

2025-06-03

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00689

Anbudstävling avseende kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att genomföra en anbudstävling avseende kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelse daterad den 3 juni 2025.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter utgör en del av den omvandling som sker av Älta centrum och ingår i genomförandet av det planprogram som antogs 2015. Detaljplanen för Älta centrumkvarter (KFKS 2016-440) vann laga kraft den 6 oktober 2021.

I Mål och budget 2025-2027 gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag om att påbörja en process för försäljning av kvarter 7 inom Älta centrumkvarter.

Exploateringsenheten föreslår att kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas baserat på angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad. Bostäderna föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till det bolag som erbjuder högst pris i kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad för fastigheten, förutsatt att tävlingens grundkriterier är uppfyllda.

Försäljningen av den kommunala marken förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen. Tillträde till fastigheten förväntas kunna ske under 2026.

Ärendet

Ärendet avser genomförande av anbudstävling för kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

I Älta finns skolor, idrottsanläggningar, handel, service och bostäder. Flera stadsbyggnadsprojekt pågår för att utveckla Älta mot en hållbar stadsmiljö med nya

bostäder, arbetsplatser och trivsamma mötesplatser för rekreation, idrott och kultur. För utvecklingen av Älta har ett planprogram antagits i juni 2015.

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter initierades 2015. Den 6 oktober 2021 vann detaljplanen för Älta centrumkvarter laga kraft (KFKS 2016-440). Kommunfullmäktige beslutade den 25 april 2022 om genomförandebeslut och den 18 mars 2024 om reviderat genomförandebeslut (KFKS 2015-689) för stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

I Mål och budget 2025-2027 gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag om att påbörja en process för försäljning av kvarter 7 inom Älta centrumkvarter.

Anbudsområdet

Exploateringsenheten föreslår att en anbudstävling för kvarter 7 inom projektet Älta centrumkvarter genomförs under hösten 2025.

Fram till i början av 2020-talet fanns det en förskola med tillhörande gård inom anbudsområdet. Idag nyttjas området för entreprenadupplag. Ansökan om fastighetsbildning är inlämnad till den kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka och förrättningen beräknas vara klar innan markgenomförandeaftal ska ingås. Tillträde till anbudsområdet kan tidigast ske under 2026.

Anbudsområdet är planlagt för bostadsbebyggelse med cirka 6 500 BTA bostäder. Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen ska hanteras inom bostadskvarteret men andra lösningar, såsom samnyttjande och parkeringsköp, kan bli aktuella att utreda efter att en vinnare av tävlingen är föreslagen.

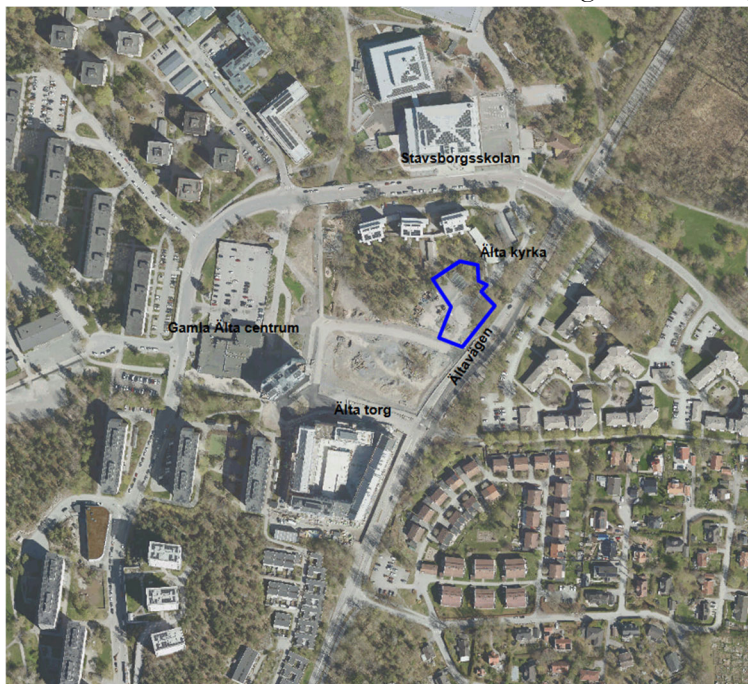


Bild 1. Översiktskarta över tävlingsområde och närliggande målpunkter.



Bild 2. Illustrationsplan för Älta centrumkvarter. Tävlingsområdet markerat med blå begränsningslinje.

Anbudstävling

Exploateringsenheten föreslår att kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter anvisas genom en anbudstävling under hösten 2025. Bostäderna inom anbudsområdet föreslås ha fri upplåtelseform. Tävlingsbidragen föreslås utvärderas utifrån angivet pris uttryckt som kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad.

Pris per kvadratmeter BTA lokal kommer att vara ett fast pris och anges i tävlingsinbjudan för att förenkla utvärderingen och jämförbarheten mellan tävlingsbidragen. I sammanhanget ska nämnas att lokaler utgör en begränsad del av byggrätten varför det föreslås att priset på bostäder ska vara styrande vid utvärderingen.

Anbudstävlingen kommer även att innehålla grundkriterier som måste vara uppfyllda för att ett tävlingsbidrag ska vara kvalificerat och ha möjlighet att vinna tävlingen.

Grundläggande krav kommer bland annat att ställas på redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. En så kallad byggherrekontroll kommer att genomföras för det bolag som föreslås som vinnare av anbudstävlingen. Tävlingsdeltagaren ska, genom exempelvis referensmaterial, redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras. Vidare ska deltagaren redovisa enklare volymstudie och skiss/utsnitt på betydelsebärande delar och/eller detaljer som beskriver kvarterets kvaliteter samt med

förklarande texter redovisa föreslagen bebyggelse. Tävlingsbidraget ska uppfylla gällande planbestämmelser och gestaltungs krav.

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).

Beslut om vinnare av anbudstävlingen och ingående av markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelseavtal kommer att fattas av kommunstyrelsen efter genomförd utvärdering av anbudstävlingen.

Tävlingsinbjudan

Kommunens projektorganisation för stadsbyggnadsprojektet samt andra berörda kompetenser inom kommunen kommer att sammanställa en inbjudan till anbudstävlingen där förutsättningarna för tävlingen framgår närmare.

Inbjudan till tävlingen kommer att skickas ut till intressenter samt kommuniceras via erforderliga medier och kanaler. Inkomna tävlingsbidrag kommer att utvärderas av tjänstepersoner inom stadsutvecklingsprocessen utifrån de kriterier som fastställs i tävlingsinbjudan. Kommunfullmäktige fattar därefter beslut om tilldelning och markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelseavtal.

Kommunikation

Projektet ligger inom ett område där intressenter redan i dag bor och verkar, kommunikation och dialog med allmänheten är därför mycket viktig både i tävlingsskedet och under genomförandet av projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Markförsäljningen medför ett ekonomiskt överskott. Markförsäljningsinkomsten förväntas inkomma under 2026. Ekonomiska medel för att genomföra anbudstävlingen finns sedan tidigare avsatta inom den budget som stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter tilldelats för genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms inte ha någon direkt påverkan för barn. Det är positivt med fler bostäder vilket skapar flyttkedjor som kan gynna barn och deras familjer. En yta som idag nyttjas som en etableringsyta kommer istället att utgöra bostadskvarter.

Konsekvenser för klimat och miljö

All byggnation har en påverkan på klimat och miljö. Anbudsområdet ligger inom en lagakraftvunnen detaljplan där kvarterets placering och utformning till stor del redan är prövad. I det kommande markgenomförandeavtalet kommer kommunens klimat och

miljöprogram biläggas samt strategidokumentet ”Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka”.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-06-03

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

-