

2025-06-12

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019-444

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, fastighet Älta 9:27 och del av Älta 10:1, Älta

Budget för genomförande av markanvisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen med -1,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -1,6 miljoner kronor i utgifter.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Ältakilen, enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 12 juni 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, beläget i Älta, och innefattar budget för genomförande av markanvisning genom anbudstävling samt budget för upparbetade kostnader sedan projektstart 2019. Beslutet är nödvändigt för att påbörja detaljplanearbete i stadsbyggnadsprojektet.

Projektet syftar till att utveckla mark som tidigare nyttjats som drivmedelsstation för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Projektområdet är i ett kollektivtrafikhärläge och bostäderna ska anpassas efter platsens förutsättningar.

Kommunen är markägare till projektområdet och avser genomföra en markanvisningstävling som utvärderas baserat på anbud. Innan markanvisningstävlingen publiceras ska en utredning för markmiljö genomföras. Ytterligare ett ärende om reviderat inriktningsbeslut med beslut om markanvisningsavtal och kompletterande budget för framtagande av detaljplan avses lyftas kvartal 3 2026.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela projekt Ältakilen budget om -1,6 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbete med anbudstävling och utredningar, samt täcka upparbetade kostnader sedan projektstart 2019.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att tillföra bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Bakgrund

Projektområdet är beläget längst med Ältavägen vid Älta IP, norr om Älta centrum, och används idag som parkering och etableringsyta. Ältakilen ingår inte i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum från 2015, men projektområdet som tidigare nyttjades som drivmedelsstation har frigjorts till följd av dess genomförande.

Syftet med stadsbyggnadsprojekten är att utveckla marken som tidigare använts för drivmedelsförsäljning med bostäder. Vidare är syftet att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Kommunen är markägare till projektområdet.

I den nya översiktsplanen (2050), som bedöms kunna antas 2026, anges att ytterligare utveckling utöver planprogrammet kan inrymmas om det sker i överensstämmelse med områdets karaktär och skala.

Drivmedelsstationen avvecklades vid Ältakilen omkring årsskiftet 2023/2024. För att kunna avetablera verksamheten sade kommunen upp ett hyresavtal med Preem. I enlighet med hyresavtalet skulle kommunen erlägga ett vite om upp till 3 miljoner kronor till Preem om inte en alternativ plats för etablering av drivmedelsstation kunde erbjudas. En förutsättning var att Preem skulle kunna erhålla bygglov inom viss tid. Då kommunen inte sedan tidigare har redan planlagd mark för denna typ av verksamhet tillgänglig kunde ingen ersättningstomt erbjudas och vitet utbetalades till Preem i samband med deras avetablering. Detta innebär att den budget som var avsedd för att ta fram en ny detaljplan redan är upparbetad med anledning av utbetalningen av vitet till Preem.

Kommunen planerar nu att genomföra en markanvisning inför framtagande av ny detaljplan och därmed behöver projektet ett reviderat inriktningsbeslut avseende budget.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 3 september 2019 (§129 och §130) att anta start-PM för Ältakilen och tilldela projektet en budget för markanvisning och detaljplaneskede på -3 miljoner kronor netto.

Ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen och innefattar budget för genomförande av markanvisningstävling och utredningar som kan behöva utföras innan markanvisning. Budgeten omfattar även upparbetade kostnader. Projektet har ett antaget start-PM från 2019 vars inriktning bedöms fortsatt aktuellt för projektområdet, därav finns inget behov av ett reviderat start-PM.

Projektet förväntas lyfta ytterligare ett reviderat inriktningsbeslut under 2026 för beslut om markanvisningsavtal och kompletterande budget för framtagande av detaljplan.

Projektmål



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

Markanvisning

En markanvisningstävling ska genomföras för projektområdet. Markanvisningstävlingen förväntas genomföras kvartal 4 2025 och beslut om markanvisningsavtal under kvartal 2 2026.

Markanvisningstävlingen kommer utvärderas baserat på anbud angivet i kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. I övrigt kommer kommunen att ställa krav på att grundkriterier för att delta i tävlingen är uppfyllda.

Grundkriterierna ställer krav på att föreslagen projekttid ska:

- Platsen ska tillföras bostäder i radhusform som passar med omgivande bebyggelse. Skalan och husens placering är viktiga avvägningar som behöver göras för att passa in i den befintliga bebyggelsemiljön.
- Redovisa att marken nyttjas effektivt och exploateringsgraden ska vara lämplig för platsen.

- Anpassas till buller- och skyddsavstånd till Ältavägen. Ett lämpligt kortaste avstånd att rita på är 10 meter.

Grundkriterierna ställer även krav avseende ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. En så kallad byggherrekontroll kommer att genomföras för det bolag som föreslås som vinnare av anbudstävlingen.

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

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



Bild 2: Rödmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

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

Start-PM

En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ältakilen antogs av Kommunstyrelsen den 3 september 2019 (§129). Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med mark från en avvecklad drivmedelsstation till bostäder.

Projektets främsta syfte är att möjliggöra nya bostäder för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som tidigare använts för drivmedelsförsäljning.

Stadsbyggnadsprojektets mål är:

- Att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, sjönära läge med natur och idrottmöjligheter i en god gestaltad miljö.
- Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt med ett lämpligt antal byggrätter.

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

Antagen startpromemoria från 2019 bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Ältakilen budget om -1,6 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter. Utökad budget för investeringsutgifterna består av medel för redan upparbetade kostnader samt medel för kommande arbete med att genomföra en markanvisning och utredningar som behövs genomföras i samband med detta.

Budgetbeslut för detaljplaneskedet till och med genomförandebeslut förväntas lyftas under våren 2026 efter att en markanvisning har genomförts.

Projektet tilldelades en budget på 3 miljoner i investeringsutgifter 2019, varav 2 miljon kronor i detaljplanekostnader och 1 miljon kronor för arbete med markanvisning. Sedan 2019 har cirka 1 miljon kronor arbetats upp i samband med hantering av uppsägning av drivmedelsstationen och arbete med en direktanvisning som avbröts. Till följd av att kommunen ej kunde erbjuda ägaren av drivmedelsstationen en etableringsplats i kommunen föll ett vite ut på 3 miljoner kronor som belastar projektet. Totalt har projektet cirka 4 miljoner kronor i utgifter, således 1 miljon kronor över budget, utan att detaljplanearbete påbörjats eller markanvisning genomförts.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet från 2019</i>	0	-3	-3
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till reviderat inriktningsbeslut och planstart</i>	0	-1,6	-1,6
Ny projektbudget	0	-4,6	-4,6

Genomförandefrågor

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

Tidplan

Projektet har inför inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas påbörjas 2026 och antagande bedöms kunna ske 2029. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske i slutet av 2029 och vara färdigställd 2032.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Rev. Inriktningsbeslut I	Kvartal 3, 2025	<i>6 år från antaget start-pm</i>
Rev. Inriktningsbeslut II	Kvartal 3, 2026	<i>1 år</i>
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2029	<i>2,5 år</i>
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2029	<i>2,5 år</i>
Byggstart	Kvartal 3, 2029	<i>0,5 år</i>
Färdigställt	Kvartal 2, 2032	<i>2,5 år</i>
Slutredovisning	Kvartal 4, 2032	<i>0,5 år</i>

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid antagande av start-PM 2019. Projektet skulle då vara färdigställt 2023. Då kommunen fortsatt haft ett gällande avtal med Preem och inte önskat genomföra en markanvisning innan verksamheten var avetablerad har projektets genomförande dröjt.

Aktuell tidplan kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 0,8 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen motsvarar prisnivå år 2025.

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats vid antagande av start-PM som beslutades av kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott 2019. Tidigare beslut innehöll endast utgifter för detaljplaneskedet. I detta inriktningsbeslut presenteras en prognos för projektet från start till slut, inklusive till exempel markintäkter och risk för saneringskostnader.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma projektets ekonomiska lönsamhet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Ekonomiska osäkerheter

Stadsbyggnadsprojektet har flera ekonomiska osäkerheter. Den främsta osäkerheten är markmiljö och risken för föroreningar i marken, vilket ska utredas innan markanvisning genomförs och detaljplanearbete påbörjas.

En annan ekonomisk osäkerhet i detta skede är allmänna anläggningar som inte bedöms behöva byggas ut inom projektet. Ifall detta förändras kommer det påverka projektnetto negativt.

Förväntad markintäkt kommer påverkas av kommunens bedömning av lämplig skala på bebyggelsen och de anbud som kommer in i anbudstävlingen. Nivån på anbudet påverkas av marknads- och omvärldsläget.

Ekonomiska risker

Se ekonomiska osäkerheter ovan i detta skede.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis finns ett antal ekonomiska osäkerheter i detta skede i projektet.

Projektet är litet och har små marginaler, men bedöms inte generera större kostnader för kommunen. Den största ekonomiska risken kopplat till föroreningar ska utredas i tidigt skede. Projektet bedöms vara en lönsam investering för kommunstyrelsen.

Påverkan på annan nämnd

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

Projektet bedöms idag inte påverka annan nämnd.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering innebär att projektet ej kan genomföra markanvisning, utreda markmiljön och följaktligen ej påbörja detaljplanearbete.

Utebliven investering i projektet medför en utebliven markintäkt. De redan upparbetade utgifterna, så som vitet till Preem kvarstår dock. En utebliven investering skulle därför innebära ett negativt projektnetto för stadsbyggnadsprojektet inför ett projektavslut. Inga beroenden har identifierats med andra projekt.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Projektet bidrar till kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att till skapa bostäder anpassade för platsen i kollektivtrafikhärläge.

Projektets koppling till mål och budget

Projektet bidrar till att till skapa bostäder i kollektivtrafikhärläge.

Bostadsmål

Projektet bidrar till bostäder i kollektivtrafikhärläge med närhet till lokala centrum.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms leda till positiva konsekvenser för barn. Byggandet av bostäder kan bidra till trygghet på platsen och skapa en barriär mellan Älta IP och Ältavägen. Utökat utbud av bostäder i kommunen är positivt för framtida generationer.

Konsekvenser för klimat och miljö

Klimat- och miljömål

Projektet kommer arbeta med frågor kopplade till klimat- och miljö inför markanvisning och start av detaljplanearbete. Projektets placering på redan ianspråktagen mark i kollektivtrafikhärläge bedöms som en positiv utgångspunkt för arbete med klimat- och miljöfrågor. I det fall föroreningar upptäcks kommer sanering genomföras och bidra till att minska gifter i marken.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 12 juni 2025

Bilaga 1. Antagen startpromemoria från 2019

Bilaga 2. Ekonomiska tabeller

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Heléne Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Hedda Magnusson
Projektledare
Exploateringsenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -