

2026-05-07

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2026-00383

Stadsbyggnadsprojekt Flädervägen, Älta

Inriktningsbeslut avseende genomförande av markanvisningstävling, startpromemoria och budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra en markanvisningstävling avseende fastigheterna Älta 20:1, Älta 21:1 och del av fastighet Älta 10:1, i huvudsak enligt förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelsen daterad den 7 maj 2026.
2. Kommunstyrelsen antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Flädervägen enligt bilaga 1 till detta ärende och ger därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Flädervägen med -1,4 miljoner kronor netto inom ramperioden 2026–2028. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i inkomster och -1,4 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Flädervägen, beläget i Älta, strax väster om Älta centrum. Ärendet omfattar en startpromemoria som redovisar projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, beslut om att genomföra en markanvisningstävling för projektområdet samt budget. Budgeten avser initiering av stadsbyggnadsprojektet och genomförandet av markanvisningstävling.

Projektet syftar till att skapa attraktiv, småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Älta 20:1, Älta 21:1 och del av fastighet Älta 10:1, i Älta. Kommunen är markägare till projektområdet.

Kommunstyrelsen föreslår tilldela Flädervägen budget om -1,4 miljoner kronor netto, fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens övergripande mål om *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* samt *Stark och balanserad tillväxt*.

Ärendet

Ärendet rör inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Flädervägen och innefattar startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, beslut om att genomföra en markanvisningstävling samt budget för att genomföra markanvisningstävling och för att ta fram ett beslutsunderlag till nytt inriktningsbeslut.



Bild 1: Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge i kommunen.

Bakgrund

Projektområdet är beläget i västra Älta, strax väster om Älta centrum. Området angränsar till Ältasjön i nordväst och Tyresövägen i väster. Projektområdet har till största del karaktären av ett gammalt skolområde, före detta Stensö skola och senare Strandparksskolan. Delar av skolmiljön har rivits, kvar finns de två större byggnaderna som också ska rivras. Bebyggelsen öster och söder om projektområdet karaktäriseras av storskalig bebyggelse från 1960-talet med skivhus i upp till nio våningar.

Gällande planer anger användningen skola norr om den befintliga parkvägen och allmänt ändamål söder om befintlig parkväg, runt dessa två områden anges park och gata.

De fastigheter som ingår i det preliminärt avgränsade området är de kommunala fastigheterna Älta 20:1 och Älta 21:1 samt del av den kommunala fastigheten Älta 10:1.

Det har sedan länge funnits planer på att utveckla området med bostäder. I detaljplaneprogrammet för Älta centrum från 2015 anges att Strandparksskolan ska rivas och att området ska utvecklas med flerbostadshus om 250 lägenheter i 4–6 våningshus. Idag finns en ny inriktning för området. Ett ordförandeinitiativ väcktes och beslutades i kommunstyrelsen den 13 april 2026, § 107. Kommunstyrelsen beslutade att inriktningen för området ska vara bostadsbebyggelse i form av radhus/småhus med äganderätt.

Kommunstyrelsen föreslås initiera framtagande av ny detaljplan samt genomförande av en markanvisningstävling och därmed behöver projektet ett inriktningsbeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Inga tidigare beslut har fattats inom ramen för stadsbyggnadsprojektet.

Projekt mål

Följande mål har satts upp för projektet:

- Projektet ska pröva en varierad bebyggelsestruktur som omfattar radhus/småhus.
- Projektet ska huvudsakligen lokalisera ny exploatering till befintliga hårdgjorda och bebyggda ytor.
- Projektet ska säkerställa och stärka gång- och cykelkopplingar samt viktiga gröna och rekreativa värden.
- Arkitekturen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet genom komposition i volym och fasad, detaljrik utformning och beständiga material.
- Projektet ska säkerställa antalet befintliga skyddsrumspplatser.
- Grönnytefaktor ska användas med syftet att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark och främja ekosystemtjänster.

Markanvisningstävling

Exploateringsenheten föreslår att en markanvisningstävling för projektet genomförs under hösten 2026. Tävligen föreslås ge möjlighet till radhus/småhus, med en total bruttoarea om cirka 7 500 kvadratmeter och en våningshöjd om två till tre våningar. Bostäderna ska huvudsakligen upplåtas med äganderätt, med möjlighet att även omfatta bostadsrätter till viss del. Markanvisning ska ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Tävlingsbidragen föreslås utvärderas i två steg. Först görs en prekvalificering utifrån pris där tre bidrag går vidare till steg två. Vid snarlika anbud kan fler än tre bidrag kvalificeras till steg två. I steg två utvärderas bidragen utifrån tre kriterier där pris utgör 50%, gestaltning och projekttid utgör 30% och klimatavtryck 20%. Pris utvärderas utifrån högst pris per ljus BTA bostad. Klimatavtryck föreslås utvärderas utifrån CO₂e/m² BTA för nyproduktion enligt Klimatarena Stockholms kriterier. Gestaltning och projekttid föreslås utvärderas utifrån följande kriterier:

- Arkitektonisk idé och kvalitet: *Hög arkitektonisk kvalitet som uttrycks genom komposition i volym och fasader, detaljrik utformning*
- Anpassning till landskapsbild, naturvärden och stadsbild: *Bidra till en attraktiv stadsdel och förhålla sig medvetet till befintlig bebyggelse. Särskild vikt läggs vid hur volymer, skala och placering har anpassats till platsens förutsättningar*
- Yttre miljö och boendekvalitet: *Väl genomarbetade och gestaltade utemiljöer som visar livet mellan husen*

Markanvisningstävlingen kommer även att innehålla grundkriterier som måste vara uppfyllda för att ett tävlingsbidrag ska vara kvalificerat för utvärdering. Grundläggande krav kommer bland annat att ställas på redovisning av ekonomisk stabilitet och genomförandekapacitet. Minst ett referensprojekt av liknande karaktär ska bifogas tävlingsbidraget. Tävlingsbidraget behöver även följa projektets syfte och mål.

En så kallad byggaktörskontroll kommer att genomföras för det bolag som föreslås som vinnare av markanvisningstävlingen.

Tävlingsdeltagaren ska redogöra för sin projektidé samt hur den kan genomföras.

Tävlingsdeltagarna förutsätts följa Nacka kommuns styrdokument och planeringsstrategier vilka biläggs inbjudan, exempelvis kommunens ”Klimat- och miljöprogram” antaget av kommunfullmäktige den 17 mars 2025 (KFKS 2024–00534) och ”Strategi – miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” antaget av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 (KFKS 2018–00890).

Inbjudan till tävlingen planeras att skickas ut under hösten 2026 och kommuniceras via erforderliga kommunikationskanaler. Inkomna tävlingsbidrag kommer att utvärderas utifrån de kriterier som fastställs i anbudsinbjudan. Kommunfullmäktige fattar därefter beslut om vinnare av markanvisningstävlingen och markanvisningsavtal i nytt inriktningsbeslut.

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Flädervägen har tagits fram. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafik- och centrumnära område. Projektet ska bidra till en variation av miljöer och boendeformer och stärka Ältas befintliga karaktär.

En initial och övergripande bedömning är att området, utifrån nuvarande inriktning, kan prövas för exploatering med radhus och/eller småhus om cirka 7 500 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Bedömningen är preliminär och kan komma att justeras i takt med att planarbetet startas och fortskrider, men utgör en utgångspunkt för vidare utredningar och ställningstaganden.

I kommande planprocess ska platsens lämplighet för bostäder utredas, lämplig exploateringsgrad fastställas samt behovet av ny förskola ses över. En utgångspunkt är att i huvudsak kvartersgator föreslås inom bostadsområdet. En särskilt viktig fråga blir därför hur den befintliga parkvägen, som utgör ett välanvänt gång- och cykelstråk, kan säkerställas med bibehållen funktion. Andra viktiga frågor som behöver utredas är bland annat buller, dagvatten och skyfall, naturvärden, markföroreningar, riskfrågor samt anpassning till landskap och befintlig bebyggelsestruktur. Utgångspunkten är att befintligt antal skyddsrumspplatser ska säkerställas inom projektet. Antingen genom att befintliga platser bibehålls alternativt att ersättande skyddsrum uppförs inom fastigheten

Utveckling av området kräver att en detaljplan upprättas. Detaljplanearbetet påbörjas först efter markanvisningstävling och i samband med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om planstart. Det vinnande tävlingsförslaget kommer att påverka inriktningen för projektet och utgöra utgångspunkt för planarbetet. Under det fortsatta planarbetet kan dock justeringar och anpassningar bli nödvändiga. Vinnaren av markanvisningstävlingen ska ersätta kommunens utgifter för framtagandet av detaljplan. Detta kommer att regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Flädervägen budget om -1,4 miljoner kronor netto inom ramperioden 2026–2028, fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -1,4 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna avser medel för att förbereda och genomföra markanvisningstävling, upprättande av markanvisningsavtal samt arbete inför kommande beslutsärende avseende reviderat inriktningsbeslut. Det reviderade inriktningsbeslutet planeras kvartal 1 2027 och kommer att avse ingående av markanvisningsavtal med vinnaren av tävlingen och budget för detaljplaneskedet till och med genomförandebeslut.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

	Inkomster	Utgifter	Netto
Tidigare sökt och beviljad projektbudget <i>Medel för initieringskedet</i>	0	-0,3	-0,3
Sökt budget i detta beslut <i>Medel för genomförande av markanvisningstävling och framtagande av beslutsärende till reviderat inriktningsbeslut inom ramperioden 2026–2028</i>	0	-1,4	-1,4
Ny projektbudget	0	-1,7	-1,7

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplan kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett markgenomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploitören och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut nödvändiga allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Projektet har inför inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanearbetet beräknas påbörjas i början av 2027 efter att beslut om vinnare av markanvisningstävlingen är fattat. Antagande av detaljplanen bedöms kunna ske i slutet av 2030. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske under slutet av 2031, under förutsättning att detaljplanen, fastighetsbildning och bygglov har vunnit laga kraft. Inflyttning i de nya bostäderna bedöms preliminärt kunna ske 2034.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut 2	Kvartal 1, 2027	1 år från utredningsbeslut
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2030	4 år från planstart
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2030	4 år från inriktningsbeslut
Byggstart	Kvartal 4, 2031	1 år från lagakraftvunnen detaljplan
Färdigställt	Kvartal 2, 2034	2,5 år från byggstart
Slutredovisning	Kvartal 4, 2034	0,5 år från färdigställt

Tidplanen kan behöva förskjutas vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

Enheternas utredning och bedömning

Exploateringsenheten tillsammans med plan- och anläggningsenheten bedömer att projektet utgör en lönsam investering för kommunstyrelsen och att projektet bidrar till kommunens övergripande mål om en stark och balanserad tillväxt och attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

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 80 miljoner kronor.

I förhållande till planprogrammet för Älta centrum som föreslår ca 250 bostäder i flerbostadshus samt förskola på platsen medför den av kommunstyrelsen nu beslutade

inriktningen i form av radhus/småhus på platsen en minskad exploatering vilket också påverkar markförsäljningsinkomsten negativt.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

Projektet har tagit fram ett ekonomiskt beslutsunderlag för att bedöma projektets ekonomiska lönsamhet. Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2. Bedömningen av projektets utgifter och inkomster är genomförd år 2026. Prognosen är en grov uppskattning framtagen i ett tidigt skede.

Ekonomiska osäkerheter

Inkomstprognosen för markförsäljning är osäker. Efter genomförd markanvisningstävling kommer projektet kunna redovisa en mer exakt prognos.

Kommunens kostnader för rivning av de kvarvarande skolbyggnaderna har ännu inte fastställts. Befintlig hyresgäst i lokalerna inom fastigheten Älta 20:1 har indirekt besittningsskydd. Om en godtagbar ersättningslokal inte kan erbjudas, och en överenskommelse inte kan träffas med den befintliga hyresgästen, kan en uppsägning medföra skyldighet för kommunen att utge ersättning.

Befintliga skyddsrum innebär en osäkerhet. Mellan tiden för rivning av skolbyggnaderna och byggnation av nya bostäder är det inte fastställt hur skyddsrummen ska hanteras. För tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen behöver tillstånd sökas hos Myndigheten för civilt försvar.

De befintliga skolbyggnadernas kulturhistoriska värden behöver utredas. En antikvarisk utredning krävs och kan få betydelse för hur byggnaderna kan hanteras inom planarbetet, vilket i sin tur skulle kunna påverka markförsäljningsinkomsten.

I närliggande områden har det visat sig finnas föroreningar i mark i form av äldre fyllnadsmassor. Utifrån nuvarande kunskapsunderlag går det inte att utesluta att liknande fyllnadsmassor finns inom projektområdet vilket kan medföra saneringskostnader för kommunen.

Ekonomiska risker

Kommunen står för kostnader för att förbereda och genomföra markanvisningstävlingen. Om den planerade markförsäljningen uteblir kommer dessa kommunens nedlagda utgifter utgöra förgäveskostnader.

Exploatören ska stå för samtliga detaljplanekostnader genom planavtal. Detta gäller även om detaljplanen inte vinner laga kraft. Kommunen åtar sig därmed ingen risk för förgäveskostnader för arbete med framtagande av detaljplan.

Stadsbyggnadsprojektet förväntas inte medföra omfattande investeringar i allmän plats då kvartersgator föreslås inom bostadsområdet. Det innebär att kommunen har en lägre risk för fördröjningar kopplat till ut-/ombyggnad av allmän plats.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer projektet att initiering av stadsbyggnadsprojektet utgör 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.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 3



Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering innebär att projektet ej kan genomföra en markanvisningstävling eller påbörja detaljplanarbete.

