

2025-12-11

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS-2020-00139

Stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö

Genomförandebeslut avseende utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal, markgenomförandavtal samt beslut om budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 312 AB och Wallenstam nr 53 Bostadsrättsförening för fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 11 december 2025.
2. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandavtal med Titania Projektutveckling AB för del av fastigheten Älta 10:1 inom stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö, enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 11 december 2025.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö med 59,6 miljoner kronor netto för år 2029 och framåt. Detta fördelat på 141,3 miljoner kronor i inkomster och -81,7 miljoner kronor i utgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

4. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö enligt bilaga 4 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
5. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö med -5,8 miljoner kronor netto år 2026–2028. Detta fördelat på 63,8 miljoner kronor i inkomster och -69,6 miljoner kronor i utgifter.

6. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö inklusive övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, resulterar i ett positivt netto om cirka 39,8 miljoner kronor. Detta fördelat på 212,1 miljoner kronor i inkomster, samt -172,3 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö, beläget i Älta, och innefattar en utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal, markgenomförandavtal samt beslut om budget. Beslutet är nödvändig för genomförande av den detaljplan som kommunstyrelsen, parallellt med detta ärende, föreslås fatta beslut om att anta.

Projektet syftar till att möjliggöra nya bostäder och en ny förskola i kollektivtrafikhärläge inom Älta. Utöver detta syftar projektet till att möjliggöra en ny lokalgata, ombyggnad av Oxelvägen och upprustning av intilliggande park.

Kommunen är markägare till del av projektområdet, fastigheten Älta 10:1. Inom Älta 10:1 har kommunen anvisat mark till exploatören Titania. Resterande del av projektområdet ägs av exploatören Wallenstam som ska utveckla marken. Kommunen föreslås ingå markgenomförandavtal med Titania och exploateringsavtal med Wallenstam. Avtalen reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatörerna. Utöver detta reglerar avtalen till exempel markköp, samordning under utbyggnadstiden, och projektfrågor som parkeringstal och GYF.

I samband med detaljplanens genomförande avses cirka 540 bostäder, 31 500 kvadratmeter ljus BTA, i två kvarter uppföras av Wallenstam och Titania. På allmän plats ska kommunen bygga en ny lokalgata, ny gång- och cykelväg längs Oxelvägen, förbättra möjlighet till hantering av dagvatten och skyfall i området och rusta upp intilliggande park. Kommunen ska även hantera föroreningar inom allmän plats och den blivande förskolefastigheten.

Kommunfullmäktige tilldelar Sydvästra Stensö budget om +54 miljoner kronor netto fördelat på 205 miljoner kronor i inkomster och 151 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. Budgeten innefattar även exploateringsersättning, försäljning av kommunal mark, inlösen av allmän plats och inköp av mark för förskola/skola. Inom budgeten ryms även en riskkostnad för hantering av förorenade massor.

För projektets totala budget resulterar det i en budget om +40 miljoner kronor netto fördelat på 212 miljoner kronor i inkomster och 172 miljoner kronor i utgifter.

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till kommunens mål *Attraktiva stads- och livsmiljöer* och *Bäst utveckling för alla* genom att tillskapa bostäder i kollektivtrafikhärlä läge samt investera i allmän plats för ökade trafiksäkerhet och trygghet. Vidare bidrar projektet till *Maximalt värde för skattepengarna* genom att bidra med ett ekonomiskt överskott och *Stark och balanserad tillväxt* genom att möjliggöra nya bostäder och fler näckabor.

Ärendet

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö och innefattar en utbyggnadspromemoria, exploateringsavtal, markgenomförandeavtal samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som kommunfullmäktige, parallellt med detta ärende, föreslår fatta beslut om att anta.

Utbyggnadspromemorian beskriver omfattningen av kommunens utbyggnad av allmän plats och hur utbyggnaden ska genomföras. Exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet reglerar ansvars- och kostnadsprinciper för genomförandet av detaljplanen. Begäran om budget innehåller medel nödvändiga för projektering, utbyggnad av allmänna anläggningar och hantering av föroreningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö. Detaljplanen innefattar utveckling inom två bostadskvarter, en ny lokalgata, ombyggnad av Oxelvägen, upprustning av park och möjlighet till uppförande av förskola/skola.

I det södra kvarteret avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya lägenheter i fem huskroppar. I det norra kvarteret har kommunen anvisat mark till Titania som avser uppföra cirka 190 lägenheter. Bostädernas skala varierar mellan fyra och sju våningar samt utförs med garage under mark. Inom området tillskapas även en byggrätt för skoländamål motsvarande en förskola för cirka 110-120 barn på en kommunal fastighet, som avses anvisas till en privat aktör i samband med att behovet av förskoleplatser uppstår. Allmänna anläggningar byggs ut genom en ny lokalgata som ansluter till de nya kvarteren, upprustning av den befintliga parken och att Oxelvägen byggs om med bland annat ny gång- och cykelväg.

Projektområdet består idag av ett parkområde, lokalgator, markparkering och en fastighet som tidigare användes för en drivmedelsstation. Området är i översiktsplanen utpekat för *medeltät stadshbyggelse*. Projektområdet ingår i planprogrammet för Älta nya centrum som antogs i september 2015 med syftet att utveckla Älta med ett nytt centrum och flera nya bostadsområden. Programmet innebär en förtätning av Älta med nya bostäder, förskolor, verksamhetslokaler och parker. Ett kultur- och fritidskvarter planeras i Älta centrum som ska rymma kulturlokaler för bibliotek samt kulturhus. Kommunen är markägare till del av

projektområdet, fastigheten Älta 10:1, där två avstyckningar ska göras för en bostadsfastighet och en förskolefastighet. Wallenstam är ägare till resterande del av projektområdet, fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3.

Kommunen planerar nu för genomförande av detaljplanen och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Projektmål

Projektets mål enligt Start-PM, antaget av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 februari 2020 är följande: Tillskapa 325-450 bostäder, en förskola, markanvisning av kommunal mark för bostäder, uppförande av ny gata, utveckling av parken samt kulturmiljöanpassad bebyggelse. Antalet bostäder överstiger idag målet något, vilket beror på att schablonlägenheten uppskattades vara större än de lägenhetsstorlekar som nu planeras inom kvarteren. Antalet bostäder kan dock komma att ändras beroende på hur exploatörerna väljer att utforma planlösningar vid ansökan om bygglov. Andel bruttoarea (BTA) överensstämmer med målet från Start-PM. Övriga mål uppfylls.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag till detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Exploateringsavtal

Kommunen föreslås ingå exploateringsavtal med Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 312 AB och Wallenstam nr 53 Bostadsrättsförening. Exploateringsavtalet reglerar utvecklingen av det södra kvarteret samt ansvar- och kostnadsfördelning.

Wallenstam planerar att uppföra cirka 350 lägenheter om 21 500 kvadratmeter ljus BTA i fem huskroppar med underbyggt garage.

Inom Älta programområde ska exploatörer erlægga exploateringsersättning om 1 750 kronor per kvadratmeter ljus BTA enligt beslut av kommunstyrelsen den 30 mars 2020. Exploateringsavtalet reglerar erläggande av exploateringsersättning inom Sydvästra Stensö, där Wallenstam ska erlægga exploateringsersättning för cirka 19 500 kvadratmeter ljus BTA bostäder. Exploateringsersättningen uppgår totalt, vid värdetidpunkt maj 2025, till cirka 45,5 miljoner kronor och ska indexeras fram till erläggandet.

Exploateringsavtalet reglerar även marköverlåtelse mellan kommunen och Wallenstam. Kommunen säljer cirka 740 kvadratmeter mark för bostadsändamål från fastigheten Älta 10:1 till Wallenstam för cirka 13,2 miljoner kronor. Kommunen förvärvar cirka 410 kvadratmeter mark för förskoleändamål och cirka 470 kvadratmeter mark för allmän platsmark gata för totalt cirka 2,3 miljoner kronor. Utöver markförvärven överförs cirka 40 kvadratmeter mark för nätstation från Wallenstam till kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar samordning och preliminär utbyggnadsordning inom stadsbyggnadsprojektet vilket påverkar när byggstarter kommer att ske. Projektets förutsättningar gör att kommunen behöver bygga ut den första etappen (lokalgata, ledningar, nätstation, dagvatten/skyfallsåtgärder och åtgärder för föroreningar) innan exploatörerna kan påbörja byggnation inom kvartersmark.

Inom detaljplanen för Sydvästra Stensö har en parkeringsutredning tagits fram för att påvisa det lokala behovet av parkeringsplatser inom Älta programområde. Parkeringsutredningen har resulterat i områdesspecifika parkeringstal vilket är ett avsteg från kommunens parkeringstal i normala fall. Exploateringsavtalet möjliggör nyttjandet av områdesspecifika parkeringstal om exploatören genomför mobilitetsåtgärder i enlighet med parkeringsutredningen.

Som säkerhet för åtaganden i exploateringsavtalet har Wallenstam AB ställt ut en borgen till ett värde om 58 miljoner kronor. Wallenstam AB agerar således borgensman för avtalsparterna under projektets genomförande.

Förslag till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

Markgenomförandeavtal

Kommunen föreslås ingå markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal med Titania Projektutveckling AB. Markgenomförandeavtalet reglerar det norra kvarterets utveckling, bebyggelsens utformning samt ansvar- och kostnadsfördelning. Överlåtelseavtalet reglerar bland annat tillträdesdag till fastigheten och köpeskilling.

Titania planerar att uppföra cirka 190 lägenheter om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA i två huskroppar med underbyggt garage.

Titania vann en markanvisningstävling genom anbud på 15 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA med värdetidpunkt augusti 2021. Priset ska indexeras fram tills tillträdesdagen som planeras ske den 1 februari 2029. Indexutvecklingen kan vara både positiv och negativ beroende på bostadsmarknadens utveckling i Nacka.

Förslag till markgenomförandeavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3.

Utbyggnadspromemoria

Utbyggnaden inom Sydvästra Stensö omfattar utbyggnad av allmän plats och kvartersmark. Projektet ska i samband med detaljplanens genomförande utföra de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, vilket innefattar utbyggnad av bland annat en ny lokalgata, VA-ledningar, gång- och cykelbanor på Oxelvägen, kollektivtrafikanläggningar samt dagvatten- och skyfallslösningar. Inom kvartersmark ska två bostadskvarter på cirka 31 500 kvadratmeter ljus BTA byggas. Wallenstam och Titania är ansvariga för utbyggnaden inom kvartersmark.

Allmänna anläggningar planeras byggas ut i två etapper. Den första etappen innefattar bland annat utbyggnad av lokalgatan och södra delen av Oxelvägen, ledningar, elnätsstation samt dagvatten- och skyfallshantering, vilket är förutsättningar för utbyggnaden av bostäder inom kvartersmark för exploatörerna. I den första etappen kommer kommunen även hantera föroreningar. Den andra etappen innefattar bland annat ombyggnad av Oxelvägen och finplanering av hela utbyggnadsområdet.

Byggstart för kommunens första etapp beräknas ske under kvartal 4 2027, för bostäder tidigast under kvartal 4 2028 och för kommunens andra etapp under kvartal 4 2031. Som utgångspunkt bygger kommunen och exploatörerna under separata tidsperioder.

Utbyggnaden förväntas vara färdigställd i sin helhet i början av 2033. Tidplanen har många beroenden som kan komma att påverka utfallet, till exempel upphandlingstider, överklaganden och exploatörernas utbyggnadstakt.

Projektet planerar att påbörja detaljprojektering i samband med genomförandebeslutet, för att inte förlora tid under hanteringen av eventuellt överklagande av detaljplanen.

Samordning och påverkan under byggtiden

För att tydliggöra exploatörernas förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande har projektet planerat utbyggnaden av Sydvästra Stensö etappvis och med en samlad samordning mellan kommunen, exploatörer, ledningsägare

och kollektivtrafikens aktörer. Detta säkerställer att arbeten utförs i rätt ordning och att produktionen kan genomföras effektivt utan att arbeten motverkar varandra.

Där det behövs kommer provisoriska lösningar att tas fram för att upprätthålla trygg passage för gående och cyklister samt åtkomst till bostäder och verksamheter. Tillfälliga trafiklösningar regleras i trafikanordningsplaner som uppdateras i takt med produktionens framdrift, och större utbyggnadsåtgärder som är störande eller trafikpåverkande kommuniceras till berörda.

Projektet arbetar med tydliga arbetsområdesgränser, strukturerad etableringsplanering och koordinering för att begränsa påverkan på omgivningen. Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 4.

Tilldelning av budget

Kommunfullmäktige föreslås tilldela Sydvästra Stensö en budget om +54 miljoner kronor netto fördelat på 205 miljoner kronor i inkomster och 151 miljoner kronor i utgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Intäkter avser exploateringsersättning, försäljning av kommunal mark, förvärv av mark för förskola/skola och allmän plats och förväntade kostnader för marksanering.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sydvästra Stensö	7,0	-21,0	-14,0	205,1	-151,3	53,8	212,1	-172,3	39,8

Tidplan

Projektet har tagit fram en preliminär tidplan. Byggstart för allmän platsmark beräknas ske 2027 och vara färdigställd 2033, uppdelat på två etapper. Byggstart inom kvartersmark bedöms tidigast kunna ske i slutet av 2028 och vara färdigställd 2031 under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft, fastighetsbildning skett och kommunen byggt ut den första etappen av allmänna anläggningar.

En förutsättning som ligger i grund för tidplanen är att projektet kan påbörja detaljprojektering innan detaljplanen har vunnit laga kraft samt att exploatörerna påbörjar byggnation i samband med tillträde till fastigheterna.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum	Tid
Inriktningsbeslut	Kvartal 1, 2020	
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2025	<i>6 år från planstart</i>
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2026	<i>6 år från inriktningsbeslut</i>
Byggstart etapp 1	Kvartal 4, 2027	<i>0,5 år från DP laga kraft</i>
Färdigställt etapp 1	Kvartal 3, 2028	<i>1 år från byggstart</i>
Färdigställt bostäder	Kvartal 4, 2031	<i>4 år från byggstart</i>
Färdigställt etapp 2	Kvartal 1, 2033	<i>5,5 år från byggstart</i>
Slutredovisning	Kvartal 3, 2033	<i>0,5 år från färdigställande</i>

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid inriktningsbeslut. Framtagande av detaljplanen har tagit cirka två år längre på grund av arbete kopplat till exempelvis förprojektering och förhandling avseende förskola. Även tidplanen för genomförandeskede skiljer sig från inriktningsbeslut, bland annat på grund av att projektet bedömer att delar av allmänna anläggningar behöver byggas ut innan utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas och att kommunens arbeten inte kan färdigställas förrän bostadsbyggnationen är färdigställd, vilket har lett till uppdelningen i två etapper.

Enheternas utredning och bedömning

Exploaterings-, plan- och anläggningsenheten bedömer att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet sammantaget medför positiva konsekvenser för kommunen och förordar att genomförandebeslut fattas.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka +40 miljoner kronor.

Projektnetto

Projektnettot avviker från vad som tidigare prognosticerats i reviderat inriktningsbeslut som beslutades av kommunstyrelsen 2022.

Tidigare förväntat projektnetto redovisades till +129 miljoner kronor, varav 216 miljoner kronor i inkomster och 87 miljoner kronor i utgifter. Stadsbyggnadsprojektets projektnetto uppskattas nu till +40 miljoner kronor, varav 212 miljoner kronor i inkomster och 172 miljoner kronor i utgifter.

Inför genomförandebeslutet har projektet kommit längre i detaljeringsgrad avseende planerat genomförande av stadsbyggnadsprojektet. En mer detaljerad projektering avseende utbyggnad av allmän plats har genomförts, en ny kalkyl för planerade arbeten tagits fram och en uppskattning av saneringskostnader har tillkommit. Därutöver har en gemensam produktionsplanering för åtgärder inom kvartersmark och allmän plats tagits

fram vilket medför att utbyggnadskostnadernas omfattning är baserade på vilket år utgifter förväntas infalla.

Vid tidigare beslut har en uppskattad kostnad för genomförandet redovisats baserat på en förprojektering. Projektet har nu tagit fram en systemhandling. Ett högre detaljeringspåslag för entreprenadutgifter, riskkostnader för hantering av föroreningar och utökade byggherrekostnader har lagts till. Utgifternas omfattning är nu uppskattade baserat på produktionsplaneringen vilket innebär att påslag för kostnadsutveckling har tillkommit och att byggherrekostnader infaller under en längre utbyggnadsperiod än tidigare förväntat. Kostnadsuppskattningen inkluderar även provisorier i syfte att Oxelvägen ska kunna vara i bruk för trafikering under byggtiden.

Projektet Sydvästra Stensö bedöms samlat med övriga stadsbyggnadsprojekt som ligger inom planprogramsområdet för Älta centrum generera ett positivt ekonomiskt netto.

Ekonomiskt beslutsunderlag och kalkyl

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

Kalkylår för underlaget är från 2025 baserat på en systemhandling. Utöver det har ett detaljeringspåslag på 25-30% gjorts på grund av systemhandlingens detaljeringsgrad samt ett påslag för förväntad kostnadsutveckling av entreprenadkostnader om 2,5% per år fram till 2032 adderats.

Indexerat värde för byggrätten i markanvisningen till 2025 års prisnivå ger ett byggrättsvärde om 147 miljoner kronor. Denna summa utgör budgetunderlag till genomförandebeslutet.

Ekonomiskt beslutsunderlag bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 5.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet har under detaljplaneskedet genomfört provtagning för markföroreningar inom hela detaljplaneområdet samt parken norr om området. Markföroreningar påträffades på flera platser. För att hantera dessa föroreningar inom kommunägd mark har en uppskattning gjorts för riskkostnader om cirka 37 miljoner kronor. Utbredningen av föroreningar är dock ej utredd i detalj, vilket kommer göras i samband med framtagande av bygghandlingar för allmän plats, efter genomförandebeslut. Därutöver oförutsedda kostnader för sanering kan medföra ytterligare konsekvenser för projektets ekonomiska netto.

Utöver markföreningar kan också begränsade arbetsytor, trånga sektioner och flera samtidiga byggprojekt i området komma att kräva anpassade produktionsmetoder och provisoriska lösningar som medför risk för oförutsedda utgifter.

Ekonomiska risker

Att detaljplanen inte skulle bli antagen eller vinna laga kraft är en risk som skulle få stora ekonomiska konsekvenser. Detta skulle innebära att intäkter för exploateringsersättning och markförsäljning uteblir, vilket påverkar ekonomin både för stadsbyggnadsprojektet och inom Älta programområde i helhet. Det skulle även innebära att planerad utbyggnad av allmän plats och planerade markregleringar inte skulle kunna genomföras. Följaktligen kan till exempel Oxelvägen inte byggas om som planerat och därmed inte möta upp den nya gång- och cykelvägen som är i aktiv utbyggnad inom stadsbyggnadsprojektet för Älta centrumkvarter. Risken för att detaljplanen inte vinner laga kraft bedöms inte som stor.

Projektet tar en viss ekonomisk risk genom att påbörja projektering av bygghandling innan detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta bedöms dock som en nödvändighet för klara projektets tidplan. Förväntad kostnad för framtagandet av bygghandling är cirka 4 miljoner kronor.

Köpeskillingen för markförsäljning indexeras fram till tillträdesdagen. För markförsäljningen till Titania har index hittills påverkat köpeskillingen marginellt negativt, från 150 miljoner kronor år 2022 till 147 miljoner kronor år 2025. Projektet söker därför en marginellt lägre budget för markintäkter för att ta höjd för en fortsatt negativ indexutveckling till och med förväntat tillträdesdatum den 1 februari 2029.

Exploateringsersättningen indexeras från värdetidpunkt april 2019 till datum för erläggande, vilket förväntas ske vid två tidpunkter, hälften under 2027 och resterande ersättning 2028. Exploateringsersättningen har med indexering hittills ökat från 1 750 kronor till 2 335 kronor per kvadratmeter ljus BTA (maj 2025). Totalt uppgår prognosen för exploateringsersättningen till cirka 45,5 miljoner kronor. Exploateringsersättningen kan båda minska och öka innan erläggandet med anledning av indexeringen.

Kalkylen för uppskattad kostnad för utbyggnad av allmän plats är baserad på en systemhandling. Ett detaljeringspåslag har lagts till kalkylerad entreprenadkostnad avseende förväntade justerade kostnadsposter efter projekterad och kalkylerad bygghandling. Ett antagande om en kostnadsutveckling för utgifterna om 2,5 % per år har inkluderats, baserat på vilket år utgifter förväntas infalla. Utöver ovan nämnda påslag har ingen ytterligare risk för oförutsedda händelser prognosticerats i underlaget för genomförandebeslutet. Projektet bedöms dock medföra en risk för ökade kostnader, bland annat på grund av dess omfattning, och att Oxelvägen måste vara framkomlig under hela utbyggnadsskedet parallellt som flera exploatörer är aktiva i området.

Känslighetsanalys

Projektets största positiva ekonomiska post utgörs av köpeskillingen för markförsäljningen till Titania. Tillträde förväntas ske den första februari 2029, vilket medför en risk att den slutliga köpeskillingen förändras med anledning av indexering. I det fall exploatören inte kan tillträda fastigheten som planerat riskerar intäkten att påverkas. Projektets näst största positiva ekonomiska post utgörs av exploateringsersättning som både indexeras och erläggs per ljus BTA, vilka båda kan förändras och påverka storleken av den slutliga inkomsten.

Kommunen ska utföra omfattande utbyggnad av allmänna anläggningar, vilka utgör de största negativa kostnadsposten i projektet. Utbyggnaden av allmänna anläggningar är nödvändig dels för projektets genomförbarhet samt för utvecklingen av Älta centrum, men utgör även den största risken i projektet. Utöver utbyggnadskostnaden riskerar även kostnader tillkomma på grund av hantering av förorenade massor.

Projektet har vid genomförandebeslut ett positivt netto på +40 miljoner kronor. Ifall flera av ovan nämnda risker faller ut, riskerar det positiva nettot att minska. Skulle flera ekonomiska risker falla ut kommer projektet arbeta med besparingsåtgärder för att bibehålla ett positivt projektnetto.

Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer exploateringsenheten att genomförandet är en lönsam investering för kommunstyrelsen, dock med risk för en lägre lönsamhet om oförutsedda händelser inträffar. Investeringarna inom projektet bidrar även till utvecklingen av programområdet för Älta centrum som helhet.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader för natur- och trafiknämnden. I nedan redovisad driftkostnad ingår kommunens nuvarande drift- och underhållskostnader för parken och Oxelvägen. Den tillkommande drift- och underhållskostnaden kommer av den nya lokalgatan.

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

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	år 1	Total kapitalkostnad år 1			
Sydvästra Stensö	4,2	4,2	0,3	0,3	203306

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kan detaljplanen inte genomföras. Kommunen förlorar intäkter i form av exploateringsersättning och markförsäljning. Gång- och cykelbana kan inte byggas ut längs Oxelvägen och möta upp det som byggs inom projektet Älta centrumkvarter.

Vid en försening riskerar exploatörernas tidplaner att påverkas med földeffekter för bostadsförsörjningen. Detta kan även medföra risk för att andra projekt får anpassa sina lösningar temporärt eller revidera utformning, vilket kan innebära ökade kostnader och produktionsförskjutningar.

Projektet bidrar med ett positivt överskott till den stadsutveckling som pågår inom programområdet för Älta Centrum. Om investeringen uteblir prognosticeras den pågående stadsutvecklingen medföra ett ekonomiskt underskott.

Projektets påverkan på kommunens mål

Övergripande mål

Genom att till skapa bostäder anpassade för platsen och kulturmiljön i ett kollektivtrafikhärläge bidrar projektet positivt till målet *Attraktiva stads- och livsmiljöer* och *Bäst utveckling för alla*. Investeringar i allmänna anläggningar ökar trygghet och trafiksäkerheten. Investeringar i parken bidrar till ökade möjligheter för rekreation.

Stadsbyggnadsprojektet 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

Projektets genomförande bidrar positivt till resultatindikatorerna under *Stark och balanserad tillväxt* genom att bidra till befolkningsökning, antal färdigställda bostäder, soliditet och en högre självfinansieringsgrad av investeringar.

Bostadsmål och antal arbetsplatser

I kommunens översiktsplan är en av stadsbyggnadsstrategierna att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. Planeringsuppgiften för lokala centrum består i att skapa förutsättningar för handel och kulturella verksamheter samt att skapa möjlighet för fler bostäder.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 540 bostäder.

Fullt utbyggt beräknas planområdet lokalt bidra med cirka 25 arbetsplatser i form av personal inom förskoleverksamhet.

Kommunikation

Kommunen och exploatörerna ska samverka kring information till allmänheten, näringsidkare med flera i samband med genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Förslaget leder till fler nya bostäder i Älta, i ett läge med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket medför positiva effekter för barn. Ältaborna får tillgång till en ny förskola/skola som kan nås via gångvägar skilda från biltrafik vilket är fördelaktigt ur ett barnperspektiv. Trafiksäkerheten på Oxelvägen ökar i samband med att cykeltrafiken lyfts ur körbanan och får ett eget utrymme vilket också är positivt ur ett barnperspektiv.

Att den befintliga parkytan minskar medför negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv men det bedöms fortsatt finnas god tillgång till fritidsytor i den upprustade parken och skogsmarken. De mest välanvända delarna av parken: lekplatsen, tennisbanan, pulkabacken och skogsbrynet i norr bevaras, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Parken har inventerats och förbättras avseende föroreningsrisk vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

Detaljplanen ger förutsättningar för bebyggelse av lokaler för skoländamål, till exempel i form av en ny förskola för cirka 110-120 barn. Brynmiljön som ingår i gården har en terräng som med fördel kan nyttjas i den dagliga verksamheten. Parken och den kringliggande skogen kan användas för utflykter. En befintlig förskola använder redan parken och skogen för utflykter idag men det bedöms möjligt att fler barn kan nyttja parken utan att riskera slitage på grönmarken.

Konsekvenser för klimat och miljö

Genomförandet av detaljplanen har översiktligt beräknats innebära totala utsläpp på cirka 18 800 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter), eller cirka 23 ton CO₂e/person. Den största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna, men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar till ökade utsläpp. Bebyggelsen föreslås delvis uppföras i trä och miljöcertifieras, vilket minskar miljöbelastningen. Ny bebyggelse planeras i huvudsak på redan ianspråktaga ytor vilket minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten och därmed detaljplanens klimatpåverkan.

Detaljplanen möjliggör för solceller och trähusbebyggelse. Detaljplanen har tagits fram med hållbara transportsätt i fokus i form av bland annat förbättrade gång- och cykelvägar samt mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå, som bland annat kommunikationsinsatser, kollektivresetavlor i entréer, cykelvätsstationer, återbruksrum samt bil- och cykelpooler. De nya bostäderna är kollektivtrafiknära och har nära till naturområden och parkytor.

Detaljplanen medför viss påverkan på naturförhållanden på platsen genom att en biotopskyddad allé behöver tas bort för att rymma nödvändiga funktioner, såsom dagvattenhantering och trottoarer för den nya lokalgatan. Konsekvenserna bör mildras då en ny allé ska planteras inom planområdet. Utöver allén har den befintliga brynzonen

mellan park och natur ett påtagligt naturvärde. Hela eller delar av brynzonen inom planområdet kommer påverkas under utbyggnaden.

Detaljplanen är framtagen med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktorn följs upp exploateringsavtal och markgenomförandeavtal, samt i bygglovsprocessen.

Som en följd av stadsbyggnadsprojektet kommer förorenad mark att saneras och risken för föroreningar i parken norr om planområdet att åtgärdas. Det bedöms innebära att risken för att människor eller miljö utsätts för föroreningar kommer att minska. Tryggheten i parken kommer att förbättras genom förbättrad belysning. Bullermiljön i området blir acceptabel, liksom värmeöeffekten. Den ökande risken för översvämning till följd av skyfall kommer att kunna hanteras inom planområdet och i parken.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2025-12-11

Bilaga 1	Ärendeöversikt
Bilaga 2	Exploateringsavtal
Bilaga 3	Markgenomförandeavtal
Bilaga 4	Utbyggnads-PM
Bilaga 5	Ekonomiskt beslutsunderlag

Johan Bergendal Berggren

Enhetschef
Exploateringsenheten

Hedda Magnusson

Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder

Enhetschef
Planenheten

Erik Melin

Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe

Enhetschef
Anläggningsenheten

Philip Hua

Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Heléne Hill

Stadsutvecklingsdirektör

Beslutet ska skickas till:

Natur- och trafiknämnden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden