



INBJUDAN TILL ANBUDSTÄVLING
Anbud lämnas in senast 31 mars 2026

INBJUDAN ÄLTAKILEN

En anbudstävling för radhus i Älta
– ett kollektivtrafik- och servicenära läge
som bidrar till utvecklingen av framtidens Älta

Tävlingsområdet

Utvärdering sker på högsta pris (kr/ljus BTA)

8–10 radhus, 1 200–1 800 kvm ljus BTA

Kommunal mark, ca 4 000 kvm

INNEHÅLL

- 3 INBJUDAN ÄLTAKILEN
- 5 ANBUDSTÄVLING – FÖRUTSÄTTNINGAR
- 10 BILAGOR

INBJUDAN ÄLTAKILEN

VÄLKOMMEN

Älta genomgår en stor omvandling med ett nytt, levande centrum och nya bostäder – i nära kontakt med både natur, sjö och stad. Nya Älta centrum får butiker, caféer och service i gatuplan, vilket skapar en trygg och trivsamt atmosfär. Skolor och förskolor utvecklas för framtida behov, och grönsstrukturen bevaras och utvecklas. Älta har stark lokal identitet och här växer en plats fram för livskvalitet, hållbarhet och gemenskap.

Nu välkomnar Nacka kommun till en anbudstävling för radhus på en tomt nära Älta IP, som kallas för Ältakilen. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att utveckla marken med bostäder i ett kollektivtrafik- och servicenära läge.

ANBUDSOMRÅDET

Ältakilen är beläget strax norr om Älta centrum i sydvästra Nacka. Området är omgivet av villorna vid Älta gård, med närhet till skolor, förskolor, Älta idrottsplats och Ältabadet. Ältakilen ligger inom gångavstånd till kommersiell och offentlig service i Älta centrum och har goda bussförbindelser mot Gullmarsplan, Slussen, Tyresö, Haninge och övriga delar av Nacka. Området har tidigare nyttjats som en drivmedelsstation men avvecklades 2023. Idag nyttjas området som etableringsyta och parkering.

Markanvisningsområdet avgränsas av Ältavägen och Älta idrottsväg. Norr och söder om markanvisningsområdet är bebyggelsen småskalig, och utgörs av friliggande villor och i väst ligger Älta idrottsplats. Den återvinningsstation som finns på platsen kommer avvecklas eller flyttas som en del i genomförandet av den kommande detaljplanen.

OMRÅDET IDAG

Markanvisningsområdet består av fastigheten Älta 9:27 samt mindre delar av Älta 10:1, sammanlagt cirka 4 000 kvadratmeter. Båda fastigheterna ägs av Nacka kommun och markanvisningsområdet kommer att överlåtas till den exploatör som vinner anbudstävlingen efter att detaljplanen vinner laga kraft. Den del av Ältavägen som ansluter till Älta idrottsväg ska ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Omgivningen består av villabebyggelse av varierande karaktär. Trädgårdarna är stora med uppvuxna träd och husen är placerade indragna från gatan. Väster om markanvisningsområdet ligger Älta idrottsplats med goda möjligheter till träning, motion och bad.



Markanvisningsområdet för Ältakilen markeras med röd linje.



Wallenstams visionsbild för Älta centrum med omgivning. Bilden är framtagen av Soul. Markanvisningsområdet syns inte i bilden. (Wallenstam/Soul)

UTVECKLING I ÄLTA

Flera stadsbyggnadsprojekt pågår i Älta som tillsammans kommer att ge cirka 2 000 nya bostäder. Wallenstam utvecklar sex av åtta kvarter inom planområdet för Älta centrum, varav två redan är färdiga eller i full produktion. En anbudstävling för ett stadskvarter i Älta centrum är nyligen genomförd och kvarteret kommer att byggas av Sveafastigheter. Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö är nära antagande av detaljplan, samtidigt som de sista småhusen växer fram i Ältadalen.

I Älta har en ny detaljplan vunnit laga kraft, vilket möjliggör utveckling av verksamhetsområdet som stärker lokalt företagande. Dessutom finns flera kommande stadsbyggnadsprojekt som ännu inte har påbörjat detaljplanläggning.



Älta torg – med plats för möten, kultur och service.

ANBUDSTÄVLING – FÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

I december 2025 antog Nacka kommun den nya översiktsplanen, Översiktsplan 2050. I den beskrivs att Älta ska stärkas som ett karaktärsfullt lokalsamhälle där ortens olika delar binds samman genom småskalig bebyggelse med god tillgång till vardagsservice, idrott, kultur och rekreation. En central idé är ett vardagsnära liv, med ambitionen att bostäder, service och fritidsaktiviteter finns inom bekvämt gång- och cykelavstånd. Bebyggelseutvecklingen fokuseras främst till centrum, med möjlighet till kompletteringar längs huvudgatan Ältavägen. Samtidigt utvecklas de gröna miljöerna genom parksatsningar som främjar både rekreation och klimatanpassning. Kopplingarna till Västra Sicklaön stärks, samtidigt som förbindelserna till grannkommunerna förbättras genom utbyggd kollektivtrafik och förstärkta gång- och cykelvägar.

FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Efter att kommunen har beslutat om markanvisning kan detaljplanearbetet starta. Projektets främsta mål är att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, sjö nära läge med natur- och idrottmöjligheter i en god gestaltad miljö.

Budget detaljplanearbete

Budgeten för planarbetet uppskattas till 3,4 miljoner kronor varav 1 miljoner kronor i utredningskostnader och 2,4 miljoner för kommunens uppskattade arbetstidskostnader och övrigt nödvändigt underlag.

Kommunen skriver avtal med den som vinner anbudstävlingen och debiterar sedan för kommunens arbete med detaljplanen, inbegripet kommunikationsaktiviteter i samband med samråd och granskning. Debiteringen sker mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mätjänster. Dessutom tillkommer kommunens faktiska och verifierade kostnader för konsultutredningar, kartor, fastighetsförteckning och andra administrativa kostnader.

Preliminär tidplan för detaljplanearbete

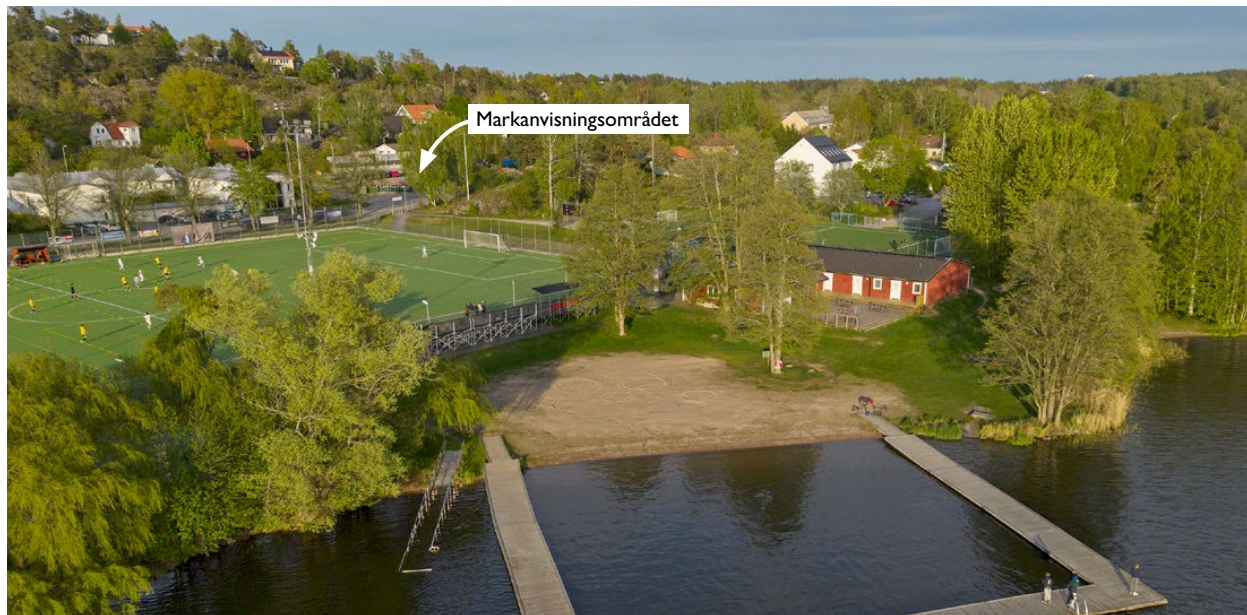
- Planstart, kvartal 3, 2026
- Samråd, kvartal 3, 2027
- Granskning, kvartal 2, 2028
- Antagande, kvartal 4, 2028

GESTALTNING OCH UTFORMNING

Ert anbud ska innehålla åtta till tio småhusenheter i radhusform om cirka 1 200–1 800 kvadratmeter ljus BTA, se *bilaga 2* för definition av ljus BTA. Husen bör vara två våningar höga men kan utformas med en tredje inredd vindsvåning med takkupor. Slutgiltig bygg rätt avgörs först när detaljplanen vinner laga kraft.

Anbudet ska bestå av radhus som i skala och placering anpassas och bidrar till den befintliga bebyggelsemiljön. Förslaget ska redovisa en arkitektonisk idé samt ha en god arkitektonisk kvalitet i volymhantering, komposition och proportionering. Radhusen ska utformas med en variation i till exempel kulör, fasadkomposition, förskjutningar i fasadliv eller variation i höjd. Målet är att de ska upplevs som enskilda enheter för att bättre passa den nu varierande villa-bebyggelsen.

Bebyggelsen ska utformas så att bostäderna får en skyddad sida mot Älta idrottsväg, där bullernivåerna är lägre än mot Ältavägen.



Markanvisningsområdet skymtas bakom fotbollsplanen i en populär del av Älta, nära både fritidsaktiviteter och service.

KOMMUNENS KLIMAT- OCH MILJÖPROGRAM

Nacka kommun har tagit fram ett klimat- och miljöprogram, se *bilaga 11*. Programmet syftar till att göra Nacka till en förebild inom klimatansvar och grön tillväxt. Med hjälp av forskning, ny teknik och smarta lösningar ska kommunen underlätta för invånare, företag och organisationer att leva och verka klimatsmart. Det finns en förväntan att alla ska bidra till kommunens klimat- och miljöprogram. Detta för att bidra till ett hållbart Nacka – för både dagens och framtidens generationer.

TRAFIK OCH PARKERING

Husen behöver placeras med ett minsta avstånd mot Ältavägen om 10 meter, mellan körbanekant och fasad. Skyddsavståndet är ett krav från Trafikverket som ansvarar för vägen. Ytan närmast Ältavägen kommer att behöva prickmarkeras i detaljplanen. Det innebär att huvud- eller komplementbyggnader inte kommer kunna tillåtas inom 10 meter från Ältavägen.

Den del av Ältavägen som leder mot Älta idrottsplats behöver ligga kvar i befintligt läge men mindre åtgärder kan göras för gatan, såsom en viss avsmalning eller infart till markanvisningsområdet. I slutet av Älta idrottsväg finns idag en mindre vändplan för avfallsfordon. Dessa kommer även i framtiden behöva kunna vända på platsen och detta behöver säkerställas i detaljplanearbetet.

Parkering kommer att anpassas till kommunens gällande parkeringspolicy under planarbetet. För anbudet ska en och en halv parkeringsplatser per bostad antas. Parkering kan anordnas antingen i

direkt anslutning till husen eller på en gemensam yta. Den del av Älta 10:1 som redan idag rymmer parkeringsplatser ingår i markanvisningsområdet och får nyttjas för parkering.

VA, DAGVATTEN OCH AVFALL

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämföras med fastighetsägare.

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Fördröjningsbehovet ska räknas utifrån kommunen riktlinjer och enligt Svenskt vatten P110. Kommunens riktlinjer för dagvatten ska följas i samband med framtagande av detaljplan, se *bilaga 3 – Dagvattenstrategi*.

Samtliga bostäder ska ha möjlighet till avfallsinsamling i enlighet med Nacka vatten och avfalls tekniska handbok för avfall, se *bilaga 4 – Teknisk handbok för avfallshantering*, Nacka kommuns avfallsplan, se *bilaga 5 – Avfallsplan*. Från och med 1 januari 2027 ska kommunen samla in förpackningsavfall fastighetsnära. Detta innebär att det behöver finnas ytor för insamling av förpackningsavfall i fraktionerna; papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas. Plats behöver även finnas för insamling av restavfall och matavfall, samt gärna returpapper.



Den vänstra bilden visar markanvisningsområdet med vy mot sydost, den högra bilden är vy mot nordost.

GEOTEKNIK OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

En enklare geoteknisk och miljöteknisk utredning har gjorts och marken bedöms vara lämplig för exploatering. Marknivån varierar mellan +27,3 och +28,6 meter över nollplanet. Marken bedöms ha en fastjordprofil med ytnära berg. Utredningen visar på grunda jorddjup på mellan 1,2 och 2,5 meter. Inslag av sandig grusig fyllning förekommer, vars mäktighet varierar mellan 1 till 2 m. Fyllnadsmaterialet underlagras av lera och silt. En detaljerad geoteknisk undersökning behöver genomföras under detaljplanearbetet när byggnadernas placeringar är utredda.

Miljötekniska undersökningar visar att det förekommer föroreningar sporadiskt i det ytliga jordlagret avseende främst PAH:er som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). I en punkt överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). På de delar av fastigheten där drivmedelsstationen tidigare varit verksam har efterbehandlingsåtgärder genomförts för massor med föroreningshalter som överstiger gränsvärdet för MKM.

Provtagning av grundvatten i grundvattenrör har påvisat mycket låga halter avseende metaller, oljekolväten, PAH:er och BTEX.

Exploatören ansvarar för hantering av massor upp till MKM, medan kommunen står för merkostnader vid halter över MKM.

Resultaten redovisas i *bilaga 6 – PM Geoteknik*, *bilaga 7 – MUR Geo- och miljöteknisk undersökning* och *bilaga 8 – Slutrapport efterbehandling Preem*.

BULLER

Då Ältakilen berörs av buller från Ältavägen behöver bostäder anpassas så att förslaget följer gällande bullerlagstiftning. Bullernivåerna på platsen överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå på stora delar av markanvisningsområdet. Se *bilaga 9 – Bullerkarta*.

PROAKTIV BYGGLOVSPROCESS

Kommunen arbetar med en proaktiv bygglovsprocess vilket innebär att anbudsvinnaren kommer, innan formell bygglovsansökan, samråda med kommunen om att bebyggelseförslaget är förenligt med relevanta kriterier kopplade till exempel gestaltning, grönytefaktor och anslutning mot allmän plats. Vinnande tävlingsdeltagare åtar sig att följa denna process.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostäderna inom markanvisningsområdet föreslås ha fri upplåtelseform och marken ska överlåtas till den vinnande tävlingsdeltagaren, exploatören, efter lagakraftvunnen detaljplan.

Fastighetsbildning bekostas av kommunen.

Exploatören står för kostnaderna för framtagande av detaljplanen, inklusive utredningar och övriga kostnader som hör till exploateringen.

Anbudet ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Anbud ska anges i värdetidpunkt mars 2026. Med månatligt genomsnittspris ovan avses tre månaders glidande medelvärde.

Tävlingsdeltagaren, tillika exploatören, ansvarar löpande för sin del av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för att ett markgenomförandeavtal ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Ingen ersättning utbetalas för inlämnade tävlingsbidrag.

Grundkrav på ekonomisk genomförbarhet

Tävlingsdeltagaren ska redovisa att de har erfarenhet av liknande projekt.

Innan avtal tecknas kommer kommunen att göra en ekonomisk prövning av avtalsparten. Detta kan bland annat omfatta kontroll av F-skattsedel, kreditbedömning och granskning av revisor. Kommunen kan även komma att begära utdrag ur belastningsregister för bolagets ledande företrädare.

TIDPLAN

Utskick inbjudan: 17 februari 2026

Sista inlämningsdag: 31 mars 2026 klockan 23.59

Frågor besvaras under period:

17 februari till 20 mars 2026

Markanvisningsavtal:

Undertecknas av exploatör senast 4 maj 2026

Beslut om vinnare: Kommunstyrelsen 1 juni 2026

Start planarbete: Augusti 2026

Genom att lämna ett undertecknat tävlingsbidrag accepterar tävlingsdeltagaren samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna beskrivs i den här inbjudan med bilagor.

Angivna tider kan komma att förändras.

BEDÖMNING

Bedömning av inlämnade anbud görs enligt följande modell och bedömningskriterier:

- Den exploatör med högst pris per ljus BTA för bostäder som anses uppfylla grundkraven under rubriken *Tävlingsbidrag* nedan. Om kommunen bedömer att exploatörens anbud inte är uppnår grundkraven kommer anbudet att förkastas.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

TILLDELNING OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Inför politiskt beslut om tilldelning kommer kommunen att kontakta vinnande anbudslämnare och färdigställa markanvisningsavtal, se *bilaga 10*. Tilldelning sker genom att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett bindande avtal som reglerar exploatörens rätt att ensamt förhandla med kommunen om köp av mark. Markanvisningsavtalet reglerar även förutsättningar för framtagande av detaljplan baserat på anbudsförslag samt principer för ansvar och genomförande av detaljplanen. När politiskt beslut om tilldelning samt avtal är fattat kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i en tjänsteskrivelse, dels på tävlingens webbplats.

TÄVLINGSBIDRAG

Tävlingen utvärderas baserat på utvärderingskriteriet under förutsättningen att anbudslämnaren redovisar hur grundkraven är uppfyllda och har tagit del av övrig information enligt nedan.

Utvärdering

- Utvärdering sker på högsta pris per kvadratmeter ljus BTA.

Grundkrav

- Förslaget ska innehålla 8–10 småhusenheter i radhusform om cirka 1 200–1 800 kvadratmeter ljus BTA, bruttototalarea. Bostäderna ska som utgångspunkt vara i två våningar men en tredje våning i form av inredd vind tillåts. Ljus BTA definieras i *bilaga 2*.
- Marken som anvisas ska nyttjas effektivt och exploateringsgraden ska vara lämplig för platsen och fastigheten.
- Husens placering ska anpassas och bidra till befintlig bebyggelsemiljö.
- Förslaget ska redovisa en arkitektonisk idé samt ha en god arkitektonisk kvalitet i volymhantering, komposition och proportionering.
- Förslaget ska ha en variation genom livförskjutningar i fasad för att byggnaderna ska upplevas som enskilda enheter.
- Förslaget ska ha variation i form av exempelvis olika byggnadshöjder, kulörer på fasader eller enskilda byggnadsdelar.
- Förslaget ska ha en bullerskyddad gårdssida och bostäder som bedöms kunna klara gällande bullerlagstiftning.

- Husen ska placeras med ett skyddsavstånd om 10 meter från Ältavägens körbana till fasad. Ytan mot Ältavägen kommer att behöva prickmarkeras i detaljplanen vilket inte möjliggör komplementbyggnader mot Ältavägen.
- Förslaget ska redovisa 1,5 parkeringsplatser per småhusenhet.

Övrig information

- Nacka kommuns styrdokument och riktlinjer ska följas vid framtagande av detaljplan. Dessa är bland annat kommunens klimat- och miljöprogram, *bilaga 11*, strategi för klimatambitioner, *bilaga 12*, kommunens program för markanvändning, *bilaga 13*, dagvattenstrategi, *bilaga 3* och avfallsplan, *bilaga 5*.
- Markanvisningsavtal ingås enligt *bilaga 10*.
- Planavtal ingås som reglerar att exploatören ersätter detaljplanekostnader.

Leverans

- Volymskiss, en situationsplan samt principplan som tillsammans redovisar placering av de olika funktionerna, tänkta entréer, trafikangöring, avfallshantering och in-/utfarter.
- En kort beskrivning av anbudsförslaget, föreslagen volymuppdelning samt redovisning av antal parkeringsplatser.
- En kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Registreringsbevis för det bolag som deltar i tävlingen samt redovisning av hela ägarkedjan/ koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader). Det bolag som deltar i tävlingen är det bolag med vilket kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal med.
- En kortfattad sammanställning av senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år.

BILAGOR

1. Primärkarta DWG
2. Definition ljus BTA
3. Dagvattenstrategi
4. Teknisk handbok för avfallshantering
5. Avfallsplan
6. PM Geoteknik
7. MUR Geo- och miljöteknisk undersökning
8. Slutrapport efterbehandling Preem
9. Bullerkarta
10. Markanvisningsavtal
11. Klimat- och miljöprogram
12. Strategi för klimatambitioner
13. Program för markanvändning

ÖVRIG INFORMATION OCH KONTAKT

Välkommen att ställa frågor rörande anbudstävlingen till:
altakilen@nacka.se

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under perioden 17 februari till och med 20 mars 2026.

Frågor och svar samt eventuell kompletterande information kommer att publiceras på tävlingens webbsida. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information.

Inbjudan och samtliga bilagor till anbudstävlingen finns samlade på tävlingens webbplats:
nacka.se/anbudstavling-altakilen

Stadsbyggnadsprojektets webbplats är **nacka.se/altakilen**

Anbudet skickas via Nacka kommuns e-tjänst,
<https://digitalatjanster.nacka.se/altakilen>

Välkommen med ert bidrag!



INBJUDAN:
nacka.se/anbudstavling-altakilen