	9
§ 21 KFKS-2025-00819	11
Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:78, Finnboda varvsväg 7 och 9	11
§ 22 KFKS-2025-00845	14
Slutrapportering framtidsfonden kompetenslyftet	14
§ 23 KFKS-2026-00014	15
Årsbokslut 2025 fastighetsenheten.....	15
§ 24 KFKS-2025-01149	17
Fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:22 med adress Alphyddevägen 12 och 14 i Alphyddan för bostadsändamål.....	17
§ 25 KFKS-2025-01033	19
Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för måleriarbeten 2026	19
§ 26 KFKS-2025-01089	22
Politikerinitiativ om tillägg till Inriktningsbeslut för Södra Kanholmsvägen (S).....	22
§ 27	25
Övriga frågor	25

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 18

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer föredragningslistan.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Årsbokslut 2025 stadsutveckling

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2025 avseende stadsutvecklingsprocessen under kommunstyrelsen.
2. Kommunstyrelsen godkänner uppföljning av Internkontrollplan för stadsutveckling 2025 enligt bilaga 5

Sammanfattning av ärendet

Under året fattades strategiskt viktiga beslut, bland annat tilläggsavtal om fortsatt finansiering av tunnelbanan till Nacka och en avsiktsförklaring om Östlig förbindelse. Kommunfullmäktige antog även ny översiktsplan samt grön- och blåstrukturprogram och vattentjänstplan.

Framåt är inriktningen att anpassa projektstart och utbyggnadstakt till marknadsläge och kommunens ekonomi samt stärka styrning, uppföljning och kostnadskontroll genom utvecklade arbetssätt och en ny geografisk organisation från 1 januari 2026.

Stadsutvecklingsprocessens resultat för 2025 är ett underskott om 20,7 miljoner kronor mot budget, varav 4,2 miljoner kronor avser ordinarie drift och 16,5 miljoner kronor projektrelaterade driftposter. Underskottet förklaras främst av lägre intern tidrapportering inom anläggning och exploatering som minskat intäktsbasen, samt projektrelaterade poster där plankostnader som inte kan vidarefaktureras tillsammans med övrig ej fakturerbara kostnader påverkar resultatet negativt.

Investeringsutgifterna uppgår till 485,8 miljoner kronor jämfört med budgeterade 566,0 miljoner kronor, främst till följd av senarelagda etapper och förskjutna upphandlingar, medan investeringsinkomsterna är 16,9 miljoner kronor i nivå med budget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 23 januari 2026

Bilaga 1. Årsbokslut 2025 stadsutveckling

Bilaga 2. Portföljrapport

Bilaga 3. Lägesrapport

Bilaga 4. Internkontrollplan 2025 stadsutveckling

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar**Mikael Carlsson låter anteckna följande till protokollet för Nackalistan:**

Årsbokslutet för stadsutvecklingen 2025 visar ett underskott om 20,7 miljoner kronor, det är allvarligt. Vi ser hur projekterelaterade driftkostnader överskrider budget med 16,5 miljoner kronor. Det handlar bland annat om plankostnader som inte kan faktureras vidare, provisoriska lösningar och kostnader som nu hamnar på skattebetalarna. Den typen av avvikelser riskerar att bli återkommande om styrningen inte skärps. Målet om att stadsbebyggelsen ska vara självfinansierad ser omöjligt ut att nå och för att inte riskera en ohållbar hög låneskuld så säljer kommunen mark inte bara i Centrala Nacka utan också i alla de andra kommundelarna. Det är positivt att ett arbete med stärkt uppföljning och ny styrgrupp har påbörjats, men det måste snabbt ge konkret effekt i form av bättre kostnadskontroll och tydligare ansvar. Nackalistan tycker att det är viktigt att utvecklingen av kommunen sker med ekonomisk disciplin, exploatörer ska bära sina kostnader. Vi tycker också det är viktigt att risker lyfts och synliggörs tidigt samt att driftkostnader tydligt redovisas innan beslut fattas.

