

2025-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2025-00627

Vinnare av anbudstävling och markgenomförandeavtal avseende fastigheten 69:1 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter kvarter 7, Älta

Beslut om att utse anbudsvinnare och ingå markgenomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar att utse Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter, föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB för fastigheten Älta 69:1 inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 2025-12-12.

Kommunstyrelsen beslutar följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen utser Sveafastigheter AB till vinnare av anbudstävlingen för kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Den 1 september 2025, § 224, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende fastigheten Älta 69:1, kvarter 7 inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Tävlingen skulle utvärderas på pris med fri upplåtelseform.

Anbudstävlingen har genomförts under perioden 10 september till 22 oktober 2025 där sex anbud inkom, varav ett har förkastats. Efter genomförd utvärdering föreslås Sveafastigheter AB som vinnare. Anbudet ligger i linje med exploateringsenhetens förväntningar av markpris enligt olika oberoende värderingar. Försäljningen bidrar med intäkter till stadsbyggnadsprojektet vilket är positivt för projektets netto.

För genomförandet av kvarter 7 föreslås därför kommunen ingå markgenomförandavtal, med tillhörande marköverlåtelseavtal, med Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB. Markgenomförandavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från anbudstävlingen.

Sveafastigheter tillträder fastigheten den 31 augusti 2026. Beräknad köpeskilling uppgår till cirka 65 miljoner kronor.

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 vann laga kraft 6 oktober 2021.

Inom Älta centrumkvarter är kommunen ägare av fastigheten Älta 69:1, där del av fastigheten utgör kvarter 7. Kvarter 7 ligger i den nordöstra delen inom detaljplanen för Älta centrumkvarter. I Mål och budget 2025-2027, beslutat av kommunfullmäktige den 18 november 2024, § 183, gavs kommunstyrelsen ett särskilt uppdrag att påbörja en försäljningsprocess av kvarter 7 i Älta.

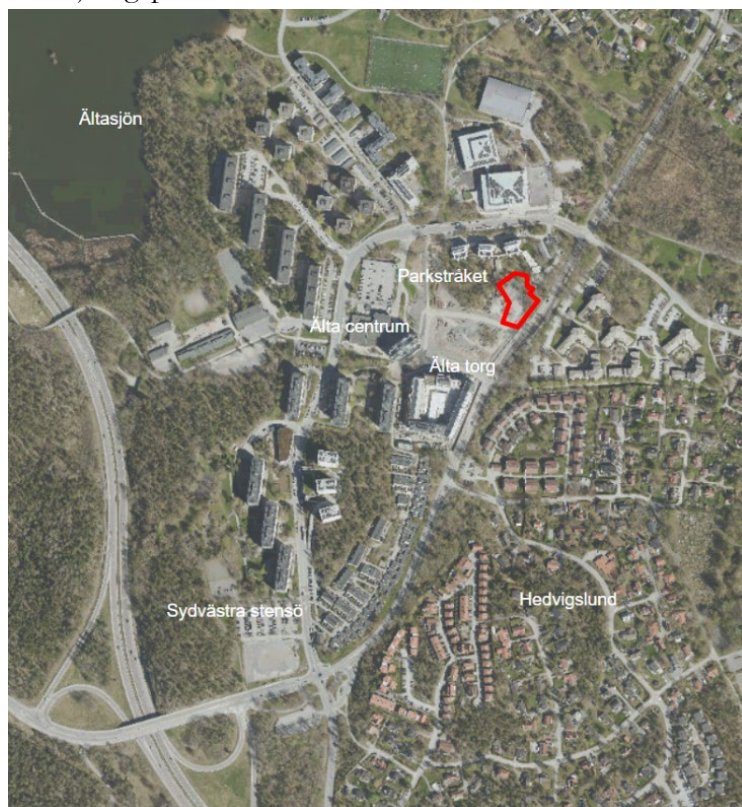


Bild 1. Flygfoto från 2024 över Älta. Anbudsområdet är markerad med röd linje.

Anbudstävling och utvärdering

Den 1 september 2025, § 224, beslutade kommunstyrelsen att genomföra en anbudstävling avseende kvarter 7 där tävlingen skulle utvärderas utifrån angivet pris. Pris har utvärderats efter den aktör med högst pris per kvadratmeter ljus BTA bostad.

Utöver pris har anbudslämnarna behövt visa på att de uppfyller vissa grundläggande krav så som redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekraft. Vidare har en mer genomgående ekonomisk kontroll även gjorts av föreslagen vinnare.

Tävlingen genomfördes mellan 10 september till och med 22 oktober 2025. Totalt inkom sex anbud. Ett anbud förkastades på grund av att det inte uppfyllde grundläggande kriterier då anbudsgivarens förslag var att hyra yta för verksamhet.

De kvarstående fem anbuderna har summerats i tabellen nedan där det framgår att anbud 2, inlämnat av Sveafastigheter AB, har bedömts som vinnare av anbudstävlingen.

Anbud	Bolag	Anbudspris
2	Svea	9 155
3	Bonava	8 015
4	Borätt	8 021
5	Magnolia	5 000
6	Niam	8 021

Tabell 1. Inkomna anbud gällande kvarter 7

Vinnande anbudspris är 9 155 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt med egen förvaltning. Bostäderna bedöms, i detta läge, innehålla något större andel lägenheter med fler rum för att balansera med övriga kvarter inom Älta centrum.

Markgenomförandeavtal

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Backen 8:15 MergoCo AB. Markgenomförandeavtalet reglerar markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning samt bärande delar från kravställningar i anbudstävlingen samt det inlämnade anbudet.

Sveafastigheters bebyggelseförslag är bilagt markgenomförandeavtalet och ska följas. Detta kommer bland annat följas upp i den i avtalet reglerade proaktiva bygglovsprocessen. Vidare gäller att Sveafastigheter ska ha erhållit startbesked inom två år från tillträde till fastigheten samt erhållit slutbesked tre år ifrån startbesked, annars utgår vite. I övrigt regleras bland annat att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås.

Bilagt till markgenomförandeavtalet finns även ett förslag till marköverlåtelseavtal avseende försäljning av del av fastigheten Älta 69:1. I den regleras att exploatören ska erlägga en köpeskilling baserat på 9 155 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Beloppet ska

indexeras i förhållande till mäklarstatistikens index för utveckling av bostadspriser fram till tillträdesdagen som är den 31 augusti 2026.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Exploateringsenhetens utredning och bedömning

Exploateringsenheten bedömer att förslag till vinnare av anbudstävlingen och markgenomförandeavtal medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att förslag till beslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Sveafastigheter har i sitt anbud uppskattat den nya bebyggelsen till cirka 7 155 kvadratmeter ljus BTA bostad. Detta innebär cirka 65 miljoner kronor i köpeskilling till kommunen. Detta ligger i nivå med projektets tidigare bedömning och prognos. Verkligt utfall av köpeskillingen kommer att regleras efter antal kvadratmeter BTA i beviljat bygglov samt regleras enligt index.

Kvarter 7 ingår i stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter. Inkomsterna för försäljningen av kvarter 7 är redan budgeterade i genomförandet av Älta centrumkvarter KFKS 2015-689.

Försäljningen och tillträdet till fastigheten innebär ett ökat behov av samordning mellan exploatörer och kommunens entreprenör. Stadsbyggnadsprojektet har bedömt att det inte kommer vara möjligt att utföra arbeten på Gullregnsvägen samtidigt som produktion inom kvartersmark pågår inom kvarter 6, 7 och 8. Det innebär att denna del av finplaneringen avgår från kommande entreprenad och istället genomförs vid senare tillfälle.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet bidrar med bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn. Förslaget bedöms ha positiva effekter för barn då lägenheter med lite fler rum är attraktivt för familjer.

Konsekvenser för klimat och miljö

All byggnation har en påverkan på klimat och miljö. Nybyggnation innebär förbrukning av resurser genom användning av byggmaterial men kan samtidigt bidra till exempelvis en bättre dagvattenhantering och att åtgärder görs inom kommunens rutiner för grönytefaktor och miljö- och klimatarbete. Området ligger inom en lagakraftvunnen detaljplan där kvarterets placering och utformning till stor del redan är prövad. Sveafastigheter åtar sig att arbeta med grönytefaktor och arbetar aktivt med att sänka koldioxidutsläppen i produktion såväl som att öka den biologiska mångfalden.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 12 december 2025

Bilaga 1 Förslag till Markgenomförandeavtal

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sveafastigheter AB