

2026-08-10

Reviderad 2026-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2026-573

Samlingsärende för avtal, budget och genomförande i stadsbyggnadsprojekt i Sickla

Förslag till beslut

Norra Nobelberget

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Fanny Udde AB inom stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget, enligt bilaga 1.2 till detta ärende.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Balder Värmdövägen i Nacka AB inom stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget, enligt bilaga 1.3 till detta ärende.
3. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget med 70,6 miljoner kronor netto för år 2026 och framåt. Detta fördelat på 79,6 miljoner kronor i inkomster och 9,0 miljoner kronor i utgifter.

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

4. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget enligt bilaga 1.4 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
5. Kommunstyrelsen noterar att utöver stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelbergets budgeterade inkomster, bidrar stadsbyggnadsprojektet med 27 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan.

Tryckluftsfabriken

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

6. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Evenemangsplatsen AB, Atrium Ljungberg Siroccogatan AB, Atrium Ljungberg Simba AB samt Sickla Industrifastigheter KB inom stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken, enligt bilaga 2.2 till detta ärende.

7. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken med 186,3 miljoner kronor netto för år 2026 och framåt. Detta fördelat på 188,0 miljoner kronor i inkomster och -1,7 miljoner kronor i utgifter.

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

8. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken enligt bilaga 2.3 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
9. Kommunstyrelsen noterar att utöver stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken budgeterade inkomster, bidrar stadsbyggnadsprojektet med 32,4 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbanan.

Sodafabriken

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

10. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Atrium Ljungberg Impluvium 25 AB, Atrium Ljungberg Kyrkviken AB, Atrium Ljungberg Planiavägen AB och Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB, enligt bilaga 3.2 till detta ärende.
11. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken med -0,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,0 miljoner kronor i driftsinkomster, 8,1 miljoner kronor i driftutgifter och återlämnande av 5,9 miljoner kronor av tidigare budgeterade investeringsutgifter.

Nobelberget

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

12. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal II till exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Nobelberget, enligt bilaga 4.2 till detta ärende.

Tryckluftsfabriken 2 och 3

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

13. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till principöverenskommelse för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken 2 och 3, enligt bilaga 5.2 till detta ärende.

Traversen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

14. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal II till principöverenskommelse med Sickla Industrifastigheter KB och Atrium Ljungberg Traversen AB inom stadsbyggnadsprojekt Traversen, enligt bilaga 6.2 till detta ärende.

Gillevägen – Atlasvägen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

15. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen, enligt bilaga 7.2 till detta ärende.

Företagarcentrum

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

16. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslagen avsiktsförklaring för stadsbyggnadsprojekt Företagarcentrum, enligt bilaga 8.1 till detta ärende.

Ramavtal avseende Sodafabriken och Gillevägen-Atlasvägen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

17. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal med Atrium Ljungberg AB om upphörande av tidigare ramavtal, enligt bilaga 9.1 till detta ärende.

Sammanfattning av ärendet

Inför kommunstyrelsens sammanträde har ärendet reviderats på grund av att beslutspunkt 7 gällande stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken har fel siffror med hänsyn till hur texten är formulerad i samma beslutspunkt. Revidering har också gjorts i bilaga 2.1 till tjänsteskrivelsen för att rätta information gällande tidigare fattat inriktningsbeslut.

Ärendet omfattar tio stadsbyggnadsprojekt i Sickla på västra Sicklaön, ett område som enligt översiktsplanen ska utvecklas med blandad bebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service. Utvecklingen är också kopplad till kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet. Sickla ska utvecklas till en tät och levande stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik och grönområden. Atrium Ljungberg AB och Fastighets AB Balder är, genom flera olika dotterbolag, fastighetsägare och avtalsparter i detta ärende.

Utvecklingen av Sickla har pågått under en längre tid men har bland annat bromsats av konjunkturläget och osäkerheter kopplat till riksintresset Östlig förbindelse. Därför har kommunen och Atrium Ljungberg AB genomfört en övergripande avtalsförhandling som resulterat i nya avtal för att möjliggöra fortsatt utveckling.

Ärendet innehåller flera beslut, bland annat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekten Norra Nobelberget och Tryckluftsfabriken med tillhörande exploateringsavtal, reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Sodafabriken samt olika tilläggsavtal och avsiktsförklaringar för andra stadsbyggnadsprojekt.

Exploateringsavtalen reglerar genomförandet av förslag till detaljplaner för stadsbyggnadsprojekten samt exploatörernas erläggande av exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan. Tilläggsavtalen och avsiktsförklaringarna syftar i huvudsak till att fastställa formerna för framtida erläggande av exploateringsersättning samt medfinansiering av tunnelbanan. Vidare föreslås att tidigare ingånget ramavtal för Planiaområdet ska upphöra att gälla, vilket bland annat reglerade att Atrium Ljungberg AB skulle erlägga exploateringsersättning om 800 kronor per BTA bostadsrätt och erlägga medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning.

Sammantaget bedöms stadsbyggnadsprojekten bidra med cirka 1 300 bostäder och cirka 6 000 arbetsplatser. De genererar även exploateringsintäkter till kommunen, samtidigt som de innebär framtida driftkostnader för nya allmänna anläggningar. Totalt bedöms ärendet generera framtida exploateringsersättning om cirka 627 miljoner kronor samt medfinansiering av tunnelbanan om cirka 224 miljoner kronor.

Avtalsförhandlingen har resulterat i ett förslag om att frångå beslutade principer om medfinansieringsersättning för tunnelbanan och exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar. Avstegen som föreslås är att ersättningsnivån för medfinansieringen av tunnelbanan reduceras för kontor inom stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabriken, tidpunkten för när erläggandet av exploateringsersättning samt medfinansiering av tunnelbanan ska ske frångås samt att fördelningsområdena och ingående allmänna anläggningar i tidigare beslut förändras. Den reducerade nivån för kontor bedöms nödvändig för att möjliggöra en större kontorsetablering.

På kort sikt innebär stadsbyggnadsprojekten störningar under byggtiden. På lång sikt förväntas de bidra till en mer attraktiv, trygg och hållbar stadsmiljö med bättre tillgång till service, kollektivtrafik och rekreationsområden. Sammantaget bedömer kommunen att ärendet ger positiva effekter och möjliggör en fortsatt utveckling av Sickla enligt uppsatta mål.

I Ärendet

1.1 Bakgrund till ärendet

Ärendet omfattar flera stadsbyggnadsprojekt belägna i Sickla på västra Sicklaön, se bild 1 nedan. Stadsbyggnadsprojekten ligger inom ett område utpekat för mångfunktionell bebyggelse med utvecklad användning i kommunens översiktsplan och berörs även av kommunens åtagande om nya bostäder på västra Sicklaön enligt tunnelbaneavtalet. Sickla avses utvecklas dynamiskt växande med både livfulla stadsmiljöer och närhet till grönska i enlighet med översiktsplanen. Utöver nya bostäder är även lokala arbetsplatser en viktig del av tillväxten på västra Sicklaön. 2016 tog kommunen fram en utvecklad strukturplan

för Nacka stad som, bortsett från stadsbyggnadsprojektet Företagarcentrum, berör alla stadsbyggnadsprojekt i detta ärende och visar på en inriktning för bebyggelseutvecklingen.

Sicklas centrala delar består idag till stora delar av bebyggelse för handels-, service-, och kontorsverksamhet och till detta tillhörande parkeringsytor. Inom stadsbyggnadsprojektet Nobelberget har nya bostäder tillskapats av exploatören Atrium Ljungberg. Atrium Ljungberg har även påbörjat inflyttning av kontorshyresgäster i höghuset Sickla Central, i vilket tunnelbanans framtida station Sickla har en uppgång som en del av målet om en mer blandad bebyggelse med både bostäder och verksamheter i Sicklas centrala delar. De allmänna anläggningarna i Sickla byggs om och ut i takt med att området utvecklas, bland annat har kommunen färdigställt Sickla industriväg och delar av Värmdövägen är klar.