Lars Alexandersson låter anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:

Sverigedemokraterna noterar att det förbättringsarbete inom enheten för Stadsutveckling som tidigare påtalats nu börjat materialiserats, vilket är bra. Det är ju känt att kommunen behöver bli bättre på att styra och följa upp projekt. Enligt bokslutet med tillhörande dokument så har följande positiva åtgärder vidtagits:

Beslutade budgetar splittras i delar som följs upp separat vilket medför att man kan agera snabbare om något går fel. En styrgrupp har etablerats som träffas regelbundet och följer de stora stadsutvecklings-projekten, avvikelser > 5Mkr skall rapporteras till styrgruppen. Styrgruppen håller också dialog med politiken så att betydande vägval och konsekvenser hanteras snabbast möjligt. En handbok har tagits fram av berörda enheter, inklusive NVOA. Den tydliggör ansvar, arbetssätt och kostnadsfördelning mellan kommunen och ledningsägare. Implementering och utbildning av handboken är på gång. För att ge en tydligare helhetsbild av ekonomin i stadsutvecklingen har ett arbete påbörjats med att utveckla portföljstyrning, så att kostnader och intäkter presenteras över ett geografiskt område där flera projekt ingår. En långsiktig omställning pågår med att minska beroendet av konsulter och stärker leveransen med egen personal. Vidare har mall tagits fram för medarbetardialog och resultatsamtal som innehåller kontroll och uppföljning av bisysslor. Avtal har slutits för köp av tjänster avseende planerade upphandlingar med lista över vilka tjänster som ingår i ramavtal samt vad man kan upphandla genom E-work. Ovanstående visar menar jag att enheten är på rätt väg och har en ledning som förstår vad som krävs.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Speciellt viktigt är 1) styrgruppens arbete där Stadsdirektören medverkar och 2) den geografiska analysen som ger en överblick över flera projekt med beroenden sinsemellan. Åtgärderna som listas ovan berör enheten för Stadsutveckling. För att implementera en godtagbar projektstyrning, kontroll och kultur så krävs emellertid att management och vissa andra enheter inom kommunen också är involverade, jag tänker här främst på controllerenheten. Beakta följande: Skall Ekonomidirektören vara ekonomiskt ansvarig för vissa projekt, exempelvis förnyelseområden? – det medför att verksamheten betrakta med andra ögon än projektledarna och vi får mer fokus på ekonomi. Hur skall projektreviewer ordnas när sådana behövs? – om man använder controllers från andra delar inom kommunen så breddas deras kompetens och vi får en spridning av projektkunskap i organisationen.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra sicklaön

Tilldelning av medel för etappvis utbyggnad

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att bevilja tilldelning av medel för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen med -85 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av den av kommunfullmäktige beviljade budgetramen för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen den 18 november 2024. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 85 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Detta beslut fattas med stöd av kommunfullmäktiges beslut den 18 november 2024 §182.

Sammanfattning av ärendet

Reviderat genomförandebeslut, med tillhörande budget, för Värmdövägen antogs av kommunfullmäktige den 18 november 2024 §182. Stadsbyggnadsprojektets totala projektbudget är 264,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 879,5 miljoner kronor i investeringsutgifter, det vill säga ett netto på -1 614,8 miljoner kronor.

Utöver detta har 70 miljoner kronor i investeringsutgifter avseende budget för Värmdövägen för återställande av Saltsjöbanans banvall äskats men ännu ej beslutats i kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har delegationsrätt att etappvis tilldela stadsbyggnadsprojektet medel från den beviljade projektbudgeten.

Hittills har 194,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 335,7 miljoner kronor i investeringsutgifter ur budgetramen tilldelats projektet. Utöver budgetramen har 3,5 miljoner kronor i utökad budget tilldelats. Genom detta beslut tilldelas ytterligare medel för planerade arbeten med projektering, projektledning, projektstyrning, förberedelse för upphandling av entreprenör samt ersättningstrafik till och med juni 2027.

Medel söks för totalt -85 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 85 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 januari 2026

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson låter anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan noterar att ytterligare 85 miljoner kronor föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojektet Värmdövägen för projektering, projektledning och ersättningstrafik för Saltsjöbanan. Projektet är redan igång och i praktiken omöjligt att avbryta nu. Samtidigt är projektet redan mycket dyrt. Totalt handlar det om över 1,6 miljarder kronor. Tidsplanen har dessutom skjutits fram flera gånger. Det finns också osäkerheter kring avtal och markfrågor som kan påverka både kostnad och tid ytterligare. Nackalistan anser att projektet måste genomföras med en mycket bättre kostnadskontroll framöver. Skattebetalarnas pengar ska användas ansvarsfullt och det har man kapitalt misslyckats med i detta fall då miljonerna rullat iväg på det sätt de har.

