

2026-03-31

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00689

Markgenomförandeavtal avseende äldreboende inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige beslutar att ingå markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal med Hemsö 571 Fastighets AB för utveckling av fastigheten Älta 69:5 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter i enlighet med bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 31 mars 2026.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen föreslås ingå ett markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal med Hemsö 571 Fastighets AB för utveckling av fastigheten Älta 69:5 till äldreboende. Avtalet ersätter det markanvisningsavtal som kommunstyrelsen beslutade att ingå den 7 juni 2021, § 52. Avtalet reglerar markförsäljning samt genomförandefrågor. Köpeskillingen är 6 750 kronor per ljus BTA bostad. Den totala markförsäljningsinkomsten beräknas uppgå till cirka 42 miljoner kronor. Markförsäljningsinkomsten ligger i linje med budget enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige den 16 februari 2026, § 29. Markförsäljningen utgör en del av genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet utgör en del av utvecklingen av Älta centrum och baseras på detaljplanen för Älta centrumkvarter, som vann laga kraft den 6 oktober 2021. Aktuell fastighet Älta 69:5 är planlagd för bland annat äldreboende inom detaljplanen.



Bild 1. Fastighetens ungefärliga utbredning markerad med röd streckad linje. Instickskartan visar var i kommunen fastigheten ligger geografiskt.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 juni 2021, § 52 att ingå markanvisningsavtal med Hemsö 571 Fastighets AB, nedan kallat Hemsö, vilket nu ersätts av aktuellt markgenomförandavtal. Markgenomförandavtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning för genomförandefrågor mellan kommunen och Hemsö vad gäller utbyggnad av allmän plats respektive kvartersmark. Köpeskillingen är 6 750 kronor per ljus BTA bostad. Det överenskomna priset är ett genomsnitt av två oberoende värderingar som beställts av Nacka kommun respektive Hemsö. Markförsäljningsinkomsten ligger i linje med budget enligt beslut i kommunfullmäktige den 16 februari 2026, § 29.

Ursprungligen omfattade markanvisningen både ett äldreboende och en förskola. I samband med att kommunen och Hemsö ingick tilläggsavtal till markanvisningsavtalet reglerades dels förlängning av markanvisningen, dels att endast äldreboendet skulle uppföras mot bakgrund av den aktuella befolkningsprognosen och minskat behov av förskoleplatser. Tilläggsavtalet beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 augusti 2025, § 114.

Fastighetsbildning är genomförd genom att avstyckning har skett från fastigheten Älta 69:1 och bildat fastigheten Älta 69:5. Tillträde till fastigheten sker den 1 oktober 2026, eller tidigare vid överenskommelse.

Exploateringsenhetens utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att markgenomförandavtalet skapar förutsättningar för genomförandet av ett äldreboende inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.

Genomförandet bedöms ligga i linje med kommunens behov av fler äldreboendeplatser samt inom projektets beslutade budget.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala köpeskillingen beräknas att uppgå till cirka 42 miljoner kronor. I det fall fler antal kvadratmeter BTA än beräknat beviljas i bygglovet utgår en tilläggsköpeskillning. Markförsäljningsinkomsten bidrar till det fortsatta genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter och är redan budgeterad enligt beslut i kommunfullmäktige den 16 februari 2026, § 29. Markförsäljningen medför inga utökade investeringsutgifter i allmän plats och markförsäljningsinkomsten inkommer senast den 1 oktober 2026.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut är i enlighet med gällande detaljplan och innebär inga direkta konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

All byggnation påverkar klimat och miljö. Hemsö arbetar med att minimera resursanvändning och negativ klimatpåverkan, genomför klimatberäkningar i tidiga skeden och följer upp klimatpåverkan enligt GHG-protokollet vilket är en standard för att beräkna klimatutsläpp. Hemsös mål är att nå nettonollutsläpp senast 2040. All nyproduktion miljöcertifieras och energibesparingar om minst tre procent per år eftersträvas i jämförbart bestånd. Hemsö arbetar även med energieffektivisering och förnybar energi såsom solceller och geoenergi.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 31 mars 2026

Bilaga 1. Markgenomförandeavtal med bilagor

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Hemsö 571 Fastighets AB