

2026-04-21

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019-444

Vinnare av anbudstävling och reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, Älta

Beslut om att utse vinnare av anbudstävling, ingå markanvisningsavtal och utökad budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen utser Solvinkeln Fastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen inom stadsbyggnadsprojektet Ältakilen.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Solvinkeln Fastigheter AB för fastigheten 9:27 och del av fastigheten Älta 10:1 inom stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, enligt bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad 21 april 2026
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen med -0,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,4 miljoner kronor i inkomster och -4,1 miljoner kronor i utgifter.
4. Besluten justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör beslut om vinnare av anbudstävling och reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen, beläget i kommundelen Älta, och innefattar ett markanvisningsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper samt budget för detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Beslutet är nödvändigt för att påbörja detaljplanearbete i stadsbyggnadsprojektet.

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

Kommunen är markägare och en anbudstävling har genomförts under våren 2026. Kommunen ingår markanvisningsavtal med Solvinkeln Fastigheter AB som lagt det högsta anbudet i tävlingen. Markanvisningsavtalet reglerar överenskommet markpris om 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, förväntad byggrätt om cirka 1630 kvadratmeter ljus BTA som ska prövas genom detaljplanearbete samt kostnads- och ansvarsfördelning mellan parterna.

Kommunstyrelsen tilldelar Ältakilen budget om -0,7 miljoner kronor netto fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -4,1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet, inkluderat projektering av allmänna anläggningar, till och med genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål genom att bidra med bostäder i form av småhus i kollektivtrafikhärläge på redan ianspråktagen mark.

Ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen och innefattar förslag till vinnare av anbudstävling, markanvisningsavtal och budget för framtagande av detaljplan fram till genomförandebeslut. Projektet har ett antaget start-PM från 2019 vars inriktning bedöms fortsatt aktuellt för projektområdet, därav finns inget behov av ett reviderat start-PM.

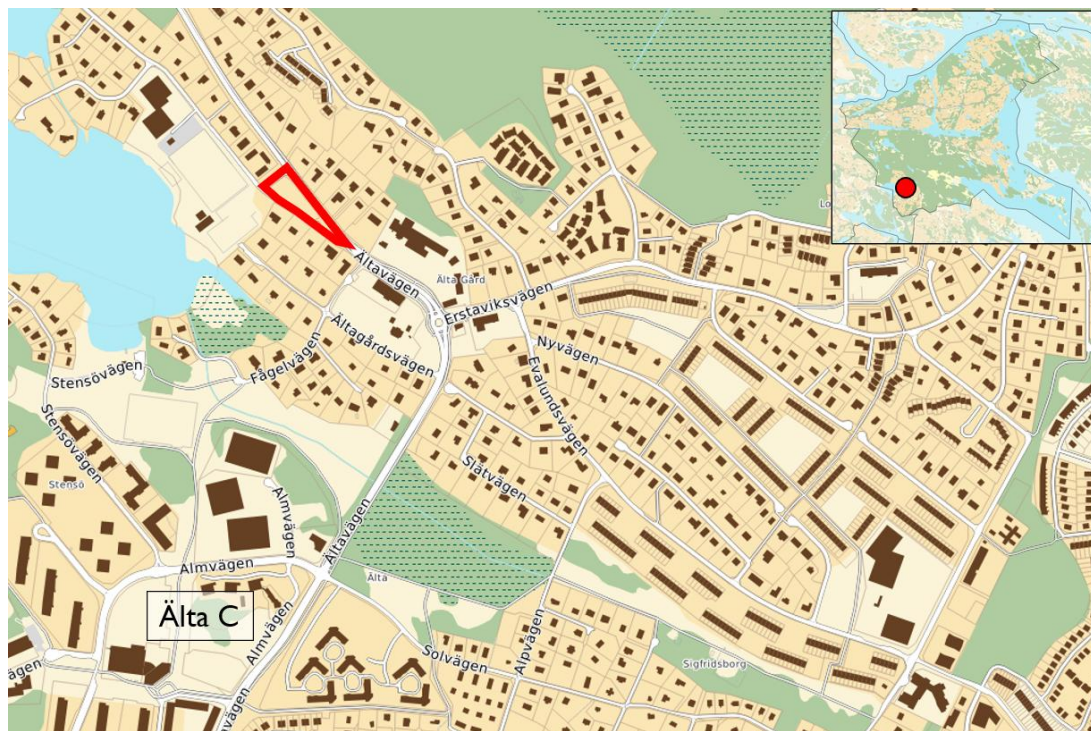


Bild 1: Rödmarkerat område visar föreslaget planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Bakgrund

Projektområdet för stadsbyggnadsprojektet Ältakilen är beläget längst med Ältavägen vid Älta IP, norr om Älta centrum, och används idag som parkering och etableringsyta. Ältakilen nyttjades tidigare av en drivmedelsstation men avvecklades omkring årsskiftet 2023/2024. Avvecklingen skedde till följd av utvecklingen av bostäder i Älta centrum. För att kunna bygga bostäder beläget nära vägen behövde Ältavägens klassning för farligt gods ändras vilket resulterade i att transport av drivmedel inte längre kunde ske.

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

I den nya översiktsplanen (2050) anges att ytterligare utveckling utöver planprogrammet för Ältas nya centrum kan ske om det sker i överensstämmelse med områdets karaktär och skala.

Kommunstyrelsen fattade den 1 september 2025, § 218, ett reviderat inriktningsbeslut för att bevilja projektet budget för genomförande av en anbudstävling. Under hösten 2025 genomfördes en utredning för markmiljö och geotekniska förhållanden för att säkerställa markområdets förutsättningar. En markanvisningstävling baserat på högsta anbud har genomförts under våren 2026.

Kommunen föreslås utöka projektets budget för framtagande av ny detaljplan och besluta om att ingå markanvisningsavtal med Solvinkeln Fastigheter AB. Därmed behöver projektet ett reviderat inriktningsbeslut.

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.

Kommunstyrelsen fattade den 1 september 2025, §218, ett reviderat inriktningsbeslut för att bevilja projektet budget för genomförande av markanvisningstävling och för upparbetade kostnader i projektet. Projektet har i tidigt skede belastats av oförutsedda utgifter kopplat till avvecklingen av drivmedelsstationen.

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Markanvisning

Anbudstävling

En anbudstävling har genomförts efter beslut av kommunstyrelsen den 1 september 2025, § 218. Anbudstävlingen har utvärderats på pris per kvadratmeter ljus BTA. Utöver detta ska föreslagen bebyggelse i tävlingsbidraget uppnå ett antal grundkrav. Exempelvis

ska förslaget utgöra 8-10 radhus om cirka 1 200-1 800 kvadratmeter ljus BTA i två våningar, där en tredje våning i form av inredd vind tillåts. Grundkraven går att läsa i sin helhet i inbjudan till anbudstävlingen, bilaga 2.

Åtta tävlingsanbud inkom och redovisas nedan. Vinnande anbud inkom från Solvinkeln Fastigheter AB på 14 500 kronor per ljus BTA. Anbudet uppfyllde även i helhet de grundkrav som ställdes i anbudstävlingen. Tävlingsanbudena varierade mellan 8 000-14 500 kronor per ljus BTA.

Företag	Kr/BTA	BTA
Solvinkeln Fastigheter AB	14 500	1 630
Ten Brinke Sverige projekt AB	14 000	1 602
Fastighetsförädlarna Projekt 1 AB	12 025	1 800
Carl Ek fastigheter	11 290	1 785
Broadgate Asset Management AB	9 950	1 504
Hemvision Sverige AB	9 150	1 500
WS Projektutveckling AB	8 646	1 340
Arwidsro Fastighets AB	8 000	1 761

Föreslagen vinnare av anbudstävlingen har genomgått en extern ekonomisk granskning och bakgrundskontroll.

Vinnande förslag

Vinnande anbudsförslag omfattar nybyggnation av bostäder i radhus om cirka 1 630 kvadratmeter ljus BTA i tio enheter. Tävlingsbidraget bifogas ärendet, se bilaga 3.



Bild 2: Rödmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

Markanvisningsavtal

Kommunen föreslås ingå markanvisningsavtal med Solvinkeln Fastigheter AB. Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4. Markanvisningsavtalet

syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen, markpris för kommande byggrätter samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Markanvisningsavtalet reglerar att exploatören och kommunen genom detaljplaneläggning ska pröva ny bebyggelse i form av radhus om tio enheter som omfattar cirka 1630 kvadratmeter ljus BTA, enligt vinnande tävlingsbidrag. Bebyggelsen ska gestaltas enligt de grundkrav som ställts i tävlingen och enligt tävlingsförslaget.

Avtalet reglerar även erläggande av köpeskillning baserat på anbudspriset 14 500 kronor per ljus BTA. Köpeskillningen uppskattas uppgå till cirka 23,6 miljoner kronor baserat på inkommet anbud.

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan genom planavtal.

Kommunen bekostar utredning av markföroreningar och merkostnaden för transport och deponi av massor som bedöms ha föroreningshalter över naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning.

Markanvisning sker 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. Kommunens utgifter för framtagande av en detaljplan kommer ersättas av exploatören, vilket regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef i samband med detta beslut.

Antagen startpromemoria från 2019 bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 5.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Ältakilen budget om -0,7 miljoner kronor netto, fördelat på 3,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -4,1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet till och med genomförandebeslut.

Projektet har tidigare tilldelats budget på -4,6 miljoner kronor, se avsnitt *Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet* och bilaga 6 *Ekonomiskt beslutsunderlag*.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för detaljplaneskedet</i>	0	-4,6	-4,6
Sökt budget i detta beslut <i>Kvarstående medel för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut</i>	3,4	-4,1	-0,7
Ny projektbudget	3,4	-8,7	-5,3

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av ett markgenomförandeaftal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för genomförandet av stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Inom projektet förväntas inga allmänna anläggningar att byggas ut i samband med projektets genomförande.

Tidplan

Projektet har inför det reviderade inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas initieras 2026 och antagande bedöms kunna ske 2028. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2029, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas, fastighetsbildning genomförs och bygglov inte överklagas, och vara färdigställd 2031.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Antagande Start-PM	Kvartal 3, 2019	
Rev. Inriktningsbeslut I	Kvartal 3, 2025	<i>6 år från antaget start-pm</i>
Rev. Inriktningsbeslut II	Kvartal 2, 2026	<i>1 år</i>
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2028	<i>2,5 år</i>
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2028	<i>2,5 år</i>

Byggstart	Kvartal 4, 2029	1 år
Färdigställt	Kvartal 4, 2031	2 år
Slutredovisning	Kvartal 2, 2032	0,5 år

Tidplanen kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Enheternas utredning och bedömning

Exploateringsenheten och planenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen. Stadsbyggnadsprojektet prognosticeras medföra ett ekonomiskt överskott och utgör en lönsam investering för kommunstyrelsen.

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 16,5 miljoner kronor.

Projektnetto

Projektnettot förväntas medföra ett högre ekonomiskt överskott än tidigare prognosticerat i inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2025.

Köpeskillingen prognosticeras idag högre än tidigare med anledning av det anbud som föreslås vinna tävlingen. Den prognosticerade köpeskillingen uppgår idag till 23,6 miljoner kronor, vilket innebär en ökning med 13,6 miljoner kronor från tidigare prognos.

Provtagningar för markföroreningar har möjliggjort en bättre uppskattning av förväntade utgifter för sanering vilket har medfört en lägre kostnadsuppskattning. Den uppskattade kostnaden för hantering av markföroreningar uppgår idag till 1 miljoner kronor, vilket innebär en sänkning på 2 miljoner kronor från tidigare prognos.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

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

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 6.

Ekonomiska osäkerheter

Den främsta osäkerheten inom stadsbyggnadsprojektet är markmiljö och risken för föroreningar inom markområdet. Frågan har till viss del utretts under hösten 2025 och en uppskattning har gjorts för kommunens förväntade utgifter.

I detta skede bedöms allmänna anläggningar inte behöva byggas ut inom projektet.

Ekonomiska risker

Köpeskillingen ska indexeras fram till tillträde av markområdet, vilket innebär att slutlig köpeskillning påverkas av bostadsmarknadens utveckling.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedöms stadsbyggnadsprojektet utgöra en lönsam investering för kommunstyrelsen.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. 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 ta fram en detaljplan och projektet inte kan genomföras.

Vidare medför en utebliven investering att markförsäljningsinkomsten uteblir. De redan upparbetade utgifterna, så som vite för den tidigare uppsägningen av en drivmedelsstation kvarstår dock. En utebliven investering skulle därför innebära ett negativt projektnetto om cirka -4,6 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojektet.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

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

Projektet bidrar positivt till målet *Stark och balanserad tillväxt* genom att möjliggöra för fler bostäder som skapar förutsättningar för fler Nackabor.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar även till kommunens mål avseende *Maximalt värde för skattepengarna* genom att bidra med ett ekonomiskt överskott.

Projektets koppling till mål och budget

Stadsbyggnadsprojektet bidrar positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till och fler bostäder och till att öka befolkningen.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

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

Kommunikation

Projektet kommer genom planprocessen kommunicera information till allmänheten och berörda sakägare.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms leda till positiva konsekvenser för barn. Bostäder kan bidra till ökad trygghet på platsen och skapa en barriär mellan Älta IP och Ältavägen. Utökad utbud av bostäder medför positiva konsekvenser för framtida generationer.

Konsekvenser för klimat och miljö

Klimat- och miljömål

Planering för bostäder på redan ianspråktagen mark i kollektivtrafikhöga läge bedöms som en positiv utgångspunkt för projektets arbete med klimat- och miljöfrågor. I det fall föroreningar upptäcks kommer sanering genomföras. Markanvisningsavtalet ställer krav på att arbeta med kommunens styrdokument kopplade till miljö och klimat samt att arbeta med grönytefaktor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 21 april 2026

Bilaga 1. Ärendeöversikt

Bilaga 2. Inbjudan anbudstävling

Bilaga 3. Vinnande anbudsförslag

Bilaga 4. Markanvisningsavtal

Bilaga 5. Start-PM

Bilaga 6. Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef

Exploateringsenheten

Hedda Magnusson

Projektledare

Exploateringsenheten

Susanne Werlinder

Enhetschef

Planenheten

Erik Melin

Planarkitekt

Planenheten

Heléne Hill

Stadsutvecklingsdirektör

Stadsledningskontoret

Beslutet ska skickas till:

-