Utebliven investering medför därmed en utebliven möjlighet till markförsäljningsinkomster samt förgäveskostnader för redan utfört arbete med att initiera projektet. En utebliven investering skulle därför innebära ett negativt projektnetto om cirka -0,6 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojektet.

En utebliven investering skulle även medföra negativa konsekvenser för kommunstyrelsens ekonomiska netto avseende utvecklingen av planprogramsområdet för Älta centrum då prognosticerade markförsäljningsinkomster uteblir.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Projektet bidrar till kommunens övergripande mål *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att tillskapa ett attraktivt bostadsområde anpassat för platsen med närhet till kollektivtrafik, service och grönområden.

Projektet bidrar även till kommunens övergripande mål *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra med fler bostäder vilket möjliggör för fler Nackabor och därmed ett utökat skatteunderlag. Stadsbyggnadsprojektet bidrar även till målet genom ett projektnetto som förväntas redovisa ett ekonomiskt överskott.

Projektets koppling till mål och budget

Projektet bidrar till fokusområdet i Mål och budget 2026-2028 om att säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder under det övergripande målet *Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka* genom att möjliggöra ett komplement av radhus/småhus i anslutning till Älta centrum som idag huvudsakligen består av flerbostadshus.

Projektet bidrar även till fokusområdet om att säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt under det övergripande målet om *Maximalt värde för skattepengarna*. Därutöver bidrar projektet till fokusområdet om ett resultatöverskott under det övergripande målet om *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra med ett ekonomiskt överskott.

Projektet arbetar med kommunens miljö- och klimatambitioner vilka kommer finnas inskrivna som ambitioner och i vissa fall krav i markanvisningstävlingen och det markanvisningsavtal som skrivs med vinnande exploatör.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

Projektet bedöms kunna bidra till cirka 60 nya bostäder.

Kommunikation

Projektet kommer kommuniceras externt primärt genom en projekthemsida på nacka.se. Kommunikationsinsatser kommer även att genomföras i samband med markanvisningstävlingen, under planprocessen i enlighet med plan- och bygglagens krav samt under utbyggnaden av området.

Konsekvenser för barn

Inriktningen att befintliga lokaler för skola och förskola ska rivas har varit känt under en längre tid. Behovet av ersättningslokaler bör kunna hanteras inom kommunens ordinarie planering. Platsen utgörs i dagsläget delvis av öppen, hårdgjord eller obearbetad yta efter tidigare rivna byggnader. Dessa ytor saknar tydlig funktion och är inte iordningställda för vistelse, lek eller rekreation, vilket kan uppfattas som otryggt och av tillfällig karaktär. Projektet möjliggör uppförande av radhus-/småhusbebyggelse i ett område med närhet till park, natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket bedöms vara positivt för barns hälsa, lek och uppväxtmiljö. Projektet har potential att öka den upplevda tryggheten för barn i området under dygnets alla timmar genom ökad närvaro av boende på markplan. Pulkabacken och yta som idag används för spontanidrott avses bevaras vilket bedöms positivt för barn. Samtidigt försvinner viss lekyta inom befintlig skolmiljö vilket bedöms medföra negativa konsekvenser för barn. Sammantaget bedöms projektet skapa goda förutsättningar för en trygg uppväxtmiljö för både dagens och framtida barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Klimat- och miljömål

Projektet innebär att bostäder möjliggörs på redan ianspråktagen mark. Förslaget till markanvisningstävling uppmanar byggaktörer att redan i tidigt skede sträva mot ett lågt klimatavtryck. Projektet har identifierat särskilda klimat- och miljöambitioner som ska utgöra underlag i markanvisningstävlingen och utvecklas under projektets gång. Projektet kommer samtidigt att medföra negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser, förbrukning av byggmaterial samt energibehov. Det finns goda möjligheter att planera för byggprodukter med låg klimatpåverkan och återbruksinventering av befintliga byggnader kan även möjliggöra återbruk av byggmaterial. Energiförsörjning kan lösas genom fjärrvärme, med möjlighet till solceller där det är lämpligt. Eftersom marken kan vara förorenad kan sanering behövas, vilket är positivt ur ett miljöperspektiv men innebär samtidigt ökade utsläpp vid transporter av massor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 7 maj 2026

Bilaga 1 Startpromemoria

Bilaga 2 Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Emelie Ekman
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Philip Hua
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Helené Hill
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Beslutet ska skickas till:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden