

2025-12-08

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2015-00689

Stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter

Reviderat genomförandebeslut med tilldelning av budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter med -64,0 miljoner kronor netto för år 2029 och framåt. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -64,0 miljoner kronor i utgifter.

Kommunstyrelsen noterar för egen del att stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett negativt netto om cirka -60 miljoner kronor. Detta fördelat på 413 miljoner kronor i inkomster, samt i -473 miljoner kronor i utgifter.

Kommunstyrelsen noterar för egen del att stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter tillsammans med övriga stadsbyggnadsprojekt inom planprogramsområdet för Älta centrum samlat bedöms generera ett positivt ekonomiskt netto.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar för egen del att bevilja tilldelning av medel för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000 med -40,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av den av kommunfullmäktige beviljade budgetram för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter den 22 mars 2024. Detta fördelat på 113,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -154,8 miljoner kronor i investeringsutgifter. Detta beslut fattas med stöd av kommunfullmäktiges beslut den 18 mars 2024 § 53.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, beläget i Älta, och innefattar beslut om reviderad budget för genomförandet. Beslutet är nödvändigt för genomförande av den detaljplan som vann laga kraft 6 oktober 2021.

Det reviderade genomförandebeslutet redogör för kostnadsökningar i tidigare genomförda entreprenader och förändringar för kommande arbeten.

Kommunfullmäktige föreslås tilldela Älta centrumkvarter budget om -64 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -64 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 och försäljning av kommunal mark. Projektet medför ett negativt projektnetto om -60 miljoner kronor, fördelat på 413 miljoner kronor i inkomster och - 473 miljoner kronor i utgifter.

Stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter bedöms tillsammans med övriga stadsbyggnadsprojekt inom planprogramsområdet för Älta centrum samlat generera ett positivt ekonomiskt netto.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till indikatorerna ”Befolkningsökning” och ”Färdigställda bostäder” under det övergripande målet *Starkt och balanserad tillväxt* och indikatorn ”Befolkning i kollektivtrafiknära läge” under det övergripande målet *Attraktiva livsmiljöer* i hela Nacka i Mål och budget 2026-2028.

Ärendet

Aktuellt ärende omfattar flera delar. Dels är det ett reviderat genomförandebeslut avseende budget för hela Älta centrumkvarter, dels tilldelning av resterande medel för genomförandet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som vann laga kraft 6 oktober 2021.

Bakgrund

Älta centrumkvarter ligger i kommundelen Älta. Älta är en attraktiv kommun del som har en blandad befolkning, från unga till gamla. Till de centrala delarna av Älta antog kommunfullmäktige 2015 ett planprogram som beskriver inriktningen och de områdena med utvecklingspotential. Planprogrammet togs fram tillsammans med Wallenstam som kommunen också har ett ramavtal med. I samband med framtagandet av planprogram och ramavtal har kommunfullmäktige också beslutat om exploateringsersättning för hela programområdet. Exploateringsersättningen ska bidra med finansiering av de allmänna anläggningarna då de tillskapar ett värde för de fastighetsägare som utvecklar fastigheter inom programområdet. Inom programområdet ligger bland annat stadsbyggnadsprojekten Älta centrumkvarter, Sydvästra Stensö och det ännu inte initierade stadsbyggnadsprojektet Flädervägen.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter, som möjliggör cirka 950 bostäder, lokaler för handel, kultur och service vann laga kraft den 6 oktober 2021. Genomförandebeslut respektive reviderat genomförandebeslut för Älta centrumkvarter fattades den 2022

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela Älta centrumkvarter budget om -64 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -64 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.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudgetram <i>Medel för reviderat genomförandebeslut</i>	413	-409	4
Utökning av budget i detta beslut	0	-64	-64
Ny projektbudget	413	-473	-60

Tidplan

Projektet har inför kommande genomförandebeslut tagit fram en uppdaterad tidplan. Byggstart för allmän platsmark skedde 2021 och beräknas vara färdigställd 2032. Inom kvartersmark inleddes byggnationen också 2021, med en beräknad färdigställandegrad till år 2031.

Utöver detta har projektet löpande dialog med exploatören Wallenstam, som har justerat sin egen utbyggnadsplan för kvarteren. Detta medför påverkan på tillgång till ytor, logistik och byggordning. Den reviderade produktionstidplanen har tagits fram med syfte att samordna både interna kommunala processer och externa aktörers förutsättningar, samt att undvika krockar mellan olika verksamheter och entreprenader. Sammantaget har detta lett till att projektets genomförandetid sträcker sig fram till år 2032.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Reviderat genomförandebeslut 2	Kvartal 1, 2026	Fyra år från genomförandebeslut
Färdigställt	Kvartal 3, 2032	11 år från byggstart
Slutredovisning	Kvartal 1, 2033	Inom ett halvår från färdigställt

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid tidigare reviderat genomförandebeslut. Tidplanen har justerats baserat på förväntad byggstart av respektive kvarter. Tidplanen är också justerad baserat på utbyggnadstiden av entreprenad 2, inklusive option.

Tidplanen kan behöva förskjutas vid justerad tidplan på kvartersmark då det finns stora beroenden mellan exploatörens kvarters utbyggnad och kommunens finplanering av allmän plats.

Enheternas utredning och bedömning

Exploaterings- och anläggningsenheten bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att det reviderade genomförandebeslutet fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka -60 miljoner kronor. Detta ska dock ses i ljuset av det totala nettot för hela Ältas programområde. I Älta centrumkvarter finns de största investeringarna i form av ett nytt torg, sänkningen av Oxelvägen, en helt ny torggata, ny infart från Ältavägen, parkstråk m.m. I centrumkvarteren finns även de viktiga samhällsfunktionerna, som livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral, tandläkare, mödravårdcentral och paketutlämning. Projektet Älta centrumkvarter bedöms samlat med övriga stadsbyggnadsprojekt som ligger inom planprogramsområdet för Älta centrum generera ett positivt ekonomiskt netto.

Projektnetto

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats och presenterats i reviderat genomförandebeslut som beslutades av kommunfullmäktige 2024.

De omständigheter som har påverkat projektets netto i föregående entreprenad inkluderar markstensbyte, utbyte av växter i planteringar, oförutsedda omständigheter som har påverkat produktionsplanen med förändringar av trafikanordningsplaner som följd. Se bilaga 2 för mer detaljerad beskrivning.

Ekonomisk jämförelse och förändring, tabell 3

Tidigare redovisat projektnetto	
Projektnetto redovisat vid reviderat genomförandebeslut 2024-03-22	4
Avvikelser utgifter	
Utfall genomförda arbeten	
Byte marksten och växter	-4
Hinder produktion	-3
TA-planer	-2
Samordningskostnad	-3
Ökade mängder föroreningar	-3
Ökade byggherrekostnader	-1,7
Prognos kommande arbeten	
Övergripande kommunikation Älta	-1,8
Gruppchefer	-0,5
Uppdaterad kalkyl MF (K5)	-11
Identifierade tillkommande poster	-11,2
Detaljeringspåslag tillkommande poster	-2,4
Detaljeringspåslag, risk och oförutsett, index	-11

Uppdaterad prognos för byggherrekostnad	-9
Identifierade tillkommande poster	-1,7
Detaljeringspåslag tillkommande poster	-0,2
Risk och oförutsett, index	-0,4
Uppdaterad prognos för byggherrekostnad	-1,2
Avvikelse utgifter reviderat genomförandebeslut	-64,4
Avvikelser inkomster	
Inga avvikelser	0
Avvikelse inkomster reviderat genomförandebeslut	0
Avvikelse projekt netto reviderat genomförandebeslut	-60,4

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

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

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Kalkylår för underlaget är från 2024 respektive 2025, varav den största delen är från 2025. Kalkylen är framtagen på bygghandling.

Ekonomiska osäkerheter

Den bygghandling som är framtagen innehåller fortfarande en del antaganden som baseras på utredningar av bland annat markens beskaffenhet och provtagningar för att bedöma föroreningshalter. I projekteringen byggs en relativt noggrann modell upp, men denna kommer att innehålla felaktigheter. I kalkylarbetet har det bedömts att dessa detaljer kan uppgå till 15 procent.

Yttre faktorer såsom exempelvis nya arbetsmiljöregler, eller nya lagkrav kan påverka projektets kostnadsbild. Även handelskedjor, tullar och blockader kan påverka leveranser och materialkostnader för projektet.

Ekonomiska risker

Det kvarstår två tillträden till kommunal mark där kommunen inte har erhållit intäkterna ännu. De två markförsäljningarna kommer att indexeras fram till tillträdesdatumet vilket är planerat till i slutet av 2026. Markförsäljningspriset kan både gå upp och ned under den perioden. Markgenomförandeval för kvarter 7 fattas i samband med detta beslut. Markgenomförandeval för äldreboende ligger i kommande beslut.

Kommunen står i projektet för utbyggnad av allmän platsmark. Exploateringsersättning för utbyggnaden av den allmänna platsen har erlagts av exploatören Wallenstam. Ersättningen har erlagts dels vid laga kraft, dels ett år efter laga kraft av detaljplanen. Exploateringsersättningen har därför erlagts i ett tidigare skede än de största investeringarna på allmän plats. Tidpunkten för erläggandet har haft påverkan på täckningsgraden av ersättningen.

Projektets bedömts som ett högriskprojekt. Detta grundar sig på flera faktorer, såsom omfattande och djupa ledningsomläggningar i ett tätbebyggt område, trånga arbetsytor och begränsade etableringsmöjligheter, ett flertal samtidiga projekt och aktörer som kräver omfattande samordning, samt en komplicerad trafikmiljö med påverkan på kollektivtrafik och behov av etappvis utbyggnad med logistiska beroenden. På grund av detta har ett riskpåslag om 15 procent lagts på utöver ovan nämnda osäkerhetspåslag. Projektnettot visar nettot om risker faller ut i produktionen. Om risker inte faller ut kommer projektet fortfarande ha ett negativt netto, baserat på grundkalkyl och påslag, dock mindre omfattande.

Samtliga kostnader indexeras med en årlig uppräkningsgrad på 2,5 % för att spegla framtida prisutveckling under genomförandet.

Känslighetsanalys

Projektnettot har tidigare varit positivt men är nu negativt. Detaljeringsnivån för projekteringsunderlaget har efter hand ökat. Det kvarstår dock detaljering som inte är skäligen att göra i projekteringsskedet så en del av underlagen bygger på antaganden baserat på provtagningar och andra undersökningar. Kalkylarbetet har förstärkts och fångat upp de senaste årens kostnadsutveckling. I tidigare entreprenader har ökade kostnader uppstått på grund av förändringar i genomförandet som framkommit under produktionsskedet eller av tillagda projekterade förutsättningar som har fångats upp i ett senare skede än det ursprungliga underlaget. Påslag för oförutsett och detaljering samt riskpåslag ska tillsammans med en årlig indexuppräkningsgrad fånga upp denna typ av förändringar från kalkylen. Om någon större omvärldsfaktor inträffar som påverkar Sveriges ekonomi i stort utöver standardiserade årliga kostnadsutvecklingstakten kommer detta inte kunna fångas upp av denna modell och budgeten kan behöva revideras på nytt baserat på sådana förutsättningar.

Projektet arbetar med att få in intäkter i form av markförsäljning under 2026, detta är positivt för kassaflödet. Intäkterna ligger nära planerad start av entreprenad 2 vilket innehåller de mest omfattande arbetena på allmän plats. Om tillträdena skulle förskjutas är förhoppningen att index för markförsäljningen också kommer vara positiv framåt och inte negativ som de senaste årens utveckling och därmed följa med och inte påverka nettot i så stor utsträckning.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer projektet att genomförandet inte är en lönsam investering för kommunstyrelsen på grund av det negativa nettot. Investeringen ses dock som nödvändig för att fortsätta utvecklingen av Älta i stort. Älta centrumkvarter utgör kärnan i planprogrammet. Sammantaget, med övriga projekt inom programområdet inklusive pågående och kommande stadsbyggnadsprojekt, bedöms investeringen lönsam.

Påverkan på annan nämnd

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

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

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Älta Centrumkvarter	8,0	12,8	0,8	1,2	203212

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer inte projektet kunna genomföras enligt den omfattning som är beslutad. Kommunen är skyldig att bygga ut de allmänna anläggningarna enligt detaljplanen vilket även är nödvändigt för att byggaktörerna ska kunna utföra sina åtaganden. Det finns många beroenden mellan byggaktörernas och kommunens utbyggnader och därför är det viktigt att kontinuerlig samverkan sker och att utbyggnaden färdigställs enligt detaljplanens intentioner.

Alternativ till reviderad projektbudget

Något alternativ till att bygga ut området med kommunala gator och anläggningar finns inte då detaljplanen har vunnit laga kraft. Flera besparingsåtgärder har diskuterats i omgångar. Projektet studerar även alternativ för att effektivisera utförandet av kommande entreprenader. Att göra justeringar i materialval i finplaneringen hade kunnat ge en besparing men kräver en omfattande omprojektering. Dessutom kan utformningen ändras så pass mycket att det uppmuntrar till ökad biltrafik och minskad trafiksäkerhet som konsekvens. De största åtgärderna som skulle ha kunnat bespara projektet kostnader ligger i utformningen av detaljplanen vilket inte är ett alternativ att ändra.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Projektet bidrar till kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer* genom att iordningställa nya allmänna anläggningar till kommunens medborgare samt möjliggöra att nya bostadskvarter kan byggas. Vidare bidrar projektet till *Maximalt värde för skattepengarna* genom att tillsammans med de övriga stadsbyggnadsprojekten som ingår i planprogrammet för Älta centrum generera ett ekonomiskt överskott. Gällande målet *Stark och balanserad tillväxt* så bidrar projektet genom att möjliggöra att nya bostäder samt lokaler byggs, vilket innebär fler Nackabor och fler arbetsplatser. En ökad befolkning medför ett ökat skatteunderlag. Älta centrum utveckling innebär också att projektet bidrar till målet om *Bästa utveckling för alla*.

Projektets koppling till mål och budget

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till indikatorerna "Befolkningsökning" och "Färdigställda bostäder" under det övergripande målet *Stark och balanserad tillväxt* och indikatorn "

Befolkning i kollektivtrafiknära läge” under det övergripande målet *Attraktiva livsmiljöer* i hela Nacka i Mål och budget 2026-2028.

Kommunikation

Projektet arbetar med extern kommunikation i samverkan med exploatörer och övriga aktörer i området. Projektet är löpande närvarande på Ältadagen som brukar ske en gång om året. Under våren 2024 hade projektet invigning av den östra delen av parkstråket och i samband med Ältadagen 2025 invigdes också de färdigställda delarna av torget. Nyhetsbrev har hittills skickats ut till boende via brev cirka en gång per år. Boende som varit direkt berörda av arbeten har också aviserats i trapphus och via mail. Till kommande entreprenader analyseras behoven av utökad extern kommunikation till allmänheten via någon digital kanal.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av Älta centrumkvarter är positivt för barn. Projektet har redan utfört den östra delen av parkstråket tidigt i projektet och de nya bostäderna möjliggör för fler familjer att bo där de vill, antingen direkt eller indirekt genom flyttkedjor. I Älta centrumkvarter skapas nya ytor för kultur, bibliotek och fritidsgård där barn och unga aktivt kan finna en meningsfull fritid utöver det rika utbudet av föreningsliv och natur i närområdet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detta beslut bedöms inte påverka konsekvenserna för klimat och miljö då omfattningen redan är beslutad i tidigare beslut. Inom ramen för tidigare beslut har inte kommunens klimat och miljöprogram varit vägledande, dock har ett tänk om återbruk och klimatrelaterade åtgärder varit närvarande. Exempelvis tas dagvatten omhand på ett sådant sätt att det minskar belastningen på recipienten Ältasjön.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 december 2025

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Philip Hua
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Heléne Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsutveckling

Beslutet ska skickas till:

Natur- och trafiknämnden