Atrium Ljungberg äger flertalet fastigheter i området vilka är föremål för utveckling och berörs av detta ärende. Vidare äger exploatören Balder fastigheter i området vilka också avses utvecklas i enlighet med detta ärende. Kommunen är bland annat ägare av gatufastigheten Sicklaön 40:12 vilken berörs av flera av stadsbyggnadsprojekten i detta ärende i olika utsträckning.

Utvecklingen inom Sickla har pågått under en längre tid men har delvis avstannat till följd av bland annat det ekonomiska omvärldsläget och ett förändrat marknadsläge vad gäller både bostäder och kontor. Vidare berörs delar av Sickla av riksintresset för Östlig förbindelse vilket skapar osäkerheter i stadsbyggnadsprojekten och hur dessa kan utformas. Fastighetsägarna, tillika exploatörerna, önskar nu komma vidare i sina respektive stadsbyggnadsprojekt varför en övergripande avtalsförhandling har skett vilken resulterat i likartade överenskommelser för stadsbyggnadsprojekten i Sickla. Flertalet av stadsbyggnadsprojekten som behandlas i detta ärende är i ett tidigt skede. I dessa stadsbyggnadsprojekt har avsikten varit att reglera förutsättningarna för det fortsatta arbetet och att på sikt kunna anta nya detaljplaner och till dessa ingå exploateringsavtal. Givet de överenskommelser som föreslås ingås i detta ärende bedöms kommunen kunna gå vidare med utvecklingen i Sickla i linje med de övergripande målen för Sicklas utveckling.



Bild 1 Översiktskarta över Sickla där stadsbyggnadsprojekt som behandlas i detta ärende är markerade i färg.

Ärendet omfattar följande stadsbyggnadsprojekt enligt numrering i Bild 1.

Stadsbyggnadsprojekt i detaljplaneringsfas är markerat i blått, stadsbyggnadsprojekt i genomförandefas är markerat i rosa och stadsbyggnadsprojekt som ej har startat eller är vilande är markerat i gult i Bild 1.

Aktuella stadsbyggnadsprojekt

Nr	Stadsbyggnadsprojekt	Exploatör
1	Norra Nobelberget	Atrium Ljungberg, Balder
2	Tryckluftsfabriken	Atrium Ljungberg
3	Sodafabriken 1	Atrium Ljungberg
4	Sodafabriken 2	Atrium Ljungberg
5	Nobelberget	Atrium Ljungberg
6	Tryckluftsfabriken 2	Atrium Ljungberg
7	Tryckluftsfabriken 3	Atrium Ljungberg
8	Traversen	Atrium Ljungberg
9	Gillevägen-Atlasvägen	Atrium Ljungberg
10	Företagarcentrum	Atrium Ljungberg

Revidering inför kommunstyrelsens sammanträde

Ärendet har beretts i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 augusti, § 90.

Inför kommunstyrelsens sammanträde har ärendet reviderats enligt följande.

I tjänsteskrivelsens beslutspunkt 7 gällande stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken, har siffrorna ändrats till att omfatta enbart den budget som föreslås beviljas i detta ärende. Innan revideringen omfattade siffrorna även den tidigare beviljade budgeten. Med anledning av denna revidering har även siffrorna i första stycket under punkt 1.5.5 i tjänsteskrivelsen korrigerats så att siffrorna omfattar enbart den budget som faktiskt föreslås beviljas.

I bilaga 2.1, punkt 3.1, tredje stycket har följande text tagits bort: ”Projektnettot överensstämmer med vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2021”. Anledningen är att texten är felaktig och motsägelsefull i förhållande till den korrekta texten under samma rubrik, sista stycket ”Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslutet som beslutades av kommunstyrelsen 2021 därför att inriktningsbeslutet inte omfattade ekonomin i genomförandet på grund av osäkerheter kring exploateringsersättningens storlek.”.

1.1.1 Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojekten

Tidigare beslut för stadsbyggnadsprojekten Norra Nobelberget, Tryckluftsfabriken och Sodafabriken hanteras i bilagorna 1.1, 2.1 samt 3.1.

Tidigare beslut för stadsbyggnadsprojekten Nobelberget, Tryckluftsfabriken 2 och 3, Traversen och Gillevägen-Atlasvägen hanteras i bilagorna 4.1, 5.1, 6.1 samt 7.1.

1.2 Ärendets innehåll

Detta ärende skrivs fram gemensamt för flera stadsbyggnadsprojekt för att få en helhetsförståelse för omfattningen och dess måluppfyllelse för området Sickla som helhet. Ärendet består därför av olika typer av beslut.

De beslut som är aktuella är:

- Ett genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget som innefattar en utbyggnadspromemoria, två exploateringsavtal 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. Se punkt 1.4 nedan.
- Ett genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken som innefattar en utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal, 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. Se punkt 1.5 nedan.

- Ett reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken som innefattar en principöverenskommelse och beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Se punkt 1.6 nedan.
- Ett beslut om att ingå tillägg till exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Nobelberget. Se punkt 1.7 nedan.
- Två beslut om att ingå tillägg till principöverenskommelse för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftfabriken 2 och 3 samt stadsbyggnadsprojekt Traversen. Se punkt 1.8 samt punkt 1.9 nedan.
- Två beslut om att ingå en avsiktsförklaring för stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen samt stadsbyggnadsprojekt Företagarcentrum. Se punkt 1.10 samt punkt 1.11 nedan.
- Ett beslut om tillägg till ramavtal för stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken och Gillevägen-Atlasvägen. Se punkt 1.12 nedan.

Nio avtal i detta ärende föreslås ingås med bolag inom Atrium Ljungbergs koncern. Ett avtal i detta ärende föreslås ingås med ett bolag inom Balders koncern.

Den övergripande avtalsförhandlingen med Atrium Ljungberg har resulterat i avsteg från tidigare fattade beslut om principer för medfinansiering av tunnelbanan och exploateringsersättning, vilka definieras närmare i avsnitt 1.3 nedan.

1.3 Avsteg från beslut om medfinansieringsersättning och exploateringsersättning

Enligt beslut om exploatörernas medfinansiering av tunnelbanan, 2014-05-19 § 103, KFKS 2014/1–201, ska medfinansieringsersättning för kontor utgå med 1 000 kronor, i prisnivå januari 2013, per kvadratmeter ljus BTA. I exploateringsavtalet för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftfabriken föreslås att ersättningen fastställs till 378 kronor, i prisnivå januari 2013, per kvadratmeter ljus BTA för kontor.

Den reducerade nivån bedöms nödvändig för att möjliggöra en större kontorsetablering och därigenom bidra till en, i linje med Nacka kommuns näringslivsstrategi, KFKS 2024/01254, balanserad stadsutveckling med arbetsplatser, handel och service på västra Sicklaön.

Enligt Program för markanvändning, KFKS 2021/882, och beslut om exploatörernas medfinansiering av tunnelbanan, KFKS 2014/1-201, ska fakturor för exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av tunnelbanan i normalfallet ställas ut då detaljplanen vunnit laga kraft. I flera av avtalen i detta ärende föreslås nu att exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar istället ska erläggas i samband med startbesked för erhållet bygglov för respektive etapp.

Avsteget bedöms motiverat utifrån stadsbyggnadsprojektens ekonomiska förutsättningar och är nödvändigt för att underlätta för genomförandet av större stadsbyggnadsprojekt, vilka ofta kan kräva ett etappvist genomförande.

Vidare anges i Program för markanvändning dels att exploateringsersättning ska tas ut för samtliga utpekade övergripande allmänna anläggningar, dels vilka fördelningsområden som ska tillämpas.

I detta ärende föreslås avsteg från dessa principer dels genom att exploateringsersättning inte tas ut för torg vid stadsbyggnadsprojekten Bakaxeln och Svindersberg, Alphyddevägen, Gillevägen–Planiavägen samt det lokala cykelstråket i Sickla, dels genom att fördelningsområdena för Planiavägen–Järlaleden, Sickla industriväg och dagvattenrening Kyrkviken justeras i förhållande till det styrande dokumentet.

Avstegen motiveras av en uppdaterad bedömning av anläggningarnas funktion, genomförbarhet och nytta. De anläggningar som utgår bedöms inte längre ha en övergripande funktion eller vara nödvändiga att genomföra. För kvarvarande anläggningar har fördelningsområdena anpassats till de stadsbyggnadsprojekt och geografiska områden som faktiskt har nytta av åtgärderna.

Kommunen bedömer sammantaget att avstegen är förenliga med principerna i Program för markanvändning, då exploateringsersättning ska avse åtgärder som är nödvändiga och vars funktion och nytta sträcker sig utanför det enskilda stadsbyggnadsprojektets område.

1.4 Genomförandebeslut Norra Nobelberget

1.4.1 Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelbergets syfte är att möjliggöra bostäder i kollektivtrafikhärläge, förskola samt möjliggöra publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i lämpliga lägen. Stadsbyggnadsprojektet bidrar även med exploateringsersättning till allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan. Vidare syftar planen till att skydda värdefull kulturmiljö och möjliggöra för fortsatt hotell- och kontorsverksamhet i området.

1.4.2 Projekt mål

Stadsbyggnadsprojektet avviker mot målen i start-PM bland annat mot målet om att möjliggöra cirka 250 bostäder, då stadsbyggnadsprojektet omfattar cirka 290 bostäder. Stadsbyggnadsprojektet uppfyller målet om en förskola om cirka 80 platser då stadsbyggnadsprojektet möjliggör för en förskola med cirka fyra avdelningar. För ytterligare måluppfyllelse se bilaga 1.1.

1.4.3 Exploateringsavtal

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med två exploatörer vilket reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, exploateringsersättning, medfinansiering av tunnelbanan samt ansvars- och kostnadsfördelning.

Exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan ska erläggas för första etappen av utbyggnaden i samband med att detaljplanen vinner lagakraft och för den andra etappen vid startbesked. All exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan ska erläggas senast inom 10 år.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, se bilaga 1.2 och bilaga 1.3.

1.4.4 Utbyggnads-PM

I samband med detaljplanens genomförande avses utbyggnad av cirka 290 bostäder i två kvarter och kompletterande allmän plats såsom kompletteringar av gång- och cykelbanor, belysning och park utformad som äng. Kommunen är huvudman för allmän plats vilken utförs av exploatörerna.

Byggstart beräknas ske under andra kvartalet 2027 och utbyggnaden vara färdigställd första kvartalet 2032 under förutsättning att detaljplanen ej överklagas. Tidplanen för stadsbyggnadsprojektet kan försenas om konjunkturen på bostadsmarknaden gör att försäljning av bostäder tar längre tid än planerat.

En tillfällig flytt av busshållplats längs Sickla industriväg sker under utförandet av bostadskvarter i östra delen och samordnas med Trafikförvaltningen.

För att tydliggöra förutsättningar för exploatörerna och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande har ett genomförandeavtal tecknats mellan exploatörerna och Trafikförvaltningen, samt har ett avtal om ledningsnära arbete har tecknats med Nacka vatten och avfall. Kommunen har även tecknat ett bevakningsavtal med Trafikverket.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.4.

1.4.5 Tilldelning budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget budget om cirka 71 miljoner kronor netto fördelat på cirka 80 miljoner kronor i inkomster och cirka -9 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektledning, markinlösen, markintäkter, exploateringsersättning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	9,8	-14,0	-4,2
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	79,6	-9,0	70,6
Ny projektbudget	89,4	-23,0	66,4

1.4.6 Tidplan

Stadsbyggnadsprojektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan.

För närmare beskrivning av tidplanen se bilaga 1.1.

1.4.7 Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet är beläget på västra Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. Exploatörerna ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om cirka 72 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 43 miljoner kronor för anläggningar inom det primära fördelningsområdet Värmdövägen och cirka 29 miljoner kronor för allmänna anläggningar inom det sekundära fördelningsområdet Sickla väst.

Exploatörerna ska också erlagga cirka 27 miljoner kronor i medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan.

1.4.7.1 Projektnetto

Projektnettot är enligt nuvarande prognos ett positivt netto om cirka 66 miljoner kronor.

Inkomster för övergripande exploateringsersättning budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande utgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning med undantag för den utgift avseende markinlösen som behövs för stadsbyggnadsprojektet Värmdövägen.

Avräknat för inkomster avseende exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar med cirka 72 miljoner kronor bedöms stadsbyggnadsprojektet generera ett negativt netto om cirka -6 miljoner kronor.

Inkomster och utgifter för medfinansiering av tunnelbanan om cirka 27 miljoner budgeteras ej i stadsbyggnadsprojektet.

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 3 mars 2025 § 40 då

inriktningsbeslutet inte omfattade ekonomin i genomförandet på grund av osäkerheter kring exploateringsersättnings storlek. Dessutom har markintäkter och markinlösen för stadsbyggnadsprojektet Värmdövägen tillkommit.

För närmare beskrivning av avvikelser se tabell 2 i bilaga 1.1.

1.4.7.2 Ekonomiska osäkerheter och risker

Marknaden för bostäder kan påverka när i tiden stadsbyggnadsprojektet blir genomfört vilket kan påverka när i tiden kommunen kan få in exploateringsersättningen och medfinansiering av tunnelbanan.

Om detaljplanen inte vinner lagakraft uteblir det förväntade bidraget till finansieringen av övergripande anläggningar i Sickla och medfinansiering till tunnelbanan.

1.4.7.3 Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet skapar möjlighet till att uppföra en förskola inom planområdet.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 2

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad
0,2	0,2	0,0	0,0

1.4.8 Bostadsmål och antal arbetsplatser

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med cirka 290 bostäder till tunnelbaneavtalet. Ytterligare arbetsplatser möjliggörs också då planerad förskola samt lokaler för centrumändamål bedöms bidra med nya arbetsplatser.

1.5 Genomförandebeslut Tryckluftsfabriken

1.5.1 Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Tryckluftsfabrikens syfte är att möjliggöra bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge, samt möjliggöra publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i lämpliga lägen. Stadsbyggnadsprojektet bidrar även med exploateringsersättning till allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan. Vid inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet utgjordes projektområdet av ett större område. Stadsbyggnadsprojektet har därefter delats upp på grund av riksintresset för Östlig förbindelse och utgörs nu av tre olika projektområden, vilka är Tryckluftsfabriken, Tryckluftsfabriken 2 samt Tryckluftsfabriken 3.

1.5.2 Projekt mål

Stadsbyggnadsprojektet uppfyller majoriteten av sina projektmål. Stadsbyggnadsprojektet avviker dock från målen i start-PM dels genom att andelen bostäder och arbetsplatser blivit lägre på grund av uppdelat stadsbyggnadsprojekt, dels avseende tillskapande av förskola och LSS-boende som ej blir av. Då projektmålet för bostäder och arbetsplatser sattes utgjordes stadsbyggnadsprojektet av ett större område som sedan delades upp. Inräknat även Tryckluftsfabriken 2 och 3 förväntas projektmålet om bostäder och arbetsplatser kunna nås.

1.5.3 Exploateringsavtal

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Atrium Ljungberg Evenemangsplatsen AB, Atrium Ljungberg Siroccogatan AB, Atrium Ljungberg Simba AB samt Sickla Industrifastigheter KB. Exploateringsavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, exploateringsersättning, medfinansiering av tunnelbanan samt ansvars- och kostnadsfördelning.

Både exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan kommer att erläggas etappvis. Exploateringsersättning och medfinansieringsersättning ska erläggas i samband med att startbesked för erhållet bygglov ges för respektive etapp. Om fler än fyra av etapperna återstår att få startbesked för fem år efter den dag då detaljplanen vinner laga kraft, ska betalningsfristen om tio år förlängas med ytterligare fem år. Efter eventuell förlängning av betalningsfristen ska en avstämning av genomförandet ske fem år efter förlängningsperiodens början. Om det vid sådan avstämning konstateras att två etapper eller fler fortfarande återstår att genomföra, ska betalningsfristen förlängas med ytterligare fem år. Motsvarande avstämning och rätt till förlängning ska därefter tillämpas var femte år. Oavsett vad som anges ovan ska exploateringsersättningen vara till fullo erlagd senast 30 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.2.

1.5.4 Utbyggnads-PM

Exploatören ansvarar för projektering, utförande och finansiering av de lokala allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet. Kommunen är inte utförande part utan ansvarar för kravställning, granskning, kvalitetssäkring och övertagande av färdig anläggning.

De allmänna anläggningarna omfattar i huvudsak Siroccogatan med gångbanor, angöringsytor, trädplanteringar, dagvattenhantering och belysning, park/naturslänt i västra delen samt passage mellan två kvarter. På kvartersmark ska bostäder och kontor byggas. Exploatören är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark.

Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2028 och utbyggnaden beräknas vara färdigställd första kvartalet 2038. Dessa tider är preliminära och kan justeras både framåt och bakåt i tid.

För att tydliggöra exploatörens förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande har stadsbyggnadsprojektet sett till att utbyggnadsavtal har tecknats mellan exploatören och Nacka Vatten och avfall. Exploatören har även tecknat ett bevakningsavtal med Trafikverket.

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.3.

1.5.5 Tilldelning budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken budget om cirka 186 miljoner kronor netto fördelat på cirka 188 miljoner kronor i inkomster och cirka 2 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektledning, exploateringsersättning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 3

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	21,7	-21,4	0,3
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för genomförandeskedet fram till projektavslut</i>	188,0	-1,7	186,3
Ny projektbudget	209,7	-23,1	186,6

1.5.6 Tidplan

Stadsbyggnadsprojektet har inför genomförandebeslut tagit fram en preliminär tidplan.

För närmare beskrivning av tidplanen se bilaga 2.1

1.5.7 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska erlägga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om cirka 187 miljoner kronor i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal i Program för markanvändning. Detta fördelat på cirka 107 miljoner kronor för anläggningar inom det primära fördelningsområdet Värmdövägen och cirka 80 miljoner kronor för allmänna anläggningar inom det sekundära fördelningsområdet Sickla öst.

Exploatören ska också erlägga cirka 32 miljoner kronor i medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan.

Stadsbyggnadsprojektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma stadsbyggnadsprojektets ekonomiska lönsamhet. Det ekonomiska beslutsunderlaget återfinns i bilaga 2.1.

1.5.7.1 Projektnetto

Projektnettot är enligt nuvarande prognos ett positivt netto om cirka 187 miljoner kronor.

Inkomster för övergripande exploateringsersättning budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande utgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning.

Avräknat för inkomster avseende exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar med cirka 187 miljoner kronor bedöms stadsbyggnadsprojektet generera ett netto till kommunen om 0 kronor.

Inkomst och utgifter för medfinansiering av tunnelbanan om cirka 32 miljoner budgeteras ej i stadsbyggnadsprojektet.

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen den 7 juni 2021 då stadsbyggnadsprojektet delats upp till flera delar.

Se Ekonomisk jämförelse och förändring i bilaga 2.1 tabell 2.

1.5.7.2 Ekonomiska osäkerheter och risker

Då exploateringsersättning och medfinansieringsersättning ska erläggas i samband med att startbesked för erhållet bygglov ges för respektive etapp kommer marknaden för bostäder och kontor att vara en osäkerhet för stadsbyggnadsprojektet.

Om detaljplanen inte vinner lagakraft uteblir det förväntade bidraget till finansieringen av övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan.

1.5.7.3 Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. De allmänna anläggningarna kommer att överlämnas till kommunen etappvis där den sista etappen beräknas överlämnas 2038 enligt nuvarande tidplan.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
3,9	3,9	0,25	0,25

1.5.8 Bostadsmål och antal arbetsplatser

Stadsbyggnadsprojektet bedöms bidra till cirka 260 arbetsplatser för handel och småindustri, cirka 3 400 arbetsplatser för kontor samt 330 bostäder. Detaljplanen medger flexibel markanvändning varpå siffrorna kan komma att justeras.

1.6 Reviderat inriktningsbeslut Sodafabriken

1.6.1 Bakgrund

Den 30 november 2017 ingick Nacka kommun och Atrium Ljungberg AB ett ramavtal för exploatering inom Planiaområdet, vilket reglerade övergripande principer för samverkan, planläggning och ansvarsfördelning. Mot bakgrund av förändrade förutsättningar har parterna enats om att avtalet ska upphöra och ersättas av nya överenskommelser, samtidigt som stadsbyggnadsprojektets inriktning och etappindelning revideras. Mer information avseende ramavtalets upphörande framgår av avsnitt 1.12 nedan.

1.6.2 Projekt mål

De ursprungliga projektmålen från 2017 (KFKS 2017/890) föreslås revideras för att anpassas till aktuella förutsättningar, bland annat genom att bostadsantalet justeras från 600 till cirka 570 och att exploateringen etappindelas. Bebyggelsen föreslås prövas i 6–8 våningar i den första etappen för att möjliggöra bevarande av grönområden, större anpassning till terrängen och att ett fåtal befintliga villor preliminärt kan bevaras samt med anpassning till att Saltsjöbanan inte höjs upp som tidigare planerat. Samtidigt som vissa tidigare mål, såsom allmänt torg och dagvattenlösningar i Kyrkviksparken, utgår eller omformuleras. Oförändrat kvarstår målet om en förskola, medan buller- och dagvattenhantering ska säkerställas genom lokala och övergripande åtgärder i enlighet med nya förutsättningar. Mer information avseende Sodafabrikens reviderade projektmål framgår av bilaga 3.1.

1.6.3 Avtal

Kommunen och Atrium Ljungberg har enats om en principöverenskommelse som reglerar ansvarsfördelning och kostnadsprinciper för genomförandet av den första etappen av Sodafabriken, inklusive marköverlåtelse, exploateringsvolym och utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören åtar sig att bekosta detaljplanearbete, utbyggnad inom kvartersmark samt ersättning för såväl lokala som övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbana, enligt fastställda ersättningsnivåer.

Föreslagen principöverenskommelse innebär att exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av

tunnelbanan i samband med startbesked för erhållet bygglov. Utförs byggnationen etappvis erläggs ersättningen vid startbesked för erhållet bygglov för respektive etapp. Utgångspunkten är att ersättningen till fullo ska vara erlagd 10 år från lagakraftvunnen detaljplan. Det finns möjlighet till förlängning av betalningsfristen. Oaktat möjligheten till förlängning ska ersättningen vara till fullo erlagd senast 20 år från lagakraftvunnen detaljplan.

Principöverenskommelsen omfattar även principer för ersättning, genomförande och framtida etapputveckling, där en separat överenskommelse avses träffas för den andra etappen.

Det noteras att enhetschef för exploateringsenheten föreslås ges rätt att förlänga principöverenskommelsens giltighetstid om exploateringsavtal inte ingåtts inom fem år från kommunens beslut att ingå överenskommelsen, samt motsvarande rätt avseende den andra etappen om separat principöverenskommelse inte ingåtts inom sju år från samma beslutstidpunkt.

Därutöver noteras att enhetschef för exploateringsenheten föreslås ges mandat att, vid överlåtelse av avtal inom koncernen Atrium Ljungberg AB, godkänna säkerhet samt ingå erforderligt tilläggsavtal.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.2.

1.6.4 Tilldelning budget

Kommunfullmäktige föreslås besluta om tilldelning av budget för Sodafabrikens första etapp, omfattande cirka -0,2 miljoner kronor netto. Budgeten är fördelad på cirka 2 miljoner kronor i driftsinkomster, cirka 8 miljoner kronor i driftsutgifter och återlämnande av cirka 6 miljoner kronor av tidigare budgeterade investeringsutgifter. Driftsutgifterna avser kostnader för framtagande av detaljplan, upprättande av avtal samt kommunens samtliga kostnader kopplade till utformning av allmän plats under detaljplaneskedet. Driftsinkomsterna utgörs av intäkter för planarbetet enligt detaljplaneavtal. Återlämnande av tidigare budgeterade investeringsutgifter görs med anledning av att exploatören föreslås att svara för samtliga kostnader för utredning, projektering och utbyggnad av lokala allmänna anläggningar enligt förslag till principöverenskommelse. Det aktuella budgetbeslutet avser medel för att genomföra arbetet under detaljplaneskedet, fram till och med beslut om genomförande.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 5

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för tidigare inriktning</i>	9,8	- 19,6	- 9,8
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut</i>	2,0	- 8,1	- 6,1
Återlämnande av budget i detta beslut		5,9	5,9

1.6.5 Genomförandefrågor

Vid kommande beslut om antagande av detaljplan kommer ett genomförandebeslut att tas upp för politisk prövning. Genomförandebeslutet ska inkludera en utbyggnadspromemoria som redogör för utbyggnaden av allmänna anläggningar samt projektets samlade genomförande, ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen mellan exploatören och kommunen, samt en begäran om budgetmedel för genomförandet av detaljplanen inom stadsbyggnadsprojektet. Beslut om genomförande fattas av kommunfullmäktige.

1.6.6 Tidplan

Arbetet med den första detaljplanen planeras att inledas under hösten 2026, förutsatt att beslut om reviderat inriktningsbeslut har fattats. Antagande av detaljplanen bedöms kunna ske under första kvartalet 2029. Tidplanen för Sodafabrikens efterföljande etapp är ännu inte framtagen med anledning av osäkra faktorer kopplat till Östlig förbindelse. Mer information om tidplanen för Sodafabrikens första etapp framgår av bilaga 3.1.

1.6.7 Ekonomiska konsekvenser

Genom den nya principöverenskommelsen säkerställs att exploatören finansierar detaljplanearbete, byggnation inom kvartermark, utbyggnad av lokala allmänna anläggningar samt exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan enligt fastställda ersättningsnivåer. Vidare ska även exploatören erlagga ersättning för del av kommunens redan nedlagda arbete och för allt framtida arbete kopplat till stadsbyggnadsprojektets genomförande. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs närmare i bilaga 3.1.

1.6.7.1 Projektnetto

Inkomster för övergripande exploateringsersättning ska budgeteras i rubricerat stadsbyggnadsprojekt men motsvarande utgifter budgeteras i stadsbyggnadsprojekt för respektive övergripande anläggning.

Stadsbyggnadsprojektets första etapp, inklusive övriga ej budgeterade poster under genomförandeskedet, bedöms fram till projektavslut generera ett positivt projektnetto

om cirka 86 miljoner kronor. Avräknat inkomster för övergripande exploateringsersättning om cirka 95 miljoner kronor bedöms stadsbyggnadsprojektet generera ett negativt netto om cirka 9 miljoner kronor. Därutöver tillkommer inkomster och utgifter för medfinansiering av tunnelbanan om cirka 34 miljoner kronor som ej budgeteras i stadsbyggnadsprojektet.

Projektnettot överensstämmer med vad som tidigare prognosticerats och presenterats i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2017.

Se Ekonomisk jämförelse och förändring i bilaga 3.1 tabell 2.

1.6.7.2 Ekonomiska osäkerheter och risker

Ingående av principöverenskommelsen och upphörandet av tidigare ramavtal medför vissa ekonomiska osäkerheter, främst kopplade till tidplan, genomförande och ännu ej fastställda villkor, men dessa begränsas av att exploatören bär huvuddelen av kostnaderna och ersätter kommunens utgifter. Genomförandet är villkorat av framtida beslut, detaljplanens laga kraft och tecknande av exploateringsavtal, vilket påverkar tidpunkten för intäkter och slutliga ekonomiska utfall. Samtidigt bedöms riskerna som hanterbara, även om osäkerhet kvarstår kring exempelvis ersättningsnivåer och eventuell inlösen av mark för allmänna ändamål.

1.6.7.3 Påverkan på annan nämnd

Genom investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkas i förlängningen, med kapital- eller driftkostnader, natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 6

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
0,8	0,8	0,1	0,1

1.6.8 Bostadsmål och antal arbetsplatser

Projektet bedöms bidra till cirka 570 bostäder, cirka 30 arbetsplatser och cirka 120 förskoleplatser på västra Sicklaön vilket omfattas av tunnelbaneavtalet.

1.7 Tilläggsavtal till exploateringsavtal för Nobelberget

1.7.1 Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018, § 92, att ingå ett exploateringsavtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg Uddvägen AB avseende genomförandet av detaljplanen för Nobelberget, Sicklaön 83:33 med flera. Atrium Ljungberg Uddvägen AB

har därefter genomfört en bolagsfission vilket innebär att 9 nya bolag har trätt in som parter i avtalet, vilket realiserades genom tilläggsavtal 1 till exploateringsavtal. Ett andra tilläggsavtal till exploateringsavtalet föreslås ingås för att reglera avgående och tillkommande åtaganden i exploateringsavtalet.

För tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet se bilagd ärendeöversikt, bilaga 4.1.

1.7.2 Avtal

Enligt exploateringsavtalet ska exploitören erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar i området som är till nytta för exploitören. Vidare har exploitören rätt till delvis återbetalning av erlagd exploateringsersättning i den mån de allmänna anläggningarna inte i huvudsak har genomförts inom tio år från antagen detaljplan. Förslag till tilläggsavtal II till exploateringsavtalet syftar till att reglera att kommunen inte ska återbetala någon exploateringsersättning till exploitören. Vidare reglerar tilläggsavtal II att kommunen temporärt ska bygga om den västra delen av gång- och cykelvägen Sicklastråket i väntan på ny detaljplan. Kommunen ansvarar för projektering, genomförande och kostnader för detta. En temporär ombyggnad kräver samordning och godkännande av fastighetsägaren Trafikverket.

För kostnader för det tillkommande åtagandet om en temporär ombyggnad av Sicklastråket föreslås projektet avsätta cirka 3 miljoner kronor av beviljade medel. Arbetena förväntas utföras under 2027.

Förslag till tilläggsavtal II till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.2.

1.7.3 Avsättning av tilldelad budget

Stadsbyggnadsprojektet har sedan tidigare en beviljad budget om cirka -0,1 miljoner kronor netto fördelat på cirka -41 miljoner kronor i utgifter och cirka 41 miljoner kronor i inkomster. Beviljade medel söktes innan 2020 och bedöms vara höga jämfört mot stadsbyggnadsprojektets gällande prognos då förutsättningarna i stadsbyggnadsprojektet har förändrats sedan medel söktes. Stadsbyggnadsprojektet bedömer att det tillkommande åtagandet om en temporär ombyggnad av Sicklastråket ryms inom tidigare beviljad budget.

Stadsbyggnadsprojekt Nobelberget avsätter -3 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 3 miljoner kronor i utgifter av redan beviljade medel för ovan åtaganden. Förslaget avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning med anledning av åtagandet om en temporär utbyggnad av Sicklastråket.

1.7.4 Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att kommunens eventuella återbetalningsskyldighet av exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar utgår. Förslaget innebär att kommunen åtar sig att temporärt iordningsställa en gång- och cykelbana vilket innebär kostnader för kommunen. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 3 miljoner kronor.

1.7.4.1 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.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 7

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad
0,1	0,1	0,02	0,02

1.8 Tilläggsavtal till principöverenskommelse Tryckluftsfabriken 2 och 3

1.8.1 Bakgrund

Sickla Industrifastigheter KB, ägare av fastigheterna Sicklaön 83:54, Sicklaön 83:55 samt Sicklaön 83:57 och Atrium Ljungberg Simba AB, ägare av fastigheten 83:38, vill utveckla del av fastigheterna med i huvudsak bostäder och kontor och önskar därför pröva möjligheterna i en ny detaljplan. Området för utveckling ingick tidigare i stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken men har på grund av riksintresset för Östlig förbindelse brutits ut och avses hanteras som två olika stadsbyggnadsprojekt, kallat Tryckluftsfabriken 2 och Tryckluftsfabriken 3. Aktuellt område omfattas av principöverenskommelse för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken som ingicks mellan kommunen och Sickla Industrifastigheter AB 2021. Ett tilläggsavtal till principöverenskommelsen föreslås ingås för att hantera ändringar och tillägg till principöverenskommelsen. Sickla Industrifastigheter KB och Atrium Ljungberg AB benämns nedan gemensamt som exploitören.

För tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet se bilagd ärendeöversikt, bilaga 5.1.

1.8.2 Avtal

Principöverenskommelsen ingicks 2021 med Sickla Industrifastigheter KB avseende utvecklingen av fastigheten Sicklaön 83:22. Fastigheten har därefter styckats av och fastigheterna Sicklaön 83:54, Sicklaön 83:55, Sicklaön 83:57 samt Sicklaön 83:38 har

bildats. Fastigheten Sicklaön 83:38 har överlåtits till Atrium Ljungberg Simba AB varför tilläggsavtalet hanterar att denne träder in som part i principöverenskommelsen.

Föreslaget tilläggsavtal till principöverenskommelse avser tydliggöra inriktningen för den fortsatta utvecklingen av del av fastigheterna samt reglera former och tider för erläggandet av exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan enligt fastställda ersättningsnivåer samt kommunens kostnader i stadsbyggnadsprojektet.

Föreslaget tilläggsavtal innebär att exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av tunnelbanan i samband med startbesked för erhållet bygglov. Utförs byggnationen etappvis erläggs ersättningen vid startbesked för erhållet bygglov för respektive etapp. Utgångspunkten är att ersättningen till fullo ska vara erlagd 10 år från lagakraftvunnen detaljplan. Det finns möjlighet till förlängning av betalningsfristen. Oaktat möjligheten till förlängning ska ersättningen vara till fullo erlagd senast 20 år från lagakraftvunnen detaljplan.

Vidare föreslås att exploatören inte ska erlagga bidrag till upphöjningen av Saltsjöbanan och att denna skrivning ska utgå.

Det noteras att exploateringschef föreslås ges rätt att förlänga tilläggsavtalets giltighet för de fall ett exploateringsavtal inte ingåtts inom 5 år för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken 2 samt inom 7 år för stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken 3, från dagen för tilläggsavtalets tecknande.

Därutöver noteras att enhetschef för exploateringsenheten föreslås ges rätt att, vid överlåtelse av avtal inom koncernen Atrium Ljungberg AB, godkänna säkerhet samt ingå erforderligt tilläggsavtal.

Förslag till tilläggsavtal till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 5.2.

1.8.3 Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget tilläggsavtal till principöverenskommelse förväntas innebära intäkter för kommunen i form av framtida ersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan samt för nedlagd tid, under förutsättning att arbetet med de nya detaljplanerna kan påbörjas och vinner laga kraft.

1.9 Tilläggsavtal till principöverenskommelse Traversen

1.9.1 Bakgrund

Kommunen ingick en principöverenskommelse i maj 2020 och ett tilläggsavtal till principöverenskommelsen i oktober 2024 med Sickla Industrifastigheter KB och Atrium Ljungberg Traversen AB, angående utvecklingen av stadsbyggnadsprojektet Traversen

(Sicklaön 83:56 och del av Sicklaön 83:57). Principöverenskommelsen och tilläggsavtalet reglerar bland annat att exploatörerna ska erlagga medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden och exploateringsersättning för lokala och övergripande allmänna anläggningar i Sickla.

Detaljplanearbete för stadsbyggnadsprojektet Traversen pågår och granskning av detaljplanen är planerad kvartal 3 2026.

Ett tilläggsavtal II till principöverenskommelse föreslås ingås för att hantera ändringar och tillägg till principöverenskommelsen och det första tilläggsavtalet.

För tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet se bilagd ärendeöversikt, bilaga 6.1.

1.9.2 Avtal

Ett förslag till tilläggsavtal II till principöverenskommelsen har tagits fram. Syftet med tilläggsavtalet är att reglera formerna för erläggande av exploateringsersättning och tidpunkt för erläggande av medfinansiering. Vidare reglerar tilläggsavtalet giltighetstiden för principöverenskommelsen och det första tilläggsavtalet. Tilläggsavtalet ersätter delar av principöverenskommelsen och det första tilläggsavtalet vad gäller reglering av exploateringsersättning och giltighetstid.

Föreslaget tilläggsavtal innebär att exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av tunnelbanan i samband med startbesked för erhållet bygglov, enligt fastställda ersättningsnivåer. Ersättningen ska till fullo vara erlagd senast 10 år från lagakraftvunnen detaljplan.

Förslag till tilläggsavtal II till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 6.2.

1.9.3 Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget tilläggsavtal innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser däremot innebär förslaget att kommunen erhåller ersättning vid en senare tidpunkt än tidigare avtalat.

1.10 Avsiktsförklaring Gillevägen-Atlasvägen

1.10.1 Bakgrund

En önskan om detaljplaneläggning för fastigheten Sicklaön 265:5 inkom 2009 från fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och arbetet inleddes 2015 med syfte att utveckla området Gillevägen–Atlasvägen med nya bostäder i en tät och blandad stadsmiljö. 2017 ingick Nacka kommun och Atrium Ljungberg AB ett ramavtal för exploatering inom Planiaområdet vilket också reglerade avsikten att markanvisa del av kommunens fastighet inom stadsbyggnadsprojektet till Atrium Ljungberg AB. Stadsbyggnadsprojektet har varit vilande på grund av ett ändrat konjunkturläge men bedöms nu kunna återupptas. En

avsiktsförklaring har därför tagits fram mellan kommunen och exploatören, samtidigt som tidigare ramavtal föreslås upphöra genom ett separat tilläggsavtal, se avsnitt 1.12 nedan.

För tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet se bilagd ärendeöversikt, bilaga 7.1.

1.10.2 Avtal

Föreslagen avsiktsförklaring syftar till att klargöra inriktningen för den fortsatta utvecklingen av stadsbyggnadsprojektet samt reglera exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan vid en framtida exploatering. Den ska senare ersättas av en principöverenskommelse där ansvar, kostnader och markfrågor fastställs samt ska ett nytt planavtal ingås. I avsiktsförklaringen anges att exploatören ska betala exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan enligt fastställda ersättningsnivåer, samt ersätta kommunen för nedlagt och löpande arbete. Kommunen ska eventuellt anvisa del av kommunens fastighet Sicklaön 40:12 till exploatören som del i utvecklingen av stadsbyggnadsprojektet.

Förslag till avsiktsförklaring bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 7.2.

1.10.3 Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen avsiktsförklaring förväntas innebära intäkter för kommunen i form av ersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan samt för nedlagd tid, under förutsättning att principöverenskommelse kan tecknas och arbetet med ny detaljplan kan påbörjas och vinner laga kraft. För de fall kommunen anvisar mark till exploatören innebär det även markförsäljningsintäkter.

1.11 Avsiktsförklaring Företagarcentrum

1.11.1 Bakgrund

Sickla Industrifastigheter KB, ägare av fastigheten Sicklaön 83:22, vill pröva möjligheten till om- och tillbyggnad med bostäder, kontor och centrumändamål på befintlig bebyggelse inom en ny detaljplan. För detta har en avsiktsförklaring tagits fram mellan exploatören och kommunen. Den planeras senare ersättas av en principöverenskommelse i samband med ett inriktningsbeslut.

Inga tidigare beslut har fattats i detta stadsbyggnadsprojekt.

1.11.2 Avtal

Avsiktsförklaringen syftar till att tydliggöra inriktningen för den fortsatta utvecklingen av fastigheten samt reglera exploateringsersättning och medfinansiering av tunnelbanan vid en framtida exploatering. Avsiktsförklaringen ska ersättas av en principöverenskommelse som reglerar ansvar och kostnader i stadsbyggnadsprojektet samt ska ett nytt planavtal ingås. I avsiktsförklaringen anges att exploatören ska betala exploateringsersättning för

allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan enligt fastställda ersättningsnivåer, samt ersätta kommunen för löpande arbete.

Föreslagen avsiktsförklaring innebär att exploatören ska erlagga exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av tunnelbanan i samband med startbesked för erhållet bygglov. Ersättningen ska till fullo vara erlagd senast 10 år från lagakraftvunnen detaljplan.

Förslag till avsiktsförklaring bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 8.1.

1.1.1.3 Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen avsiktsförklaring förväntas innebära intäkter för kommunen i form av ersättning för allmänna anläggningar, medfinansiering av tunnelbanan samt ersättning för nedlagd tid, under förutsättning att principöverenskommelse kan tecknas och arbetet med ny detaljplan kan påbörjas och vinner laga kraft.

1.12 Tillägg till ramavtal avseende Sodafabriken och Gillevägen-Atlasvägen

1.12.1 Bakgrund

Den 30 november 2017 ingick Nacka kommun och Atrium Ljungberg AB ett ramavtal för exploatering inom Planiaområdet, vilket bland annat reglerade att Atrium Ljungberg AB skulle erlagga exploateringsersättning om 800 kronor per BTA bostadsrätt och erlagga medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning. Ramavtalet reglerade också övergripande principer för samverkan, planläggning och ansvarsfördelning. Mot bakgrund av förändrade förutsättningar har parterna enats om att avtalet ska upphöra och ersättas av nya överenskommelser för stadsbyggnadsprojekten Sodafabriken och Gillevägen-Atlasvägen.

1.12.2 Avtal

Kommunen och exploatören har konstaterat att ramavtalet inte längre är ändamålsenligt för det fortsatta arbetet inom området. Mot denna bakgrund har ett tilläggsavtal upprättats, vilket innebär att ramavtalet ska upphöra att gälla i sin helhet. Samtliga rättigheter och förpliktelser som följer av ramavtalet kommer därmed att upphöra. Förslag till tilläggsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 9.1.

1.12.3 Ekonomiska konsekvenser

Ramavtalet från 2017 har haft en övergripande och principiell karaktär, där inriktningen varit att ekonomiska villkor och åtaganden succesivt skulle konkretiseras i efterföljande detaljplane- och exploateringsavtal. Några sådana avtal har inte ingåtts med stöd av ramavtalet. Samtidigt möjliggör ett upphörande av ramavtalet att uppdaterade ekonomiska principer kan tillämpas i kommande avtal, där exploateringsersättningen anpassats till nya förhållanden och höjts avsevärt jämfört med tidigare nivå. Detta

innebär förbättrad kostnadstäckning för kommunens investeringar i övergripande allmänna anläggningar på västra Sicklahalvön och därmed en mer fördelaktig ekonomisk utgångspunkt i den fortsatta utvecklingen av området.

2 Exploateringsenhetens utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att de föreslagna avtalen i detta ärende skapar förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av området Sickla som helhet. Förslagen till beslut gällande avtal, utbyggnadspromemoria och budget bedöms ligga i linje med de övergripande målen om en stark och balanserad tillväxt och attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, stadsbyggnadsprojektens egna uppsatta mål samt bidrar till kommunens mål om nya bostäder och arbetsplatser på västra Sicklaön som följd av tunnelbaneavtalet. Ärendet förväntas innebära intäkter till kommunen men även ekonomiska konsekvenser i form av nya anläggningar vilka framför allt påverkar kommunens driftbudget.

Sammanfattningsvis bedöms ärendet medföra positiva konsekvenser för kommunen och enheten förordar att besluten enligt detta ärende fattas.

3 Ärendets ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojekten i gällande ärende är belägna på västra Sicklaön och utgör tillsammans flera steg i en etappvis utbyggnad av området Sickla. Ärendet möjliggör för framtida exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar om cirka 627 miljoner kronor i prisläge juni 2025. Intäkterna avser täcka del av kostnaderna för de genomförda allmänna anläggningarna Sickla industriväg och dagvattenrening Kyrkviken samt för delvis genomförda och planerade åtgärder i de allmänna anläggningar Värmdövägen och Planiavägen-Järlaleden. Ersättningen som ska erläggas för Sickla industriväg, dagvattenrening Kyrkviken samt Värmdövägen ska indexeras med konsumentprisindex vid betalningstillfället. Ersättningen för Planiavägen-Järlaleden ska indexeras med entreprenadindex vid betalningstillfället.

Ärendet möjliggör för framtida medfinansiering av tunnelbanan om cirka 224 miljoner kronor i prisläge 2026. Ersättningen som ska erläggas ska indexeras med konsumentprisindex vid respektive betalningstillfälle.

För de stadsbyggnadsprojekt i ärendet där exploatörerna utför allmänna anläggningar och sedan överlämnar dessa till kommunen kommer kommunen få en ekonomisk konsekvens i form av tillkommande anläggningsvärden och framtida driftskostnader.

Beslutad markförsäljning inom Norra Nobelberget och eventuell tillkommande markförsäljning inom Gillevägen-Atlasvägen innebär i sammanhanget mindre markförsäljningsintäkter för kommunen.

3.1 Ekonomiska osäkerheter och risker

Ärendet innebär att flera olika avtal föreslås ingås. Avtalen reglerar kommunens rätt till exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av tunnelbanan. Olika betalplaner avseende exploateringsersättningen och medfinansieringsersättningen har avtalats utifrån stadsbyggnadsprojektens förutsättningar vad gäller tid och omfattning. Då stadsbyggnadsprojekt förväntas pågå under flera år finns en risk kopplat till tiden. Avtalen innebär en fast ersättning som ska indexeras fram till betaldagen. Det innebär en risk att stadsbyggnadsprojekten inte fakturerar faktisk kostnad för de övergripande allmänna anläggningar och kommunens kostnader för tunnelbanan.

Riksintresset Östlig förbindelse innebär en risk för stadsbyggnadsprojekten då dess omfattning påverkar hur mycket som kan byggas inom berörda stadsbyggnadsprojekt. Ytterst är risken att ingenting kan byggas inom de delar som berörs av Östlig förbindelse vilket i så fall skulle innebära stora inkomsttapp för kommunen samt få en stor påverkan på måluppfyllelsen om nya bostäder och arbetsplatser på västra Sicklaön.

Om inget eller endast ett fåtal av stadsbyggnadsprojekten i detta ärende kan genomföras innebär det betydande konsekvenser för finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden och finansieringen av de övergripande allmänna anläggningarna samt för målen om nya bostäder och arbetsplatser på västra Sicklaön.

3.2 Konsekvenser vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven tilldelning av budget kan inte projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojekten Norra Nobelberget och/eller Tryckluftsfabriken genomföras vilket innebär utebliven uppföljning av exploateringsavtal, proaktiv bygglovsprocess och granskning samt övertagande av lokala allmänna anläggningar. Vid senarelagd tilldelning av medel försenas ovanstående arbete eller uteblir helt på grund av att exploatörerna redan utfört sin byggnation.

Vid utebliven tilldelning av budget kan inte projektledning och arbete med framtagandet av detaljplanen genomföras för stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken.

3.3 Ärendets påverkan på kommunens mål

3.3.1 Övergripande mål

Ärendet bidrar till kommunens övergripande mål *Maximalt värde för skattepengarna* genom att stadsbyggnadsprojekten förväntas erhålla framtida exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan från exploatörerna. Ersättningen täcker del av kommunens kostnader för övergripande

allmänna anläggningar samt kommunens bidrag till utbyggnad av tunnelbanan och bidrar därmed till en ekonomi i balans.

Ärendet bidrar till kommunens övergripande mål om *Attraktiva stads- och livsmiljöer i hela Nacka* genom att stadsbyggnadsprojekten möjliggör för nya bostäder och arbetsplatser i en blandad stad. Samtidigt skapas nya torg och tillgången till parker och naturområden stärks.

3.3.2 Ärendets koppling till mål och budget

Ärendet bidrar till fokusområdena i Mål och budget 2026–2028 om att säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning samt skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen under det övergripande målet *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka*. Detta genom att möjliggöra en blandad bebyggelse med bostäder och arbetsplatser i Sickla som i dag i huvudsak består av handels- och kontorsverksamhet. Ärendet bidrar även till fokusområdet i Mål och budget 2026–2028 om att utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer under det övergripande målet *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att möjliggöra för två nya tunnelbaneuppgångar för den nya tunnelbanestationen Sickla samt inom stadsbyggnadsprojekten planera för välfungerande gator.

Ärendet som helhet förväntas bidra positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till fler bostäder och en ökad befolkning samt med nya arbetsplatser.

Stadsbyggnadsprojekten i ärendet har och/eller ska arbeta med kommunens miljö- och klimatambitioner vilket regleras i avtalen.

3.3.3 Bostadsmål och antal arbetsplatser

Ärendet som helhet bedöms bidra med totalt cirka 1 300 bostäder och cirka 6 000 arbetsplatser till området västra Sicklaön och tunnelbaneavtalet.

4 Kommunikation

Stadsbyggnadsprojekten i ärendet kommer kommunicera externt primärt genom en projekthemsida på nacka.se för respektive stadsbyggnadsprojekt. Aktuella stadsbyggnadsprojekt kommer genomföra kommunikationsinsatser under planprocessen i enlighet med plan- och bygglagens krav samt under utbyggnaden av området.

5 Konsekvenser för barn

Ärendet som helhet bedöms innebära att barn påverkas negativt under byggtid bland annat till följd av buller och generella störningar i området. Då stadsbyggnadsprojekten förväntas pågå under en längre tid innebär det att dessa moment kan bli långvariga. På långt sikt bedöms ärendet som helhet ha positiva konsekvenser för barn och unga då Sickla utvecklas med nya bostäder, tryggare gaturum, stärker stråk och tillgång till natur- och rekreationsområden. Ärendet bedöms också ha potential att öka den upplevda tryggheten för barn och unga i området under dygnets alla timmar genom ökad närvaro då bebyggelsen får en mer blandad användning än idag vilket skapar flöden under flera timmar på dygnet. Genom de överenskommelser som föreslås ingås säkrar kommunen ytor för förskolor vid ett framtida behov vilket bedöms vara positivt för barn.

6 Konsekvenser för klimat och miljö

Ärendet som helhet innebär att Sickla utvecklas med bostäder, arbetsplatser och allmänna platser vilket kommer ha en påverkan på klimatet och miljön i olika utsträckning under byggtiden. Stadsbyggnadsprojekten ska följa kommunens styrande dokument, så som kommunens miljö- och klimatambitioner, för att i möjligaste mån minska den negativa påverkan på klimatet och miljön.

Stadsbyggnadsprojekten i ärendet bedöms ha god tillgång till befintlig och tillkommande kollektivtrafik. Sickla trafikeras idag av både buss och tvärbana och kommer i framtiden även trafikeras av tunnelbanan till Nacka. Saltsjöbanan trafikerar normalt sett Sickla. Arbeten pågår med återställande av banvallen för Saltsjöbanan vilket innebär att Saltsjöbanan endast går till Järla station idag. Tunnelbanestation Sickla planeras att ha tre uppgångar i området.

Sickla utgörs idag av stora hårdgjorda ytor med framför allt parkeringsplatser. Tillgången är god till mindre naturområden i närområdet och Sicklasjön samt Svindersviken med rekreationsmöjligheter. Flertalet av stadsbyggnadsprojekten i ärendet bidrar till ny bebyggelse på ytor som idag är hårdgjorda. Det så kallade *Vattenstråket* som avses löpa genom Sickla säkerställs genom skrivelser i aktuella avtal. Stadsbyggnadsprojekten bidrar till säkrare trafikrum och stärker kopplingarna till de natur- och rekreationsområden som finns i området.

7 Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den augusti 2026, reviderad den 25 augusti 2026

Bilaga 1.1 Ärendebilaga Stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget

Bilaga 1.2 Exploateringsavtal med Atrium Ljungberg avseende Norra Nobelberget

Bilaga 1.3 Exploateringsavtal med Balder avseende Norra Nobelberget

Bilaga 1.4	Utbyggnadspromemoria Norra Nobelberget
Bilaga 2.1	Ärendebilaga Stadsbyggnadsprojekt Tryckluftsfabriken, reviderad 260825
Bilaga 2.2	Exploateringsavtal avseende Tryckluftsfabriken
Bilaga 2.3	Utbyggnadspromemoria Tryckluftsfabriken
Bilaga 3.1	Ärendebilaga Stadsbyggnadsprojekt Sodafabriken
Bilaga 3.2	Principöverenskommelse avseende Sodafabriken
Bilaga 4.1	Ärendeöversikt stadsbyggnadsprojekt Nobelberget
Bilaga 4.2	Tilläggsavtal II till exploateringsavtal avseende Nobelberget
Bilaga 5.1	Ärendeöversikt Tryckluftsfabriken 2 och 3
Bilaga 5.2	Tilläggsavtal till principöverenskommelse avseende Tryckluftsfabriken 2 och 3
Bilaga 6.1	Ärendeöversikt stadsbyggnadsprojekt Traversen
Bilaga 6.2	Tilläggsavtal II till principöverenskommelse avseende Traversen
Bilaga 7.1	Ärendeöversikt stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Atlasvägen
Bilaga 7.2	Avsiktsförklaring avseende Gillevägen-Atlasvägen
Bilaga 8.1	Avsiktsförklaring Företagarcentrum
Bilaga 9.1	Tilläggsavtal till ramavtal avseende Sodafabriken och Gillevägen-Atlasvägen
Bilaga 10	Protokollsutdrag från stadsutvecklingsutskottet den 18 augusti § 90

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Andersson

Tf projektchef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder

Enhetschef
Planenheten

Emilie Warsell

Tf gruppchef
Planenheten

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Anläggningsenheten

Shahad Tozy

Tf gruppchef
Anläggningsenheten

Heléne Hill

Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Beslutet ska skickas till:

Natur- och trafiknämnden
Atrium Ljungberg AB
Balder Värmdövägen i Nacka AB