Desha Svenneborg låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Miljöpartiet såg fram emot upphöjningen av Saltsjöbanan. Det var en oerhört viktig bit i stadsbyggnadspusslet och påverkar hela området. Beslutet om att skrota upphöjningen för att "spara pengar", påverkar tyvärr ekonomin negativt både här och i närliggande stadsbyggnadsprojekt. Vi kan konstatera att vi inte sett vägs ände vad gäller dessa kostnader.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:78, Finnboda varvsväg 7 och 9

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 4 2030. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2033. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Johanna Kvist (S) meddelar att Socialdemokraterna inte deltar i beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 18 augusti 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:78 vid Finnboda varvsväg. Förslaget omfattar cirka 40 lägenheter, lokaler i bottenvåningen mot Finnboda varvsväg samt en upphöjd bostadsgård på byggnadens norra

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

sida. Parkering föreslås i garage i markplan som nås via infart i länkbyggnaden. Den befintliga byggnaden på fastigheten, marketenteriet från 1940-talet, föreslås bevaras.

Sammantaget bedöms förslaget lämpligt att pröva i en planprocess. Projektet överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2025, som anger mångfunktionell bebyggelse för området. Placering, volym och utformning behöver studeras vidare med hänsyn till landskapsbilden, kulturmiljön, riksintresset, intilliggande befintlig och planerad bebyggelse, siktlinjer samt skyfallsstråk. Utformningen ska även anpassas till planerad bebyggelsestruktur inom angränsande fastigheter. Med anledning av ovanstående är planenhetens preliminära bedömning att exploateringsgraden kan behöva sänkas.

Risker kopplade till skyfall och översvämning behöver särskilt studeras i det kommande planarbetet. Skyfallsfrågan bör utredas i ett större sammanhang tillsammans med intilliggande fastigheter, eftersom förändringar inom en fastighet kan påverka förutsättningarna på angränsande mark.

En detaljplan för den berörda fastigheten bör inte antas innan förbättrande åtgärder som föreslås i översynen av Henriksdal–Kvarnholmen har genomförts.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2026

Bilaga 1. Ansökan den 18 augusti 2025

Bilaga 2. Situationsplan

Bilaga 3. Komplettering av ansökan den 24 oktober 2025

Bilaga 4. Skrivelse den 24 oktober 2025

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

Johanna Kvist (S) meddelar att Socialdemokraterna inte deltar i beslutet.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, bifall det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson låter anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan anser att förslaget kan prövas i en planprocess, det är inte ett ja till den färdiga detaljplanen. Uppfyller projektet inte våra krav i nästa skede kommer vi att rösta nej.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Vi ser positiva delar. Marketenteriet från 1942 ska bevaras, vilket är viktigt för kulturmiljön. Lokaler i bottenvåningen kan bidra till mer liv längs Finnboda varvsväg. Parkering i garage är bättre än dagens öppna parkering. Fler bostäder i området ligger i linje med översiktsplanens inriktning. Samtidigt finns tydliga risker. Naturmark och värdefulla träd berörs. Gångkopplingen mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen får inte försämrats. Skyfall och dagvatten måste lösas på ett robust sätt. Trafiksituationen i Henriksdal–Kvarnholmen är redan pressad och åtgärder måste genomföras innan ny bebyggelse tillkommer. Vi kommer att driva på så att volym, höjd och exploateringsgrad anpassas till platsens förutsättningar och att kultur- och naturvärden säkras.

Desha Svenneborg låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

När ärendet med en hiss för att förbättra tillgängligheten i området tidigare tagits upp i fullmäktige så har man hänvisat till att arbetet kan och bör ingå i kommande detalplaner och även kan finansieras via exploateringsersättningar. Eftersom en förbindelse kan ses som en nödvändig åtgärd för ett större område är det även möjligt att pröva finansiering för en hiss via exploateringsersättningar från andra projekt i närområdet, uttalade fullmäktige då. Att ha med denna aspekt i diskussionen kring planbesked här tycker vi därför är naturligt.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Slutrapportering framtidsfonden kompetenslyftet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för framtidsfondsprojektet kompetenslyftet enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 16 januari 2026.

Sammanfattning av ärendet

Slutrapporten redovisar genomförandet av ett framtidsfondsprojekt som syftat till kompetenslyft för att stärka projektledning och effektivare arbetssätt inom Anläggningsenheten. Projektet omfattade genomlysning och kompetenskartläggning, framtagande av utbildningsplan samt genomförande av utbildningsinsatser (bl.a. ekonomi/budgetuppföljning, tidsplanering, verksamhetssystem, projektledning och ledarskap). Projektet har nyttjat beviljade medel om 2 mnkr och redovisar upplevda förbättringar i enhetlighet och förståelse för arbetssätt, samt underlag till fortsatt utveckling i verksamhetsplan 2025 samt 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 december 2025

Bilaga 1. Slutrapport kompetenslyftet

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Årsbokslut 2025 fastighetsenheten

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen fastställer Årsbokslut 2025 avseende fastighetsenheten.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende avser årsbokslut 2025 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. Perioden för bokslutet kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med fokus på utveckling och samarbete.

Det ekonomiska resultatet för år 2025 är ett utfall på -49,0 miljoner kronor, vilket är en avvikelse från budget på -11,1 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 januari 2026

Bilaga 1. Årsbokslut 2025 fastighetsenheten

Bilaga 2. Uppföljning internkontrollplan 2025 fastighetsenheten

Bilaga 3. Rapport projektuppföljning fastighet per 2512

Bilaga 4. Utökad lägesrapport fastighet årsbokslut 2025

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckningar

Mikael Carlsson låter anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

Nackalistan konstaterar att fastighetsenheten redovisar ett underskott om 49 miljoner kronor, vilket är 11 miljoner kronor sämre än budget. Det motsvarar 1,4 procent av omsättningen och är inte obetydligt i ett läge där kommunen samtidigt står inför ökande ekonomiska risker. Att endast ett större projekt följer ursprunglig budget visar också att kalkyler i tidiga skeden behöver bli mer realistiska. Vi tycker också att det blir konstigt när man endast jämför projekten med senast beslutad budget och inte ursprungsbudget. När ett projekt som nya Näckenbadet som är kraftigt försenat och fördyrat mot ursprungsbudgeten presenteras som att det håller både budget och tid blir det kraftigt missvisande. Detta förfaringssätt ger incitament att lägga sig både lågt i budget och tidsplan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

när vi ska ta det ursprungliga beslutet för att man vet att det kan korrigeras senare ofta är då möjligheterna att avbryta projekt helt borta som med senaste beslutet för Näckenbadet eller Värmdövägen. Detta måste ses över och åtgärdas.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:22 med adress Alphyddevägen 12 och 14 i Alphyddan för bostadsändamål

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:22 till oförändrade 2 341 810 kronor per år att gälla från och med den 17 maj 2027 och under kommande tioårsperiod.
2. Kommunfullmäktige ingår sidoavtal till tomträttsavtal avseende fastigheten Sicklaön 40:22 med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB om reviderad avgäld, enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 19 december 2025.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande.

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till gruppchef på fastighetsenheten att för kommunens räkning underteckna sidoavtalet om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 40:22.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hen sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av den av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:22.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Sicklaön 40:22 är sedan den 17 maj 2017 upplåten med tomträtt till Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB för bostadsändamål. Innevarande avgäldsperiod löper till och med den 16 maj 2027 vilket innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas senast den 16 maj 2026. Nuvarande avgäld på 2 341 810 kronor per år fastställs till att fortsätta gälla för nästkommande tioårsperiod från och med den 17 maj 2027. I samband med detta ingår parterna ett sidoavtal för revidering av avgälden under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt eller som studentbostäder. Den reviderade avgälden i sidoavtalet för upplåtelseformen hyresrätt höjs från 622 050 kronor per år till 1 146 656 kronor per år. Den reviderade avgälden i sidoavtalet för upplåtelseformen studentbostäder höjs från 311

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

025 kronor per år till 508 008 kronor per år. Tomträttshavaren har godkänt de föreslagna avgälderna och undertecknat sidoavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 december 2025

Bilaga 1. Sidoavtal

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för måleriarbeten 2026

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av ramavtal för måleriarbeten i enlighet med fastighetsenhetens och inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 13 januari 2026.

Sammanfattning av ärendet

Kommunens befintliga ramavtal för måleriarbeten löper ut den 31 augusti 2026. En upphandling av ett nytt ramavtal behöver därför genomföras. Ramavtalet omfattar både inre och yttre måleriarbeten i, och i anslutning till, kommunens disponerade fastigheter. Det nya avtalet har en löptid om totalt 4 år inklusive samtliga förlängningsoptioner. Ramavtalets totala värde uppskattas till 20 miljoner kronor under de fyra avtalsåren, eller 5 miljoner kronor per år. Upphandlingens utvärderingskriterier omfattar såväl ekonomiska som kvalitativa aspekter i syfte att säkerställa bästa möjliga affär för kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 januari 2026

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkar på ett tillägg enligt följande:

Att ärendet kompletteras med ett villkor om kollektivavtal eller avtal i nivå med centrala kollektivavtal.

Desha Svenneborg (MP) yrkar på ett tillägg enligt följande:

Miljöpartiet yrkar på följande tillägg: att upphandlingen kompletteras med en mervärdesmodell med fiktivt prisavdrag som premierar lågt klimat- och miljöavtryck, i linje med målen i klimat- och miljöprogrammet.

Desha Svenneborg, Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) instämmer i Johanna Kvists tilläggsyrkande.

Johanna Kvist, Mikael Carlsson och Tomas Ottosson instämmer i Desha Svenneborgs tilläggsyrkande.

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, bifall det utsända förslaget, Johanna Kvist (S) med fleras tilläggsyrkande och Desha Svenneborg (MP) med fleras tilläggsyrkande.

Ordföranden ställer först det utsända förslaget mot avslag och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med detta förslag.

Därefter ställer ordföranden Johanna Kvist med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avslå detta.

Slutligen ställer ordföranden Desha Svenneborg med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avslå detta.

Protokollsanteckningar

Johan Krogh låter anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:

Tydliga och ambitiösa klimat- och miljökrav är av stor vikt vid kommunens upphandlingar. Därför pågår nu ett gediget arbete, utifrån ett nytt uppdrag i mål och budget för 2026, som syftar till att ta fram tydliga och ambitiösa klimat- och miljökrav för alla kommunens upphandlingar. I väntan på det gäller nuvarande krav som i detta fall (måleriarbeten) bland annat innebär krav på kvalitetsledningssystem och hållbara drivmedel i fordon. I motsats till oppositionen är vi inte redo att godtyckligt lägga till fler klimat- och miljökrav eller utvärderingsmodeller, utan att veta hur det påverkar urvalet och mångfalden av entreprenörer som lägger anbud. För oss i Centerpartiet är det viktigt att små och medelstora lokala företag, som levererar närproducerade tjänster, inte exkluderas på grund av för hårda och stelbenta krav. Vi vet att tydligare krav på klimat och miljö måste ställas i våra kommunala upphandlingar men ser värdet i att vänta in det arbete som pågår och som har som mål att säkra att inköp och upphandling bidrar till målet om ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka.

Desha Svenneborg låter anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

Miljöpartiet vill se kommunens upphandling som en möjlighet att arbeta inte minst i linje med målen i vårt klimat- och miljöprogram. Gång på gång har vi genom åren påpekat att dessa aspekter saknas vid beslut om ramar för upphandling där det antingen hänvisas till bilagor som inte finns med i beslut, eller aspekterna nämns i en passus utan att konkret redovisa för hur arbetet sker. Offentlig upphandling har en central roll i omställningen till ett mer hållbart samhälle och det är vår uppgift som politiker, som vi ser det, att hitta sätt att styra mot hållbara inköp. Först har vi ofta fått höra att det ska vara en fri marknad och krav hindrar, men på senare tid sägs det att "vi ställer ju krav, det räcker". Vi ser att det kan finnas situationer där hårda krav riskerar att begränsa konkurrensen eller exkludera delar av marknaden eller leda till att anbud inte ens kommer in. Det är just därför som vi parallellt med krav, ett golv där vi utgår ifrån, behöver komplettera med andra modeller som främjar hållbarhet genom att belöna och uppmuntra klimat- och miljöåtgärder. Vi kan premiera

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

klimat- och miljöarbete utan att utesluta en enda leverantör – och samtidigt driva marknaden i rätt riktning. Genom att exempelvis arbeta med utvärderingskriterier och mervärdesmodeller kan vi belöna de leverantörer som tar ansvar, utan att begränsa dem som ännu inte är där. Det gör upphandlingen mer dynamisk, mer rättvis och framför allt mer framtidsorienterad. Hållbar upphandling handlar för oss om att öppna dörrar. När leverantörer konkurrerar på kvalitet, innovation och klimatnytta växer både marknaden och miljönyttan. Då skapar vi en utveckling där det lönar sig att vara hållbar – och där offentlig sektor kan vara en motor för omställningen. Om vi inte har mål för vår upphandling och bara styr på pris, då kommer vi få produkter och tjänster därefter. Därför menar vi att vi måste kombinera bred konkurrens med starka incitament för klimat- och miljöförbättringar. Det pågår ett arbete här vi hört länge, men så länge vi inte ser frukterna av det arbetet kommer vi upprepa vårt yrkande.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Politikerinitiativ om tillägg till Inriktningsbeslut för Södra Kanholmsvägen (S)

Inkom den 27 oktober 2025 från Henrik Unosson, (S) Johanna Kvist, (S) samt Gunnel Nyman Gräff, (S)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen noterar att intentionerna bakom förslagen i initiativet kommer hanteras i kommande planarbete för stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen, då utgångspunkterna för att säkerställa fungerande lösningar för kollektivtrafiken med tillräckliga utrymmen för busstrafiken i Orminge ligger i linje med uppdraget i start-PM för stadsbyggnadsprojektet, beslutat av kommunstyrelsen den 2 juni 2025, § 154. Politikerinitiativet är med denna notering färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2025 väcktes ett politikerinitiativ av Henrik Unosson (S), Johanna Kvist (S) och Gunnel Nyman Gräff (S). I samband med uppdraget till miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att starta planarbetet inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen lyfter politikerinitiativet behovet av att säkerställa en fungerande lösning för kollektivtrafiken i Orminge, och att tillräckligt utrymme finns för busstrafiken. I politikerinitiativet föreslås ett tillägg till tidigare inriktningsbeslut med uppdrag om att säkerställa en fungerande och tillförlitlig lösning för kollektivtrafiken, samt att det ska ske samordnat med detaljplanarbetet för Södra Kanholmsvägen. Som svar på politikerinitiativet så kommer frågan hanteras i det kommande planarbetet för Södra Kanholmsvägen då det ligger i linje med beslutad inriktning och start-PM för stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen, beslutad av kommunstyrelsen den 2 juni 2025, § 154. Vidare mot bakgrund av tidigare beslut om detaljplan och utvecklad bussterminal i stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten i kommunfullmäktige den 24 maj 2021, § 305, och att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om planstart för Södra Kanholmsvägen den 12 november 2025, § 237, får det kommande planarbetet i samråd med trafikförvaltningen utvisa om behov av ändrat eller nytt inriktningsbeslut behöver lyftas till kommunstyrelsen för att kunna uppnå fungerande lösningar och tillräckliga ytor för kollektivtrafiken. Intentionerna i politikerinitiativet är därmed uppfyllda.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 21 januari 2026

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bilaga 1. Politikerinitiativ om tillägg till Inriktningsbeslut för Södra Kanholmsvägen

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkar, med instämmande av Tomas Ottosson (V) och Mikael Carlsson (NL), bifall till politikerinitiativet.

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget och bifall till politikerinitiativet.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Johanna Kvist reserverar sig mot beslutet för Socialdemokraterna och inger följande:

Vi Socialdemokrater la detta initiativ för att säkerställa att det kommer finnas plats för god och tillgänglig kollektivtrafik i Boo. Orminge centrum kommer som nod för kollektivtrafikresandet bli ännu viktigare i framtiden när ännu fler människor bor och arbetar i Boo. Att det inte finns en klar lösning på utformningen och hur stor yta som ska finnas för busstrafiken skapar en osäkerhet för hur det ska fungera. Vi anser inte att detta är bra. Vi vill att det fortsatta planarbetet med Södra Kanholmsvägen ska innehålla arbetet med att säkerställa en bra lösning för busstrafiken och det uppdraget är inte tillräckligt tydligt i detaljplanen. Därför yrkar vi bifall till initiativet och reserverar oss mot beslutet med oro för bristande kollektivtrafiklösning i Orminge centrum.

Protokollsanteckningar

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

En välfungerande och kapacitetsstark kollektivtrafiklösning för Orminge är en självklarhet för oss Nackamoderater. Vi vill också se till att bygga klart Orminge centrum med mer service och permanent kollektivtrafiklösning, det är för områdets bästa. Den permanenta lösningen ska, i enlighet med tidigare fattade beslut, vara en öppen bussterminal längs Kanholmsvägen. Terminalen dimensioneras i samråd med trafikförvaltningen och anpassas för den trafik som planeras, med 14 hållplatslägen. Frågan hanteras inom ramen för pågående detaljplanearbete och intentionerna i politikerinitiativet är därmed tillgodosedda. Det är för oss inte särskilt tydligt vad oppositionen vill ska utredas vidare. Det verkar som att det är en inomhusterminal och Tunnelbana till Boo som önskas, men det är ju inte det som efterfrågas i politikerinitiativet. En inomhusterminal har tidigare utretts och bedömts inte vara genomförbar. Att nu planera för en tunnelbaneuppgång i Orminge, trots att någon sådan utbyggnad inte finns i regionens planering, är inte realistiskt och skulle

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

dessutom medföra omfattande förändringar av närliggande villaområdets karaktär. Det är inte en utveckling vi ställer oss bakom. Om det är så att det är önskan om tunnelbana som driver detta, menar vi att oppositionen också är skyldig att faktiskt berätta vad deras ambition innebär för inte minst Skuru och Björknäs karaktär. Den förtätning en sådan förlängning av tunnelbanan kräver, skulle i praktiken innebära att flera av våra villaområden försvinner och ersätts av höga lägenhetskomples. Det är inte något som vi moderater vill, och det går stick i stäv mot vad Socialdemokraterna och Nackalistan säger sig arbeta för.

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Det är ett viktigt politikerinitiativ som lyfter frågan om hur kollektivtrafiken i Orminge ska fungera framöver, i dagens planer finns vissa platser utpekade på Kanholmsvägen men med den stora befolkningsökningen som kommer i Orminge kan det vara för lite busshållplatser i framtiden. Vi ser även att kollektivtrafikens andel av transporterna behöver öka, både i Orminge och resten av Nacka. Eftersom det bara finns buss i kommundelen behöver det redan nu planeras för kommande framtida behov av utrymme och faciliteter även för kollektivtrafikresenärer. En så stor bussterminal som krävs för Orminge nu och i framtiden bör innehålla väntehall, kiosk och toalett. Självklart också att bussterminalen är separerad från övrig trafik av trafiksäkerhetsskäl. Därav att politikerinitiativet behöver bifallas så att tillägg till tidigare inriktningsbeslut kompletterar beslutet med uppdrag att säkerställa en fungerande och tillförlitlig lösning för kollektivtrafiken till och från Orminge och Boo.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Naturligtvis är det viktigt att kollektivtrafiken kommer med och får plats när vi bygger, så vi förstår Socialdemokraternas oro kring detta. Som vi ser det är dock svaret tydligt kring hur arbetet med dessa aspekter skett och sker, varför vi inte yrkade bifall till initiativet. Vi kommer följa arbetet noga framåt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 27

Övriga frågor

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Johan Berggren Bergendahl, enhetschef exploateringsenheten, Sara Andersson, projektchef, Sandra Tiidus, projektchef och Martin McCarthy, projektchef, presenterar portföljrapportering och årsbokslut för stadsutveckling.

Markus Ekbom, enhetschef enheten för byggprojektledning, presenterar portföljrapportering för fastighet och byggprojektledning.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande