

2025-12-02

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nackasalen GH-1, tisdagen den 2 december 2025, kl. 09:00-10:27

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), distans
Mikael Carlsson (NL) jäv §190
Tomas Ottosson (V)
Desha Svenneborg (MP)
Lina Olsson (NL), distans § 190

ERSÄTTARE

Peter Zethraeus (M)
Emma Eide (C)
Helena Håkansson (L)
Karin Teljstedt (KD) §§ 179-191
Alva Dahn (S), distans
Lina Olsson (NL) §§ 172-189, § 191

Insynsplats Lars Alexandersson (SD)

Övriga deltagare Victor Kilén, Sara Lauri, Helené Hill, Poa Hellqvist, Charlotte Persson,
Emelie Sunnliden, Vilde Rundfloen, Johan Bergendahl Berggren, Carl
Gillström, Sandra Tiidus, Annika Rainer, Anna Ellare, Erik Wiberg, Emelie
Bjurå, Markus Ekbom, Mathias Forsberg, Tove Mark, Linnéa Brinkälv §§
172-185, Ann-Christin Rudström §§ 180-181.

Utses att justera Johanna Kvist (S)

Paragrafer §§ 172-191
Justeringsdatum 4 december 2025

Underskrifter Sekreterare

.....
Elin Harnesk

Ordförande

.....
Mats Gerdau

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Justerande

.....
Johanna Kvist
.....

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

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

Sammanträdesdatum	2 december 2025
Anslaget sätts upp	5 december 2025
Anslaget tas ned	29 december 2025
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift	
	Kommunsekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 172.....	6
Val av justerare.....	6
§ 173.....	7
Anmälningar	7
§ 174 KFKS-2025-01076	8
Internbudget 2026 för stadsutveckling.....	8
§ 175 KFKS-2025-01094	9
Internkontrollplan stadsutveckling 2026.....	9
§ 176 KFKS-2018-00430	10
Ny budget för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra Sicklaön	10
§ 177 KFKS-2018-00248	12
Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen, fastighet Orminge 60:I, Boo.....	12
§ 178 KFKS-2018-00245	17
Detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:I, i Boo.....	17
§ 179 KFKS-2019-00416	22
Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:II	22
§ 180 KFKS-2014-00381	26
Detaljplaneprogram för Bergs gård på Västra Sicklaön.....	26
§ 181 KFKS-2025-01100	29
Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka	29
§ 182 KFKS-2018-00241	33
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Solvägen i.....	33
Älta 33	

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 183 KFKS-2025-01147	35
Internbudget 2026 Fastighet och byggprojektledning.....	35
§ 184 KFKS-2025-01146	36
Internkontrollplan 2026 Fastighet och byggprojektledning	36
§ 185 KFKS-2025-00919	37
Beslut om att inleda upphandling av entreprenad för åtgärder inom Myrsjö Sportcentrum gemensamhetsanläggningar	37
§ 186 KFKS-2025-01025	39
Uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring med Lännersta båtklubb.....	39
§ 187 KFKS-2025-01068	40
Överenskommelse om förtida upphörande av arrendeavtal med Stockholmsbåtsnickeri AB inom.....	40
fastigheten Skogsö 2:45	40
§ 188 KFKS-2025-01170	43
Yttrande till Nacka tingsrätt med anledning av stämning i mål om skadestånd.....	43
§ 189 KFKS-2025-00471	44
Politikerinitiativ om att ta ett helhetsgrepp för Henriksdal – Kvarnholmen.....	44
§ 190 KFKS-2025-00840	47
Medborgarförslag om inköp av 7 skulpturer, plats Jarlaberg.....	47
§ 191.....	48
Övriga frågor	48
Bilaga I till protokoll KSSU 2025-12-02 § 181	49

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 172

Val av justerare

Beslut

Johanna Kvist valdes till justeringsperson.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 173

Anmälningar

Inga anmälningar till detta sammanträde.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internbudget 2026 för stadsutveckling

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fastställer internbudget för år 2026 för stadsutveckling enligt bilaga 1 till stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 13 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Budgeten för stadsutvecklingsprocessen 2026 uppgår till -47,8 miljoner kronor, en ökning med 2,0 miljoner kronor jämfört med 2025. Den ordinarie driften minskar med 7,0 miljoner kronor medan projektrelaterade driftposter ökar med 9,0 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1. Internbudget 2026 stadsutveckling

Yrkanden

Johanna Kvist (S), Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) meddelar att de ej deltar i beslut till förmån för egna budgetförslag.

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internkontrollplan stadsutveckling 2026

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer Internkontrollplanen för år 2026 för stadsutveckling enligt bilaga 1 Internkontrollplan för stadsutvecklingsenheten 2026.

Sammanfattning av ärendet

Internkontrollplanen för stadsutvecklingsenheten 2026 har tagits fram som en del av nämndens systematiska arbete med intern styrning och kontroll. Planen bygger på den riskanalys som genomförts under hösten 2025 där samtliga enheter inom stadsutvecklingsprocessen- Enheten strategisk stadsutveckling, Planenheten, Anläggning och Exploatering har identifierat, bedömt och beskrivit risker inom sina respektive verksamhetsområden.

De framtagna riskerna har därefter sammanställts och grupperats till gemensamma riskområden för hela stadsutvecklingsprocessen. Planen tydliggör de viktigaste riskerna, deras konsekvens och sannolikhet, samt de åtgärder och kontrollmoment som ska genomföras under 2026 för att minska riskerna och säkerställa god intern styrning och kontroll.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 6 november 2025

Bilaga 1. Internkontrollplan för stadsutvecklingsenheten 2026

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ny budget för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen med -70 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 70 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör ny budget för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen, beläget på västra Sicklaön och innefattar beslut om ny budget för återställandet av Saltsjöbanans banvall. Beslutet är nödvändigt för återställandet av banvallen mellan Sickla och Saltsjö-Järla.

Region Stockholm och Nacka kommun har tecknat ett antal avtal avseende arbeten kring Saltsjöbanan på västra Sicklaön. Avtalen reglerar bland annat principer för avstängning av Saltsjöbanan, nyttjandet av banvallen, återställandet av banvallen samt principer för kostnadsfördelning mellan parterna.

Regionen och kommunen har inte lyckats enas om kostnadsbilden för återställandet av banvallen eller hur kostnaderna ska fördelas. För att inte försena återställandet av banvallen och start för trafikeringen av Saltsjöbanan behöver budgeten för stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen utökas trots att kommunen inte är överens med regionen om kostnaderna för återställandet. Budgeten kan behöva utökas när överenskommelse nåtts avseende kostnaderna och fördelning av dessa.

Kommunfullmäktige tilldelar stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen budget om -70 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 70 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för återställandet av Saltsjöbanans banvall i enlighet med tecknade avtal med Region Stockholm.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 5 november 2025

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Ekonomiska tabeller

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckning

Mikael Carlsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan går med på att bevilja ökad budget om -70 miljoner kronor för återställande av Saltsjöbanans banvall. Vi ställer oss bakom beslutet eftersom återställandet är en förutsättning för att Saltsjöbanan ska kunna gå i trafik igen och att försena projektet skulle få oacceptabla konsekvenser för kollektivtrafiken. Samtidigt vill vi kraftfullt markera att hanteringen av detta ärende har varit synnerligen bristfällig. Det är fullständigt oacceptabelt att kostnadsberäkningarna har ökat från cirka 70 miljoner kronor till 339 miljoner kronor utan att parterna kunnat enas, att Region Stockholm ensidigt har ändrat projektformen och därigenom höjt kostnaderna, och att kommunen nu tvingas bevilja medel trots att man inte är överens med regionen. Att göra affärer där muntliga avtal och vaga överenskommelser styr ekonomiska åtaganden i storleksordningen hundratals miljoner kronor är ovärdigt en professionell organisation och vittnar om bristande styrning och bristande respekt för skattemedel.

Desha Svenneborg låter anteckna följande 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

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen, fastighet Orminge 60:1, Boo

Utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Mjöbäcksvillan 16 AB för del av fastigheten Orminge 60:1 inom stadsbyggnadsprojekt Amperen, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025.
2. Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Amperen med 6,1 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 12,3 miljoner kronor i inkomster och 6,2 miljoner kronor i utgifter.

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

3. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Amperen enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 13 november 2025 och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
4. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Amperen med -8,1 miljoner kronor netto år 2025–2027. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och 8,1 miljoner kronor i utgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Amperen som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 55,4 miljoner kronor. Detta fördelat på 77,7 miljoner kronor i inkomster, samt i 22,3 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen, beläget i Orminge och innefattar en utbyggnadspromemoria, markgenomförandeavtal samt beslut om budget. Beslutet är nödvändig för genomförande av den detaljplan som kommunstyrelsen, parallellt med detta ärende, föreslår fatta beslut om att anta.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Projektet syftar till att skapa förutsättningar för cirka 68 bostäder samt bidra till finansieringen av markförläggningen av en högspänningsledning som tidigare genomförts.

Kommunen är markägare till projektområdet, fastigheten Orminge 60:1.

Markgenomförandeavtal ingås med Mjöbäcksvillan 16 AB (nedan exploatören) vilket reglerar överlåtelse av kvartersmark, fastighetsrättsliga frågor, genomförande av exploatering med mera.

I samband med detaljplanens genomförande avser exploatören ansvara för utbyggnad av kvartersgator, bostäder, parkering och en transformatorstation inom kvartersmarken.

Kommunen avser ansvara för utbyggnad av naturstig, gångbana och skyfallsdiken samt ombyggnad av befintlig gångbana och infart till projektområdet inom allmän platsmark.

Kommunen avser även att finansiera kapacitetshöjande åtgärder för en befintlig dagvattenledning och kompensationsåtgärder i dagvattenrening utanför planområdet.

Stadsbyggnadsprojekt Amperen tilldelas en budget om – 2 miljoner kronor netto fördelat på 12,3 miljoner kronor i inkomster och 14,3 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt försäljning av kommunal mark. För projektets totala budget resulterar det i en budget om 55,4 miljoner kronor netto fördelat på 77,7 miljoner kronor i inkomster och 22,3 miljoner kronor i utgifter.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att tillskapa attraktiva livsmiljöer med mark för rekreation och bostäder när markförläggning av luftburna kraftledningar genomförts för att bland annat uppnå miljö- och hälsovinster.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Markgenomförandeavtal

Bilaga 3 Utbyggnadspromemoria

Bilaga 4 Ekonomiskt beslutsunderlag

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkar i första hand på återremiss av ärendet och i andra hand på avslag.

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) instämmer i Johanna Kvist båda yrkanden.

Beslutsgång

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Johanna Kvist (S) med fleras i första hand återremissyrkande och i andra hand avslag, samt Johan Kroghs (C) bifallsyrkande till det utsända förslaget.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Johanna Kvist reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Vi reserverar oss mot beslutet därför att vi anser att planförslaget har stora brister avseende dagvattenhanteringen. Bristerna medför stora risker för översvämningar vid skyfall och för skador som följer därav, framförallt vid s.k. 100-årsregn. Förutom att boende och natur då drabbas finns i slutänden också risken för skadeståndskrav mot kommunen. Vi Socialdemokrater framförde våra starka farhågor redan i samband med granskningsbeslutet för detaljplanearbetet, vid MSN:s sammanträde 2025-06-18. Vi framhöll då att vi bl.a. delar Länsstyrelsens bedömning att "föreslagen utformning av planen gör att bebyggelse inom och utom planområdet riskerar att översvämmas. Vi anser fortsatt att det inte är visat att detaljplanen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen ställer krav på att ny bebyggelse inte får planeras så att den själv eller vare sig upp- eller nerströms planområdet orsakar skada vid 100-årsregn. Planområdet är format så att vattnet vid häftigare regn stängs inne i flera lågpunkter. När gator är anlagda och husen byggda, kan ett 100-årsregn - enligt markmoduleringsmodeller – skapa översvämningar där vattendjupet blir 1 meter eller mer i bostadsområdets lågpunkter. För att hantera detta måste ett onormalt antal dagvatten- och skyfallsåtgärder att vidtas. Det är med oro vi noterar att ansvaret för dessa åtgärder – för så väl byggande som drift – delas mellan Nacka kommun och exploitören (i framtiden fastighetsägarna). Vi anser att ett delat ansvar är olämpligt när det gäller att hantera i samhällsviktiga funktioner, såsom åtgärder mot framtida allt svårare översvämningar på grund av klimatutvecklingen. Sådana översvämningar kan komma att drabba såväl fastigheter inom planområdet som i närområdet, t.ex. Grinda- och Sjöängsvägarna. Nacka vatten och avlopp pekar på att det privata VA-system som exploitören ska bygga ut inom kvartersmarken behöver ingå i en gemensamhetsanläggning för VA, som sedan tecknar abonnemang med Nacka vatten och avfall. Då området är kuperat och lutar söderut kan privata pumpar krävas. Vi Socialdemokrater anser inte att detta delade ansvar mellan kommunen och privata fastighetsägare är en hållbar lösning för säkerställandet av fungerande nödvändiga infrastrukturer.

Mikael Carlsson reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Amperen innebär utbyggnad av bostäder på mark som tidigare utgjordes av kraftledningsgata och som idag utgör ett grönstråk som många nyttjar som entré till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Skarpnäs naturreservat. Både Nacka Vatten och Avfall AB och Länsstyrelsen har påpekat att dagvatten- och skyfallshanteringen är otillräcklig och att befintlig dagvattenledning saknar kapacitet. Trots att kommunen nu planerar kapacitetshöjande åtgärder saknas tydliga garantier för att dessa kommer att vara genomförda innan exploateringen påbörjas, vilket var Nackalistan krav redan vid granskningsskedet. Nackalistan ser även med oro på den kraftigt utökade exploateringen i och omkring centrala Orminge och anser att byggprojekt som ännu inte är färdigavtalade bör pausas för översyn.

Protokollsanteckning**Mats Gerdau låter anteckna följande för Moderaterna:**

Amperen har alla förutsättningar att bli ett attraktivt och trivsamt bostadsområde med 68 rad- och parhus nära ett stort naturreservat och service i Orminge centrum. 2017 beslutade vi att gräva ned den stora kraftledningen som gick väster om Orminge för att därigenom både minska risken för avbrott i elnätet och minska exponeringen av elektromagnetiska fält och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse nära Orminge centrum. Att bygga bostäder på den gamla kraftledningsgatan var en förutsättning för att finansiera nedgrävningen av kraftledningen, som kostade kommunen över 120 miljoner kronor. Amperen ger intäkter på knappt 60 miljoner kronor. 2018 beslutade vi om start-PM för det vidare arbetet med bostadsbebyggelsen i tre detaljplaner – för Pylonen, Volten och Amperen och 2019 om markanvisning för Amperen, beslut som var eniga mellan partierna. Därför förvånar det att vänsteroppositionen (S, Nackalistan och V) nu har invändningar mot att man tagit fram just tre detaljplaner och att de före sommaren sa nej till Volten och nu säger nej till Amperen. Nu skyller de på dagvattenproblem, men det är bara ett svepskäl eftersom dagvattnet hanteras på ett säkert sätt i både detaljplanen och markgenomförandavtalet med skyfallsdiken och dagvattendamm mm. Sannolikt vill de bara ha hyreshus i detta villaområde för att tvångsblanda folk, i stället för de nya radhusen. Vänsteroppositionens tvärvändning ger kommunen dåligt rykte eftersom det skapar osäkerhet om kommunens långsiktiga åtagande och ifrågasättande om kommunen är en pålitlig avtalspartner. Dessutom gör deras vändning att miljontals kronor blir förgäveskostnader. Tidigare har S och V sagt nej till Volten och sa då nej till intäkter på 60 miljoner, nu är det 60 miljoner till. Vi moderater tycker att det är viktigt att hushålla med skattepengarna och att kommunen har en stadig och konsekvent linje. Markintäkterna behövs för att finansiera angelägna investeringar i bl a idrott och för att lösa trafikproblem. Pengar som vänsteroppositionen alltså inte har.

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet och många av inlämnade samrådssynpunkter var kritiska till hur frågan om dagvatten, särskilt vid stora regnmängder, föreslogs hanteras i detaljplanen. Den omarbetade planen är på många sätt bättre avseende detta men fortfarande återstår frågan om hur regnmängderna ska hanteras och vems ansvar det är. Och även om ansvaret kan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

redas ut, fungerar det i praktiken även i framtiden. I och med dessa oklarheter så kan vi i Vänsterpartiet inte ta ansvar för planen.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Amperen, Volten och Pylonen är områden som nu kan bebyggas när Vattenfalls gamla kraftledning blivit markförlagd. Det är också pengar från exploateringen av dessa områden har möjliggjort själva markförläggningen. Miljöpartiet anser att allt positivt markförläggningen bidrar med sig uppväger det negativa som exploateringen av de tre områdena för med sig. Ibland kan det vara svårt att ta hand om exakt alla dagvattenflöden inom en enskild detaljplan, därför föreslog vi i Miljöpartiet tidigare att det då ska gå att betala pengar till dagvattenåtgärder på en närliggande fastighet som kompensation. Som en slags extra övergripande sekundärkostnad. Detaljplanen reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor inom planområdet, vid kraftigare regn ska vattnet avledas med hjälp av skyfallsdike, skyfallsstråk och olika höjdsättningsåtgärder. Utöver detta ska det också som kompensationsåtgärd anläggas en dagvattendam vid Ankvägen för att rena vatten från ett närliggande planområde. Det kommer också att avtalas om kompensationsåtgärder för bibehållet spridningssamband och stärkt bioversitet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Amperen, del av fastigheten Orminge 60:1, i Boo, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Amperen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder längs med Ormingeringen som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för allmänheten att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs. Den föreslagna bebyggelsen ska vara väl gestaltad och harmoniera med befintlig terräng och områdets rekreativa värden och omkringliggande natur. Detaljplanen syftar även till att bibehålla områden med naturvärden och funktioner för gröna spridningssamband och rekreation.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan och samt uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar även till uppfyllande av Nacka kommuns bostadsmål.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser för ett befintligt spridningssamband som passerar genom området. För att minska den negativa påverkan på spridningssambandet för barrskogsmiljöer har anpassning av bebyggelsens placering gjorts. Detta har resulterat i att en remsa med naturmark sparas i områdets norra del samt att en remsa mark sparas och skyddas från markingrepp i planområdets södra del. Kompensationsåtgärder föreslås i detaljplanen för att bibehålla spridningssambandets funktion och stärkande av biodiversitet genom exempelvis återplantering av träd och planteringar inom planområdet, vilket styrs genom avtal. Inom detaljplaneområdet skyddas ek och tall samt värdefull mark och vegetation. En dagvattendamm utanför planområdet vid Ankdammsvägen/Stjärnstigen planeras dessutom som kompensationsåtgärd för rening av vatten från närliggande områden.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 13 november 2025

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2025-11-12 § 236

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkar i första hand på återremiss av ärendet och i andra hand på avslag.

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag.

Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) instämmer i Johanna Kvist båda yrkanden.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Johanna Kvist (S) med fleras i första hand återremissyrkande och i andra hand avslag, samt Johan Kroghs (C) bifallsyrkande till det utsända förslaget.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Johanna Kvist reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Vi reserverar oss mot beslutet därför att vi anser att planförslaget har stora brister avseende dagvattenhanteringen. Bristerna medför stora risker för översvämningar vid skyfall och för skador som följer därav, framförallt vid s.k. 100-årsregn. Förutom att boende och natur då drabbas finns i slutänden också risken för skadeståndskrav mot kommunen. Vi Socialdemokrater framförde våra starka farhågor redan i samband med granskningsbeslutet för detaljplanearbetet, vid MSN:s sammanträde 2025-06-18. Vi framhöll då att vi bl.a. delar Länsstyrelsens bedömning att "föreslagen utformning av planen gör att bebyggelse inom och utom planområdet riskerar att översvämmas. Vi anser fortsatt att det inte är visat att detaljplanen är lämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen ställer krav på att ny bebyggelse inte får planeras så att den själv eller vare sig upp- eller

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

nerströms planområdet orsakar skada vid 100-årsregn. Planområdet är format så att vattnet vid häftigare regn stängs inne i flera lågpunkter. När gator är anlagda och husen byggda, kan ett 100-årsregn - enligt markmoduleringsmodeller – skapa översvämningar där vattendjupet blir 1 meter eller mer i bostadsområdets lågpunkter. För att hantera detta måste ett onormalt antal dagvatten- och skyfallsåtgärder att vidtas. Det är med oro vi noterar att ansvaret för dessa åtgärder – för så väl byggande som drift – delas mellan Nacka kommun och exploatören (i framtiden fastighetsägarna). Vi anser att ett delat ansvar är olämpligt när det gäller att hantera i samhällsviktiga funktioner, såsom åtgärder mot framtida allt svårare översvämningar på grund av klimatutvecklingen. Sådana översvämningar kan komma att drabba såväl fastigheter inom planområdet som i närområdet, t.ex. Grinda- och Sjöängsvägarna. Nacka vatten och avlopp pekar på att det privata VA-system som exploatören ska bygga ut inom kvartersmarken behöver ingå i en gemensamhetsanläggning för VA, som sedan tecknar abonnemang med Nacka vatten och avfall. Då området är kuperat och lutar söderut kan privata pumpar krävas. Vi Socialdemokrater anser inte att detta delade ansvar mellan kommunen och privata fastighetsägare är en hållbar lösning för säkerställandet av fungerande nödvändiga infrastrukturer.

Mikael Carlsson reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Amperen i Boo innebär utbyggnad av bostäder på den mark som tidigare utgjordes av kraftledningsgata. Den numera nedgrävda kraftledningen finansieras av byggnadsrätter på platsen. Platsen utgör idag ett grönstråk som många nyttjar som entré till Skarpnäs naturreservat på väg från Orminge centrum. De befintliga natur- och rekreativa värdena bör beaktas i planläggningen och andelen hårdgjord yta bör minimeras. Under granskningsskedet har Nacka Vatten och Avfall AB lämnat synpunkter om en otillräcklig dagvatten- och skyfallshantering för planområdet och att den befintliga dagvattenledningen inte har kapacitet att ta emot mer dagvatten. Även Länsstyrelsen påpekar att de hårdgjorda ytorna kräver åtgärder för dagvatten och skyfall nedströms planområdet, åtgärder som ska utredas, beslutas och genomföras av ett flertal aktörer vilket kan vara svårt att få till. Nackalistan påtalade i samband med att planen skulle ställas ut på granskning att lösningar för dagvatten och skyfallshantering bör utarbetas före ett eventuellt antagande av detaljplanen och externa anläggningar genomföras innan planområdets utbyggnad. Detta krav är endast delvis tillgodosett, varför vi bifaller Socialdemokraternas återremissyrkande. Nackalistan ser även med oro på den kraftigt utökade exploateringen i och omkring centrala Orminge och anser att byggprojekt som ännu inte är färdigavtalade eller beslutade bör pausas eller stoppas för översyn eller omtag.

Protokollsanteckning**Mats Gerdau låter anteckna följande för Moderaterna:**

Amperen har alla förutsättningar att bli ett attraktivt och trivsamt bostadsområde med 68 rad- och parhus nära ett stort naturreservat och service i Orminge centrum. 2017 beslutade

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

vi att gräva ned den stora kraftledningen som gick väster om Orminge för att därigenom både minska risken för avbrott i elnätet och minska exponeringen av elektromagnetiska fält och samtidigt frigöra mark för bostadsbebyggelse nära Orminge centrum. Att bygga bostäder på den gamla kraftledningsgatan var en förutsättning för att finansiera nedgrävningen av kraftledningen, som kostade kommunen över 120 miljoner kronor. Amperen ger intäkter på knappt 60 miljoner kronor. 2018 beslutade vi om start-PM för det vidare arbetet med bostadsbebyggelsen i tre detaljplaner – för Pylonen, Volten och Amperen och 2019 om markanvisning för Amperen, beslut som var eniga mellan partierna. Därför förvånar det att vänsteroppositionen (S, Nackalistan och V) nu har invändningar mot att man tagit fram just tre detaljplaner och att de före sommaren sa nej till Volten och nu säger nej till Amperen. Nu skyller de på dagvattenproblemet, men det är bara ett svepskäl eftersom dagvattnet hanteras på ett säkert sätt i både detaljplanen och markgenomförandeavtalet med skyfallsdiken och dagvattendamm mm. Sannolikt vill de bara ha hyreshus i detta villaområde för att tvångsblanda folk, i stället för de nya radhusen. Vänsteroppositionens tvärvändning ger kommunen dåligt rykte eftersom det skapar osäkerhet om kommunens långsiktiga åtagande och ifrågasättande om kommunen är en pålitlig avtalspartner. Dessutom gör deras vändning att miljontals kronor blir förgäveskostnader. Tidigare har S och V sagt nej till Volten och sa då nej till intäkter på 60 miljoner, nu är det 60 miljoner till. Vi moderater tycker att det är viktigt att hushålla med skattepengarna och att kommunen har en stadig och konsekvent linje. Markintäkterna behövs för att finansiera angelägna investeringar i bl a idrott och för att lösa trafikproblem. Pengar som vänsteroppositionen alltså inte har.

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet och många av inlämnade samrådssynpunkter var kritiska till hur frågan om dagvatten, särskilt vid stora regnmängder, föreslogs hanteras i detaljplanen. Den omarbetade planen är på många sätt bättre avseende detta men fortfarande återstår frågan om hur regnmängderna ska hanteras och vems ansvar det är. Och även om ansvaret kan redas ut, fungerar det i praktiken även i framtiden. I och med dessa oklarheter så kan vi i Vänsterpartiet inte ta ansvar för planen.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Amperen, Volten och Pylonen är områden som nu kan bebyggas när Vattenfalls gamla kraftledning blivit markförlagd. Det är också pengar från exploateringen av dessa områden har möjliggjort själva markförläggningen. Miljöpartiet anser att allt positivt markförläggningen bidrar med sig uppväger det negativa som exploateringen av de tre områdena för med sig. Ibland kan det vara svårt att ta hand om exakt alla dagvattenflöden inom en enskild detaljplan, därför föreslog vi i Miljöpartiet tidigare att det då ska gå att betala pengar till dagvattenåtgärder på en närliggande fastighet som kompensation. Som en slags extra övergripande sekundärkostnad. Detaljplanen reglerar att kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimetrarna regn från hårdgjorda ytor inom planområdet, vid kraftigare regn ska vattnet avledas med hjälp av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

skyfallsdike, skyfallsstråk och olika höjdsättningsåtgärder. Utöver detta ska det också som kompensationsåtgärd anläggas en dagvattendam vid Ankvägen för att rena vatten från ett närliggande planområde. Det kommer också att avtalas om kompensationsåtgärder för bibehållet spridningssamband och stärkt bioversitet.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Henriksdal, etapp 1.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse, i form av bostäder, verksamheter och en förskola i anslutning till befintlig bebyggelsemiljö på Henriksdalsberget samt bekräfta befintligt reningsverk under mark. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet Trolldalen samt att ta till vara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns idag samt tillföra nya.

Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa att den nya bebyggelsen underordnar sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget, stads- och landskapsbilden, platsens naturvärden samt att minimera negativ inverkan på riksintresse för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och uppfyller i hög grad de mål som fastslagits i start-PM bortsett från att antalet bostäder minskat med cirka 50 bostäder för att möjliggöra vändslinga för busstrafiken vid Katarina Taikons torg. Detaljplanen bidrar även till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål och arbetsplatsmål.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett förnyat undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts i granskningen av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Detaljplanen innebär en förtätad struktur med möjlighet till bättre kopplingar ut mot naturen och mer befolkade stråk vilket är positivt utifrån trygghetsaspekter. Detaljplanen är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som har ambitionen att möjliggöra en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

energieffektiv bebyggelse med låg klimatpåverkan som kan byggas i enlighet med cirkulära principer.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 31 oktober 2025

Bilaga 1. Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2025-10-15

Bilaga 2. Plankarta

Bilaga 3. Planbeskrivning

Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut

Yrkanden

Johanna Kvist (S) yrkar i första hand på återremiss av ärendet i syfte att den östra delen av bebyggelsen ska utgå, och i andra hand på avslag.

Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) instämmer i Johanna Kvists båda yrkanden.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Johanna Kvist (S) med fleras i första hand återremissyrkande och i andra hand avslag, samt det utsända förslaget.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar att bifalla det utsända förslaget.

Reservationer

Johanna Kvist reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Vi socialdemokrater reserverar oss mot beslutet att anta detaljplanen med hänvisning till vårt förslag till återremiss. Socialdemokraterna anser att skogen Trolldalen inte ska bebyggas och vill med vår återremiss att förslaget omarbetas så att bebyggelse öster om Henriksdalsbacken tas bort. Det är viktigt med närhet till natur när Nacka växer, och skogen Trolldalen är en viktig del i att försäkra detta. Eftersom delar av Ryssbergen har tagits i anspråk för byggnation anser vi att resterande del som binder samman det naturområdet med skogen Trolldalen ska bevaras och finnas för såväl människor, flora och fauna. Vidare anser vi att med hänsyn till den stora utbyggnad som skett - och fortfarande sker - på Västra Sicklaön, så behöver trafik-, kommunikations- och tillgänglighetsfrågor lösas. Ett fortsatt bostadsbyggande är viktigt, men det måste ske i samklang med annan bebyggelse så vi får en blandad och levande stad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Mikael Carlsson reserverar sig mot beslutet och inger följande:

Under hela den tid som detaljplanen pågått så har Nackalistan tagit ställning emot exploatering av Trolldalen, grönområdet i planområdets östra del. Detta främst på grund av grönområdets höga naturvärden och naturrekreative värden, men även av andra orsaker till exempel klimat, kulturmiljö, och trafik vilket även avspeglades i de ca 1650 inkomna mestadels negativa remissvaren ifrån samrådet, vars höga antal troligen är ett nytt rekord i sig. Redan när beslutet att ställa ut planen på samråd togs i nämnden i januari 2022 ställde sig Nackalistan bakom Vänsterpartiets återremissyrkande att låta den östra delen (Trolldalen) utgå ur detaljplanen, men att låta den västra delen (mellan huvudgatan och de befintliga husen) kvarstå. Korrigeringarna i östra delen av detaljplanen, alltså i Trolldalen, är minimala. Fortfarande ska den mest tillgängliga och mest bostadsnära delen av skogen exploateras. En endast åtta hektar stor skog minskas ytterligare med 1–2 hektar trots de 1650 remissvaren under samrådet. Långsiktigt kommer detta att erodera samrådets syfte och Henriksdals- och Finnbodabornas förtroende i politiken som i sig kan leda till allmänt missnöje och lägre valdeltagande. För den västra delen av detaljplanen har förbättringar gjorts sedan samrådet, bland annat ett större plats för bussar på Katarina Taikons Torg. Regionens krav på ytor och separation mellan hållplatserna har dock inte tillgodosetts. Däremot har man inte hört sammat att skyddade skolvägen i gångtunnlar mellan Henriksdalsringen och Vilans skola behålls. Barnen kommer enligt detaljplanen att behöva korsa två bilvägar; Henriksdalsringen där trafiken förväntas öka med 10% och Henriksdalsbacken där trafiken förväntas öka till 3 700 fordon per dag, dessutom med tunga transporter som till exempel kan inkludera farligt gods. Obesvarat blev också de nästan 1650 synpunkterna om hur kommunen jobbar för att minska trafiken på Kvarnholmsvägen, där prognoser visar på en trafikökning till 24 000 fordon per dag 2030–2040 med trafikstockningar, osäkra skolvägar, buller och avgaser till följd. Att skriva att just det 400 boende i Henriksdalsbacken inte kommer alstra så mycket mer trafik är inte tillräckligt när det finns planer på ytterligare upp till 4 000 bostäder i Gäddviken, södra Finnberget, Henriksdal och Finnboda.

Protokollsanteckning**Mats Gerdau låter anteckna följande för Moderaterna:**

Det finns många bra aspekter med Henriksdalsbacken, ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Projektet bidrar positivt ekonomiskt till kommunen, vilket innebär att vi kan investera i idrott, infrastruktur och Nacka utan att belåna framtida generationer. Att bygga centralt nära kommunikationer, där existerande vägnät och kollektivtrafik finns är klimatsmart. Här genomförs dessutom en klimatsmart markanvisning, ett stort och viktigt steg för ett mer hållbart byggande i Nacka och i Sverige. Byggnationen ger också ökat underlag för bland annat mer service, restauranger, bussar och liv som bidrar till att skapa levande bostadskvarter. Mer människor och rörelse bidrar också till ökad trygghet på platsen. Detaljplanen har förändrats en hel del under planarbetets gång, inte minst har bebyggelsen anpassats för att kunna spara så mycket natur som möjligt, och för att öka mellanrummen av natur mellan huskropparna så att Trolldalen fortsätter vara lättillgänglig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

för rekreation. En liten del av naturmarken behöver tas i anspråk, men 90% av Trolldalen bevaras. Vi tycker att det är en rimlig avvägning och ställer oss därför positiva till planen.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Sedan de första bombastiska förslagen på exploatering där i stort sett hela Trolldalen skulle exploateras, har det nu landat på en nivå som vi i Miljöpartiet tycker är acceptabel.

Bostadsförsörjning är både ett kommunalt ansvar och ett angeläget allmänt intresse, och med Henriksdals närhet till Stockholms innerstad väger bostadsintresset tungt. Tyvärr kommer en del naturmark försvinna, men bedömningen är att endast 9–10 naturvärdesträd behöver tas bort för att ge plats åt de nya bostäderna och det har gjorts gedigna utredningar och omplaceringar av husen för att minska intrånget i naturmark. Miljöpartiets linje sedan 2015 har varit att bebyggelsen runt Trolldalen kan accepteras, men att skogen måste vara kvar. Idag är det bara bebyggelsen kring Henriksdalsbacken som är aktuell, och genom en överenskommelse mellan Miljöpartiet och den styrande majoriteten pågår också en utredning med utgångspunkt att ge den kvarvarande delen av Trolldalen en formellt skyddad status i form av biotopskydd. En del av intäkterna här anser vi i Miljöpartiet ska användas till att finansiera den gång- och cykelbro för att knyta ihop hela området med Sickla som närcentrum, stadskärna och inte minst kollektivtrafikpunkt. Läget motiverar också låga parkeringstal och att vi styr mot hållbar mobilitet. Idag är det alltför många nya områden där parkeringsbehovet överskattats och parkeringsplatser står tomma. På dagens sammanträde fanns inget förslag till genomförandebeslut. För oss är det viktigt att det i detta framgår hur projektet ska arbeta med kompensationsåtgärder, med utgångspunkt i närområdet, för den naturmark som försvinner och att en tydlig plan för detta finns, i linje med Nackas nya styrdokument på området.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplaneprogram för Bergs gård på Västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

1. Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet för Bergs gård.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till detaljplaneprogram för Bergs gård har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området

Programområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepåverksamhet samt ytor längs Skönviksvägen där byggnader idag inte kan uppföras på grund av transporter av farligt gods. Programområdet omfattar cirka 50 hektar och utgörs till största del av mark som ägs av Nacka kommun. Detaljplaneprogrammet föreslår cirka 2 000 nya bostäder på kommunal mark. Utöver bostäder föreslås även förskolor, lokaler i bottenplan, äldreboende samt lokaler för kultur.

Pågående riksintresseärendet för Bergs oljehamn skapar stor osäkerhet för planeringen i Bergs gård med omgivning. Om oljedepån blir kvar påverkas cirka 6 500 planerade bostäder, varav 2 000 inom programområdet. Kommunens planeringsinriktning har sedan länge varit att depån ska avvecklas. Programområdet bedöms i högsta grad lämpligt för bostäder, särskilt med hänsyn till regionens bostadsbehov samt för dess närhet till den framtida tunnelbanan i Centrala Nacka och bostäderna som planeras och byggs i anslutning till denna.

Detaljplaneprogrammet var på samråd omkring årsskiftet 2017–2018. Under samrådet inkom cirka 35 synpunkter varav cirka 20 var från närboende. Synpunkter från myndigheter berörde främst intresseavvägningen mellan bränsledepå och stadsbebyggelse, natur- och kulturvärden och samt behov av utredningar. Synpunkter från närboende berörde framför allt oro för påverkan på utsikt, solförhållanden, bebyggelsekaraktär och närliggande natur. Programförslaget har därefter bearbetats, bland annat genom minskad omfattning öster om Jarlaberg, förbättrad trafiklösning, justering av förskolestruktur samt fördjupade mål och konsekvensbeskrivningar med fokus på klimat och hållbarhet. Programmet har även kompletterats med information om den nya översiktsplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokoll från miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 12 november 2025, §

Reviderad samrådsredogörelse

Programhandlingar

Yrkanden

Johan Krogh (C) yrkar, med instämmande av Disa Pahlman Nilsson (M), Mikael Carlsson (NL), Tomas Ottosson (V) och Desha Svenneborg (MP), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning**Johanna Kvist låter anteckna följande för Socialdemokraterna:**

Planprogrammet för Bergs gård tar nu ett steg framåt. Denna övergripande plan ska så småningom bli konkreta detaljplaner. Med ett genomförande som ligger långt fram har kommunen nu möjlighet att noggrant och grundligt arbeta med hur Bergs gårds ska se ut och formas. Vi Socialdemokrater vill att området ska planeras så att det skapas bra miljöer för människor att vistas i, att smarta lösningar och den senaste tekniken används för t.ex. hantera dagvatten och skyfall. Under byggtiden ska återbruk och återanvändning vara ett viktigt inslag. Vi anser att det ska byggas med klimatsmarta hus och att stor vikt ska läggas på bra utformning och gestaltning samt säkra gång- och cykelvägar. Vi ser att det behövs parker och grönområden inom Bergs gård. Det måste ges utrymme för idrottsytor, t.ex. fotbollsplaner och multisporthallar, platser och hus för kulturverksamheter och att det kommer finnas plats för meningsfull fritid för våra barn och unga. Det måste också finnas verksamheter i området med servicefunktioner och lokaler för företag att etablera sig i. När ett sådant stort område planeras för en ny stadsdel och att vi har tid, måste vi planera och skapa en bra plats där människor trivs och vill vara på.

Mikael Carlsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan tycker att det är bra att området nu kan gå från oljehamn till bostadsområde. Det är ett viktigt steg för Nackas utveckling och skapar möjligheter att knyta ihop västra Sicklaön med både Saltsjön och Nyckelviken. Läget ger goda förutsättningar för ett attraktivt och hållbart bostadsområde. Samtidigt vill vi markera att utvecklingen måste ske med försiktighet. Bergs gård rymmer betydande natur- och kulturvärden som behöver bevaras. Vi anser att bebyggelsen ska ligga på redan ianspråktagen mark och att naturmark ska sparas och stärkas. De karaktäristiska bergknallarna och kopplingen till Nyckelviken måste vara centrala i planeringen. Vi vill särskilt varna för överexploatering. Området ska vara tätt men inte trängt. God dagsljusmiljö, stadsgrönska, parker, rekreation och trygga gång- och cykelstråk måste prioriteras. Planen innehåller goda ambitioner med bland annat

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

idrottsytor och stadsrum nära vattnet, men dessa värden får inte trängas undan av för höga volymer. Sammanfattningsvis ställer vi oss bakom inriktningen men betonar behovet av ett helhetstänk som värnar natur, landskap och en balanserad stadsutveckling. Bergs gård ska bli en välkomnande plats där människor trivs, inte ett område där exploateringen går före kvaliteterna.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Att olja är skadligt för människor är tydligt på så många sätt, både sett till klimataspekter och geopolitiskt där Ryssland idag till stor del finansierar sitt invasionskrig i Ukraina med oljepengar, men här blir det också tydligt vilken oerhört stor *lokal* säkerhetsrisk olja utgör. Redan idag hotar oljehamnen tusentals Nackabor boende i området och med den kommande tunnelbanan och bebyggelse ännu fler. Det är för oss fullkomligt otänkbart att denna verksamhet ska få fortsätta här. Arbetet med att säga upp avtalet med oljehamnen för att istället skapa ett bostadsområde på platsen startade faktiskt med en motion från Miljöpartiet 2011 som bifölls i kommunfullmäktige. Det är bra att arbetet kan komma igång för att planera ett område med plats för människor i ett unikt läge mellan vatten, staden och naturreservat. För oss är det viktigt att området får fokus på människan, med gröna mellanrum och utan genomfartstrafik, med öppna gemensamma vardagsrum.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 2 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 12 november 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 9.2 i kommunstyrelsens delegationsordning

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått detaljplaneprogram för Birkaområdet på remiss då förslaget är på samråd mellan den 28 oktober till och med 9 december 2025.

Programmet redovisar en bebyggelsestruktur för cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, ett vård- och omsorgsboende, två förskolor, cirka 31 000 kvadratmeter sparad naturmark samt fem bevarade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, varav en avses flyttas till ny plats inom området. Förslaget innebär att 26 villor och cirka 5 000 kvadratmeter natur- och parkmark försvinner.

Målet med programmet är att kunna anpassa till områdets höga natur- och kulturvärden, tillgodose behov av nya kopplingar för gator och gångstråk i alla väderstreck samt möjliggörande av ett stort antal bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Birkaområdet kan tack vare sitt läge utgöra en länk som stärker kopplingarna mellan kringliggande bostadsområden, verksamheter och målpunkter. Vidare kan Birka med rätt utveckling fortsätta att vara en viktig länk för de ekologiska sambanden.

Genomförandet av förslaget innebär en omvandling av Birka vilket får både positiva och negativa konsekvenser för barn och unga. En omdaning från villaområde med stor andel trädgårdsmark till urban stadsdel med cirka 900 bostäder medför stor negativ klimatpåverkan. Områdets uttryck som villaträdgårdsområde försvinner och ersätts av kvarterstypologi med förändrad skala och täthet.

Detaljplaneprogrammet bedöms följa intentionerna i start-PM och beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Det uppfyller mål och föreslagen markanvändning i gällande översiktsplan för Nacka kommun liksom det förslag till ny översiktsplan som är på väg mot antagandebeslut. Detaljplaneprogrammet för Birkaområdet ersätter berörda delar inom detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Vidare bidrar programmet till Nackas bostadsåtagande enligt tunnelbaneavtalet. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge ett positivt resultat för kommunen då kommunal mark kommer att markanvisas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 november 2025

Bilaga 1. Detaljplaneprogram för Birkaområdet

Bilaga 2. Förslag till yttrande över detaljplaneprogram för Birkaområdet

Yrkanden

Mikael Carlsson (NL) yrkar bifall till ett eget förslag till yttrande (se bilaga 1 till protokollet).

Desha Svenneborg (MP) yrkar, med instämmande av Tomas Ottosson (V) på tre tillägg enligt nedan i fet stil:

Birkaområdet ges en unik möjlighet att bli ett attraktivt, grönt och ännu mer tätbebyggt bostadsområde med närhet till det mesta. Gatorna får en ökad orienterbarhet och trafiksäkerhet i form av utbyggda trottoarer och ny cykelbana vilket är positivt för barn gällande trygghet och trafiksäkerhet. Det stärks dessutom genom att området har mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik. **Kommunstyrelsen menar att det är viktigt att Birkavägen inte planeras som en gata för genomfartstrafik med bil, samt att ingen gatuparkering sker utöver angöringsplatser och parkering för rörelsehindrade. Parkeringstalet ska hållas lågt och kompletteras med mobilitetslösningar som bilpooler och cykelparkering. Gator bör utformas med fokus på låga hastigheter och gröna inslag.**

Det är positivt att bebyggelsen i detaljplaneprogrammet har anpassats för att minska behovet av sprängning, **men kommunstyrelsen ser behov av att ytterligare terränganpassa kommande bebyggelse samt minimera antalet underbyggda garage till förmån för ett minskat klimatavtryck.**

Under avsnittet miljökonsekvenser framhålls att återbruk av material, exempelvis massor och sprängsten, minskar behovet av transporter och leder till lägre utsläpp av växthusgaser och mindre avfall. **Kommunstyrelsen menar att en tydlig strategi för återbruk av byggmaterial och massor behövs och återbruk av material måste vara ett krav, såväl inom planområdena som genom tillvaratagande av material.** Kommunstyrelsen vill lyfta fram att det är önskvärt att redan i planprogrammet skapa förutsättningar för cirkulär masshantering genom exempelvis etapplanering, samt att i tidigt skede identifiera platser för möjlig masshantering, upplag eller etablering så nära utbyggnadsområdet som möjligt.

Mats Gerdau (M) yrkar bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, Mikael Carlssons (NL) eget förslag till yttrande, Desha Svenneborgs (MP) tilläggsyrkande samt bifall till det utsända förslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Ordföranden ställer först Mikael Carlssons eget förslag till yttrande mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet har avslagit detta.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet har bifallit det utsända förslaget.

Slutligen ställer ordföranden Desha Svenneborgs tilläggsyrkande mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet har avslagit tilläggen.

Protokollsanteckning

Johanna Kvist låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är viktigt att vi tar ett helhetsgrepp över området. Då har vi möjligheten att fånga olika aspekter, möjligheter och att det hela hänger ihop. Det handlar om allt från hur bebyggelsen ska utformas, trafiklösningar samt klimat och miljön i området. Att hantera risker kopplade till klimatförändringar t.ex. skyfall och värmeeffekter bör finnas med i planeringen av planområdet. Grönstrukturen och grönområden är viktiga delar av Birka men också betydelsefulla för spridningssamband för biologisk mångfald. Det är viktigt att se över volymer, gestaltning, höjder, tillgängligheten och hela tiden ha med sig anpassningen till området. Vi anser också att det är bra att kommunen utreder om Birkavägen kan bli en bussgata framöver.

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Med tanke på att tunnelbana tillkommer i områdets direkta närhet så är det rimligt att bygga bostäder i området, åtminstone i anslutning till tunnelbaneuppgången. Det är dock viktigt att bibehålla de sammanhängande gröna ytorna. Vänsterpartiet anser också att exploateringsgraden i förslaget till detaljplanprogram är för hög och byggnaderna generellt sett är för höga. Dock är det rimligt att i anslutning till Värmdöleden, i den mån bullersituationen gör det möjligt att bygga där, bygga högre just för att avskärma området från vägbullret. I förslaget till detaljplanprogram skrivs om att binda ihop områdena Finntorp, Ryssbergen och Järlahöjden genom Birkaområdet. Det är naturligt men det får inte innebära omfattande genomfartstrafik. Istället vill vi att genomfartstrafik inte ska tillåtas från Ryssbergen till Birkavägen och från Finntorp och Birkaområdet, det ska enbart tillåtas för kollektivtrafik. Birkaområdet bör dessutom i huvudsak kunna planeras som ett bilfritt område. Birkavägen i sig kan vara svår att hålla biltrafikfri men parkeringar och infart till parkeringar ska hållas borta från området i övrigt. Vänsterpartiet är angelägna att det byggs hyresbostäder i Nacka och det gäller även för det aktuella området. En väsentlig del av tillkommande bostäder bör vara hyresbostäder och en del av dem dessutom i form av kooperativ hyresrätt à la Kymmendömodellen. Med detta skrivet är vänsterpartiet försiktigt positiva till områdesplanen, det är viktigt att de goda föresatserna i områdesplanen kommer till uttryck i den antagna områdesplanen och de tillkommande detaljplanerna. Vi tänker på hur de rödlistade arternas livsmiljöer kan skyddas och hur spridningssambanden för ek levande arter kan bibehållas. Och den viktigaste idén med

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

området förutom bostäderna att det skapas en kultur och samlingslokal i två av de kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Det tunnelbanenära läget motiverar utveckling i detta område och från Miljöpartiets sida anser vi också att läget gör det möjligt att minimera bilinnehavet och därmed också biltrafiken. Vi vill se ett övergripande mål om att med olika mobilitetsåtgärder minimera antalet bilparkeringsplatser inom hela exploateringsområdet, och därmed sprängningar och ingrepp i mark. Vidare har vi genomgående i processen sagt att Birkavägen inte får planeras som en genomfartsgata, utan som en lokal blandtrafikgata där gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Vi vill ha ett område med fokus på människor och möten där lågt klimatavtryck, cirkularitet och återbruk i gestaltningen, grönska och lekfull stadsplanering är i fokus.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Solvägen i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Solvägen.
2. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafikinämnden.

Sammanfattning av ärendet

I detaljplaneprogrammet för Älta centrum, som fastställdes 2015, föreslogs flera delområden för utveckling inom ramen för genomförandet av programmet. Stadsbyggnadsprojektet Solvägen utgör del av ett av dessa områden. Projektets inriktning var att uppföra en ny förskola och utreda möjlighet till bostadsbebyggelse.

Inom ramen för den pågående utvecklingen av Älta centrum har Svanhöjdens skola uppförts och en byggrätt för en förskola för cirka 120 barn tas fram inom detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö. Behovet av möjliga byggrätter för fristående förskolor inom programområdet är därmed uppfyllt och stadsbyggnadsprojektet Solvägen kan därmed avslutas.

Projektet hade en tilldelad budget om 3,7 miljoner kronor avseende utgifter och 0,12 miljoner kronor avseende inkomster. Projektet upparbetade cirka 1,6 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 30 oktober 2025

Bilaga 1. Projektavslut Solvägen

Bilaga 2. Ärendeöversikt

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Miljöpartiet välkomnar att projektet utgår. Det är ett grönområde alldeles intill Älta

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

våtmark, ett stråk som vi vill se bevarat med sin våtmark och parkkaraktär, något vi också yrkat på i samband med översiktsplanen och planeringen här.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internbudget 2026 Fastighet och byggprojektledning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen fastställer internbudget för år 2026 för fastighet och byggprojektledning enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 20 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Driftbudgetramen för 2026 är 70,0 miljoner kronor och investeringsbudgeten är 177,1 miljoner kronor. Internhyresmodellen har reviderats under 2025 och ändringar införs från och med 2026. Internhyrorna höjs med 0,9% på jämförbara objekt, tillkommande objekt ger 32,4 miljoner kronor i nya intäkter. Instegshyra införs hos tre skolor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 november 2025

Bilaga 1. Internbudget 2026-2028 fastighet och byggprojektledning

Bilaga 2. Projektbudget 2026-2028 fastighet och byggprojektledning

Yrkanden

Johanna Kvist (S), Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V) meddelar att de ej deltar i beslut till förmån för egna budgetförslag.

Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Internkontrollplan 2026 Fastighet och byggprojektledning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen antar internkontrollplan för år 2026 för fastighet och byggprojektledning enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025.

Sammanfattning av ärendet

Den interna kontrollen handlar om att bidra till att kommunens verksamhet bedrivs ändamålsenligt och kvalitativt samt med invånarnas bästa för ögonen. Identifierade risker finns i hela verksamheten, från rekrytering till projektstyrning. Ambitionen med internkontrollen är att säkerställa att identifierade risker hanteras på ett adekvat sätt. Riskmatrisen har förändrats under året och varje risk har krävt en ny analys inför 2026.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 november 2025

Bilaga 1. Internkontrollplan 2026 fastighet och byggprojektledning

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Alva Dahn låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Under sammanträdet frågade vi särskilt om risken där det står att allvarliga brister kan leda till dödsfall. Det är av stor vikt att byggarbetsplatser har god arbetsmiljö och bra villkor för de anställda samt att säkerheten prioriteras genom bland annat skyddsronder.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslut om att inleda upphandling av entreprenad för åtgärder inom Myrsjö Sportcentrum gemensamhetsanläggningar

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda upphandling av entreprenad för Myrsjö Sportcentrum gemensamhetsanläggningar samt för åtgärder på allmän platsmark i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 6 november 2025.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3.4 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun inleder upphandling av entreprenad för åtgärder inom gemensamhetsanläggningar samt på allmän platsmark vid Myrsjö Sportcentrum. Entreprenaden omfattar bland annat anläggande av cirka 100 parkeringsplatser, gata, gång- och cykelväg, dagvattendike, belysning samt ledningsarbeten för el, fiber och VA.

Entreprenaden planeras starta våren 2026 och färdigställas våren 2027.

Upphandlingen ryms inom tidigare beviljade investeringsmedel.

Målet med avtalet är att säkerställa tillgång till kompetent entreprenör som genomför projektet kostnadseffektivt, med hög kvalitet och hänsyn till miljö, säkerhet och närliggande verksamheter.

Krav på entreprenören omfattar ekonomisk och finansiell ställning samt teknisk och yrkesmässig kompetens. Kompetens- och erfarenhetskrav ställs på personal i arbetsledande och produktionsplanerande befattning.

Utvärderingsmodellen som tillämpas är en mervärdesmodell av det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 6 november 2025

Yrkanden

Desha Svenneborg (MP) yrkar på ett tillägg ”att upphandlingen kompletteras med en mervärdesmodell med fiktivt prisavdrag som premierar lågt klimat- och miljöavtryck, i linje med målen i klimat- och miljöprogrammet.”

Johanna Kvist (S) yrkar på ett tillägg ”att ärendet kompletteras med ett villkor om kollektivavtal eller avtal i nivå med centrala kollektivavtal.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Tomas Ottosson (V) instämmer i båda tilläggsyrkandena från Desha Svenneborg och Johanna Kvist.

Desha Svenneborg instämmer i Johanna Kvist tilläggsyrkande.

Johanna Kvist instämmer i Desha Svenneborgs tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det utsända förslaget, Desha Svenneborgs (MP) tilläggsyrkande och Johanna Kvists (S) tilläggsyrkande.

Ordföranden ställer först det utsända förslaget mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar i enlighet med det utsända förslaget.

Därefter ställer ordföranden Desha Svenneborgs tilläggsyrkande mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet har avslagit tillägget.

Därefter ställer ordföranden Johanna Kvists tilläggsyrkande mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet har avslagit tillägget.

Protokollsanteckning

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Att ta ett helhetsgrepp till upphandlingar, inköp och klimatpåverkan har länge varit Miljöpartiets återkommande synpunkt, inte minst kopplat till de nya klimat- och miljömålen. Vi välkomnar att krav ställs, även om vi tycker det är märkligt att hänvisa till en bilaga som inte finns med i beslutsunderlaget. Som vi ser det behöver beslut om upphandlingar kompletteras med frågeställningar även kring vad kommunen vill och har för målsättning, och bjuda in brett till tidiga samtal med leverantörer för att få en uppfattning kring hur marknaden ser ut och därmed ställa relevanta krav. Trappstegsmodeller med krav som ökar med tiden är också sådant som kan vara relevant sett till klimat- och miljö. Här gällde vårt yrkande mervärdesmodeller med fiktiva prisavdrag för leverantörer som uppfyller vissa upphandlingsmål kopplat till klimat och miljö, som ett sätt att premiera hållbara upphandlingar och pusha marknaden till omställning.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring med Lännersta båtklubb

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att säga upp gällande arrendeavtal A197902-001 med Lännersta båtklubb för villkorsändring till avtalstidens utgång den 31 januari 2031, i enlighet med bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 3 november 2025.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.30 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Sedan år 1979 arrenderar Lännersta båtklubb del av fastigheten Lännersta 10:1 för småbåtshamnsverksamhet. Det nuvarande arrendeavtalet löper till och med den 31 januari 2031 och förlängs med ytterligare tio år om det inte sägs upp senast fem år före avtalstidens utgång.

Avtalet bör sägas upp för omförhandling senast den 31 januari 2026 i syfte att justera arrendeavgiften, arrendetiden, ytan samt uppdatera övriga villkor så att dessa överensstämmer med kommunens riktlinjer för båtklubbar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 3 november 2025

Bilaga: Uppsägning av arrendeavtal för villkorsändring

Beslutsgång

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

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Överenskommelse om förtida upphörande av arrendeavtal med Stockholmsbåtsnickeri AB inom fastigheten Skogsö 2:45

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå överenskommelse om förtida upphörande av arrendeavtal A201105 för marina, varv, båtsnickeri och café med Stockholmsbåtsnickeri AB till upphörande den 31 december 2025, i enlighet med fastighetsenhetens tjänsteskrivelse den 12 november 2025. Gruppchef inom fastighetsenheten ges i uppdrag att underteckna överenskommelsen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.30 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen arrenderar ut fastigheten Skogsö 2:45 och del av Skogsö 2:24 till Stockholmsbåtsnickeri AB för ändamålen marina, varv, båtsnickeri och café. Kommunen och Stockholmsbåtsnickeri AB är överens om att arrendeavtalet ska upphöra i förtid den 31 december 2025. Skäl för upphörandet av arrendet är att syftet med arrendet har varit att utveckla arrendestället för marin verksamhet, men de tillstånd som behövs för sådan verksamhet kan inte ges utifrån gällande markanvändningsbestämmelser. Som en del av överenskommelsen ersätts arrendatorn med 1 miljon kronor och på grund av utebliven arrendeintäkt minskar kommunens årliga arrendeintäkt med cirka 43 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 november 2025

Bilaga 1. Arrendeavtal

Bilaga 2. Avtal om upphävande av arrende

Yrkanden

Desha Svenneborg (MP) yrkar, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Johanna Kvist (S), på ett tillägg enligt följande:

”Utöver att undersöka lämplig ny arrendator samt hur de anläggningar som omfattas av användningsförbud ska hanteras och återkomma till kommunstyrelsen med förslag på åtgärder för platsen, så får Fastighetsenheten även i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med förslag på utveckling av platsen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, det utsända förslaget och ett tilläggsyrkande från Desha Svenneborg med flera.

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

Därefter ställer ordföranden Desha Svenneborgs med fleras tilläggsyrkande mot avslag och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar att avslå tillägget.

Protokollsanteckning

Mats Gerdau låter anteckna följande för Moderaterna:

Det är positivt att arrendefrågan löses ut då den lagt en död hand över området, tvärtemot dess ursprungliga syfte. Skutviken är en del av Skogsö Naturreservat, vilket sätter förutsättningarna för den framtida utvecklingen. Enligt reservatsföreskrifterna kan endast varvsverksamhet förekomma här, vilket omöjliggör många av de förslag vi sett genom åren. Därför är det positivt att det arbetas vidare för att finna passande verksamhet, inom reservatsföreskrifterna, så att vi kan bibehålla strandskyddsdispensen, och båtplatserna eftersom dessa är en bristvara. Att tillhandahålla båtplatser för Nackaborna bör vara en huvudinriktning framåt. Delar av området bör också kunna återtas av naturen där så är lämpligt.

Johanna Kvist låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Det är viktigt att kommunstyrelsen tar ett helhetsgrepp om platsen även om det finns begränsningar kring vad som kan göras där. Vi instämde därför i Miljöpartiets yrkande om att återkomma med förslag till kommunstyrelsen vad gäller åtgärder för platsen och de anläggningar som omfattas av användningsförbud samt även ge fastighetsenheten i uppdrag att återkomma med förslag på utveckling av platsen.

Mikael Carlsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan anser att det är viktigt att kommunen nu gör en samlad översyn av området med tydlig inriktning mot natur och friluftsliv. När arrendeaftalen upphör och marken återgår till kommunen skapas ett läge där vi behöver pröva hur platsen bäst kan användas framåt. Det innebär att vi vill se en genomgång av naturvärden, tillgänglighet, stigar, vattenkontakt och möjligheter till rekreation för allmänheten. Området har redan i dag kvaliteter kopplade till natur, tystnad och närhet till vattnet. Kommunen bör därför utreda hur dessa värden kan stärkas och hur området kan göras mer tillgängligt utan att förlora sin karaktär. Friluftsliv, naturupplevelser och trygga vistelsemiljöer bör väga tungt i denna översyn. Vi ser positivt på att kommunen tar ett helhetsgrepp och att nästa steg blir att utreda vilka funktioner som är lämpliga ur ett natur- och friluftsperspektiv och hur platsen kan utvecklas på ett sätt som kommer Nackaborna till del.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Det har varit många turer kring denna plats och från Miljöpartiets sida vill vi gärna se en plan för utveckling, möjlig eller icke möjlig, både på kort och långt sikt, varför vi la ett yrkande om just detta.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Yttrande till Nacka tingsrätt med anledning av stämning i mål om skadestånd

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen avger svaromål i mål nr T 8757-25 om skadestånd vid Nacka tingsrätt i enlighet med bilaga 1.
2. Kommunstyrelsen ger fullmakt till var och en av stadsjurist Louise Hult och kommunjurist Emelie Sunnlden Ceder, eller den som endera av dem sätter i sitt ställe, att föra Nacka kommuns, genom kommunstyrelsens, talan i mål nr T 8757-25 vid Nacka tingsrätt. Fullmakten omfattar även rätten att föra kommunens talan i högre instans.
2. Beslutet justeras i omedelbar anslutning till sammanträdet.

Sammanfattning av ärendet

Nacka kommun har delgivits stämning i mål om skadestånd uppgående till 2 200 000 kronor jämte ränta vid Nacka tingsrätt. Käranden i målet kräver ersättning av kommunen med anledning av ett uppsagt lokalhyresavtal för restaurangverksamhet i Fisksätra. Kommunen avger svaromål med inställningen att käromålet i första hand bestrids i sin helhet samt i andra hand att ersättning medges men då med ett belopp motsvarande maximalt en årshyra. Därutöver ges fullmakt till stadsjurist och kommunjurist att föra kommunens talan i målet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 november 2025

Bilaga 1. Svaromål

Beslutsgång

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Politikerinitiativ om att ta ett helhetsgrepp för Henriksdal – Kvarnholmen

Inkom den 7 april 2025 från Johan Krogh (C), Mats Gerdau (M), Monica Brohede Tellström (L) samt Karin Teljstedt (KD)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Sammanfattning av ärendet

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 7 april 2025 väcktes ett politikerinitiativ av Johan Krogh (C), Mats Gerdau (M), Monica Brohede Tellström (L) samt Karin Teljstedt (KD). I politikerinitiativet lyftes behovet av ett nytt helhetsgrepp för området Henriksdal-Kvarnholmen avseende trafik och bebyggelse.

Kommunstyrelsen fattade 2 juni 2025 § 179 beslut om att ge stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en analys av befintlig och framtida trafiksituation inom området Henriksdal-Kvarnholmen, ta fram förslag på trafikåtgärder samt inleda dialog med Stockholms stad om hur trafiklösningen i Henriksdalskorset kan förbättras. Uppdraget innebar även att ompröva omfattningen av framtida bebyggelse inom området.

Trafiksituationen i området präglas av köer i rusningstid och brister i gång- och cykelsäkerhet. En trafikutredning har gjorts som visar att åtgärder krävs för att hantera både nuvarande och framtida trafik. Åtta fysiska åtgärder längs Kvarnholmsvägen samt kompletterande insatser för gång-, cykel- och kollektivtrafik föreslås. Med föreslagna åtgärder kan restider hållas kring dagens nivå, trots ökad trafik. Dialog med Stockholms stad har inletts om trafikåtgärder vid Henriksdalskorset.

All föreslagen bebyggelse enligt planprogrammen har studerats och omprövats utifrån påverkan på trafiksituationen i området, konsekvenser för kommunens stadsbyggnadsekonomi samt övriga kända planeringsförutsättningar. Utifrån analysen har sex scenarion tagits fram med olika mängd bebyggelse.

Stadsledningskontoret föreslår bebyggelsescenario E som ny inriktning för Henriksdal-Kvarnholmen. Scenariot stämmer väl överens med kommunens övergripande ambitioner för stadsutvecklingen. Scenariot innebär en omvandling av Kvarnholmsvägen till en levande, tryggare och sammanlänkande gata från Henriksdals station till Kvarnholmen, med bättre gång- och cykelvägar. Vilans skolfastighet reserveras för skol- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

förskoleändamål. Utmaningar finns med förslaget enligt scenario E kring påverkan på naturvärden och riksintresset för kulturmiljö, sprängning och brist på rekreationsytor.

Samtliga scenarier som tagits fram inom arbete med omprövningen av bebyggelsen leder till en lägre exploateringsgrad och därmed ett försämrat netto för kommunen. Stadsutvecklingen inom Henriksdal-Kvarnholmen bedöms enligt en tidig prognos vara självfinansierad för scenarierna A, D och E medan övriga scenarier bedöms leda till ett negativt netto för kommunen.

Den kommunala marken inom området för Henriksdal-Kvarnholmen utgör en betydande del av den kommunalägda exploaterbara marken på Västra Sicklaön och utgör därmed en betydande del av den totala exploateringsekonomin för kommunen. Samtliga scenarier innebär att det tidigare planerade överskottet från stadsutvecklingen i Henriksdal-Kvarnholmen delvis uteblir, vilket påverkar självfinansieringsgraden för kommunens totala stadsutveckling.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 28 november 2025

Bilaga 1. Scenarion för bebyggelse och trafik

Bilaga 2. Protokollsutdrag från kommunstyrelsen den 2 juni 2025 § 179

Bilaga 3. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 maj 2025 § 94

Bilaga 4. Politikerinitiativ om att ta ett helhetsgrepp för Henriksdal – Kvarnholmen

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkar på att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ska överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut, Mats Gerdaus (M) förslag om att överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande, och finner att stadsutvecklingsutskottet beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Tomas Ottosson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Ärendet kom mycket sent och lämnas utan ställningstagande på KSSU, det var inte möjligt att ta ställning till ett så omfattande material på mindre tid än ett dygn. Det gör att även förtydligande frågor inte kunde ställas då det förutsätter att ärendet är genomläst. Det får nu ske i kommunstyrelsesammanträdet 20251215 istället. Jag förutsätter att det finns tjänstepersoner närvarande för att kunna besvara faktafrågor kring de olika scenarierna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Jag noterar dock redan nu att det föreslagna scenariot E innefattar exploatering av hela norra delen av Trolldalen. Det är en i allra högsta grad skyddsvärd skog där vi motsätter oss att byggnation.

Desha Svenneborg låter anteckna följande för Miljöpartiet:

Miljöpartiet tycker det är otydligt vad de nya inriktningarna som föreslås innebär konkret. Det föreslagna alternativet med bebyggelse i norra Trolldalen är helt otänkbart för oss. Politikerinitiativet gick också ut på att planera in en mångfald av bostäder, arbetsplatser och service, men vi ser exempelvis hur idrotten helt lyser med sin frånvaro i de scenarier som tagits fram. Två viktiga aspekter för oss är att vi dels måste sluta planera för så mycket bilar i nya centrala områden, dels att vi måste sluta planera i öar. För det första är det ett Stockholmsnära och centralt läge som motiverar förtätning med bostäder, arbetsplatser och service samt funktioner, men utan att så många fler bilar kan tillkomma. Fokus behöver vara på att skapa kopplingar till kommande tunnelbane, båtpendling och mer kollektivtrafik samt säkra cykelvägar, inte att addera bilar till de redan begränsade vägarna. För det andra fick vi på dagens möte också en strukturplan för Järlahöjden föredragen för oss. Som vi ser det måste planeringen i detta område hänga ihop även med Järlahöjden och erbjuda bättre möjligheter till näridrott. Genom att bygga blandade områden får vi en hållbar, tillgänglig och nära stad. Helhetsgreppet som föreslås behöver alltså innefatta ett vidare perspektiv än enbart området i initiativet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2025-12-02

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 190

KFKS-2025-00840

Medborgarförslag om inköp av 7 skulpturer, plats Jarlaberg

Inkom den 25 augusti 2025

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen avslår medborgarförslaget om inköp och placering av skulpturer i Jarlaberg, då kommunen i nuläget inte har avsatta medel för ny offentlig konst i området.
2. Medborgarförslaget är därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

Ett medborgarförslag har inkommit med önskan om att Nacka kommun ska köpa in och placera ut sju skulpturer av konstnären Aline Magnusson i Jarlaberg. Förslaget knyter an till områdets arkitektoniska historia och konstnärliga uttryck. Stadsutvecklingsenheten bedömer att förslaget ligger i linje med kommunens ambitioner inom arbetet Konsten att skapa stad, men att det i nuläget inte finns avsatta medel för inköp av ny offentlig konst i området.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 4 november 2025

Bilaga 1. Medborgarförslag om Medborgarförslag om inköp av 7 skulpturer, plats Jarlaberg.

Beslutsgång

Mikael Carlsson (NL) anmäler jäv och deltar ej i ärendets handläggning.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 191

Övriga frågor

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

1. Portföljstyrning

Markus Ekbom, enhetschef på fastighetsenheten, presenterar portföljstyrning för fastighet.

2. Struktur centrala Nacka

Anna Ellare, biträdande enhetschef på planenheten och uppdragschef strukturplan och bytespunkt Nacka, presenterar arbetsmaterial för Järlahöjden som ett led i uppdraget att uppdatera strukturplan för del av Centrala Nacka.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Bilaga I till protokoll KSSU 2025-12-02 § 181

KFKS-2025-01100

Detaljplaneprogram för Birkaområdet i Centrala Nacka

Mikael Carlsson (NL) yrkar bifall till ett eget förslag till yttrande enligt nedan:

Yttrande över detaljplaneprogram för Birkaområdet

Kommunstyrelsen har tagit del av förslaget till detaljplaneprogram för Birkaområdet och vill med anledning av detta lämna följande yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kommunstyrelsen **avstyrker** förslaget i dess nuvarande utformning

Kommunstyrelsen konstaterar att detaljplaneprogrammet är väl utarbetat och genomtänkt i många avseenden. Det är positivt att programmet har en tydlig ambition att bevara stora delar av närområdets naturmark och att kulturvärden lyfts fram som centrala i planeringen. Vi uppskattar också att en stor del av de grönstrukturer som finns i området föreslås bevaras.

Programmet visar på ett ambitiöst försök att balansera behovet av nya bostäder med hänsyn till områdets särprägel. De gestaltungsprinciper som presenteras, med inspiration från befintlig bebyggelse och fokus på trädgårdskaraktär, är välformulerade och bra. Likaså är strävan att skapa sammanhängande stråk och förbättrade kopplingar genom området positivt.

Invändningar mot exploateringen

Trots programmets kvaliteter kan Kommunstyrelsen **inte tillstyrka** förslaget i dess nuvarande utformning. Vår bedömning är att den föreslagna exploateringen är för omfattande och kommer att medföra en alltför stor förändring av ett kulturhistoriskt värdefullt villaområde.

Kulturmiljövärden

Birkaområdet utgör ett av Nackas äldsta och mest karaktäristiska villaområden med byggnader från slutet av 1800-talet och framåt. Området är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården med fem välbevarade flerfamiljsvillor och Birkavägen som kulturhistoriskt viktiga element.

Förslaget innebär att 26 av områdets 37 villor kommer att rivas och ersättas med flerbostadshus. Detta innebär en så genomgripande förändring att områdets karaktär som villaområde i praktiken går förlorad. Även om några kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader bevaras, kommer de att stå isolerade i en helt förändrad kontext som radikalt skiljer sig från den miljö de en gång utformades för.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Den föreslagna bebyggelsen med 4-9 våningar och cirka 900 nya bostäder innebär en skala och täthet som inte är förenlig med villaområdets småskaliga karaktär. Områdets uttryck av villaträdgårdsområde kommer att försvinna. Även om bebyggelsen anpassas till topografin och ges en organisk form, kan detta inte kompensera för den grundläggande förändring av områdets karaktär som förslaget innebär.

Förlust av grönska och trädgårdsmiljö

Merparten av de uppvuxna trädgårdar som finns idag försvinner. Detta får inte bara konsekvenser för den biologiska mångfalden, utan innebär också att en viktig del av områdets identitet går förlorad. Trädgårdsmiljöerna med sina gamla fruktträd, uppvuxna buskar och varierade vegetation är en central del av Birkas särprägel.

Även om ny grönska tillförs i form av förgårdsmark och parker kan denna inte ersätta de historiska trädgårdsmiljöernas värde och karaktär.

Nacka kommun har ett antal välbevarade villaområden runt om i kommunen som är viktiga för Nackas identitet och historia. Dessa områden utgör en variation i bebyggelsestrukturen som är värdefull både kulturhistoriskt och för en varierad bostadsmarknad.

Kommunstyrelsen anser att det är angeläget att värna dessa karaktäristiska villaområden och inte tillåta exploatering som radikalt förändrar deras karaktär. En fortlöpande omvandling av villaområden till höghusbebyggelse riskerar att utarma kommunens karaktär och göra den mer anonym.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande