

15 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 41

KFKS 2015/689-251

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 10:1 och 69:1 med flera, Södra Nacka

Utbyggnadspromemoria samt beslut om genomförandet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja ytterligare budget för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000 med -115 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 88 miljoner kronor i investeringsinkomster och 203 miljoner kronor i investeringsutgifter. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget om -115 miljoner kronor netto.
2. Kommunfullmäktige noterar att inklusive övriga kalkylposter (intäkter från markförsäljning, cirka 268 miljoner kronor) som genereras av stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 80 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 389 miljoner kronor i intäkter, samt i -309 miljoner kronor i kostnader.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt beslutspunkt 1 beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen delegerar till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget om -115 miljoner kronor netto.

Ärendet

Detta genomförandebeslut omfattar utbyggnadspromemoria och begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar i projekt Älta centrumkvarter, 99963000. Detaljplanen för Älta centrumkvarter vann laga kraft i oktober 2021 och omfattar cirka 950 lägenheter, ett nytt Älta centrum, förskola, äldreboende samt lokaler för kultur, fritidsgård och bibliotek. Nuvarande exploatörer i stadsbyggnadsprojektet är Wallenstam AB vars exploateringsavtal antogs i kommunfullmäktige den 12 oktober 2020 och Hemsö AB vars

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

markanvisningsavtal godkändes i kommunstyrelsen den 7 juni 2021. Kommunen planerar genomföra ytterligare en markanvisning avseende bostadsmark.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna avser ett nytt torg och befintlig park kommer att rustas upp. Nya kommunala gator kommer att anläggas för att försörja den nya bebyggelsen och befintlig infart till Älta centrum flyttas. Den del av Oxelvägen som ligger inom stadsbyggnadsprojektet kommer att rustas upp och kompletteras med ny gång och cykelbana. Vid befintlig gång- och cykeltunnel kommer Oxelvägen att sänkas för att skapa en trafiksäker korsning och möjliggöra för byggnationer i stadsbyggnadsprojektet och i kommande stadsbyggnadsprojekt benämnt Fläderparken i planprogrammet för Älta centrum. Befintliga el-, fiber-, fjärrvärme-, vatten-, - spillvatten- och dagvattenledningar kommer att behöva läggas om för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Utbyggnaden av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under kvartal 3 2022 och pågå till och med kvartal 2 2030. Kvartersmarken byggs ut mellan 2021 – 2030.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar bedöms uppgå till en kostnad om 207 miljoner kronor. Av dessa kostnader kommer ledningsägare att vidarefaktureras uppskattningsvis 32 miljoner kronor. Kommunen har i exploateringsavtal med Wallenstam AB avtalat om en exploateringsersättning om 1 750 kronor per kvadratmeter BTA vilket genererar en intäkt om 69 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektets gällande budget avser tiden fram till att genomförandebeslutet är beslutat och fördelas på -106,5 miljoner kronor i kostnader och 33,5 miljoner kronor i intäkter. Ny budget söks för genomförandet om -203 miljoner kronor i kostnader och 88 miljoner kronor i intäkter.

Kommunalt övertagande av allmänna anläggningar medför ökade driftkostnader om cirka 1,2 miljoner kronor per år samt ökade kapitalkostnader på cirka 5,8 miljoner kronor per år.

Stadsbyggnadsprojektets totala projektkalkyl genererar ett netto om cirka 80 miljoner kronor inklusive markintäkter. Detta är fördelat på -309 miljoner kronor i kostnader och 389 miljoner kronor i intäkter.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 24 februari 2022

Bilaga 1 Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det bara fanns ett förslag till beslut – förslaget från exploateringsenheten – och fann att stadsutvecklingsutskottet hade beslutat i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Alva Dahn lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna.

”I Älta centrum har vi Socialdemokrater drivit på för mer utrymme för liv: mer kultur och fritid, ett bilfritt torg och större förskolegårdar. Hade vi fått gehör för våra synpunkter under planprocessen hade exempelvis Kulturknuten fått bättre ytor och biblioteket bättre förutsättningar för att kunna bli en samlingsplats för ältaborna. Vi har sett ett behov av att förnya Älta centrum, men tycker samtidigt att det är synd att flera behov för att göra centrumet tillgängligt, attraktivt och tryggt inte uppfylls.”

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan har varit positiva till att bygga ut Älta centrum i takt med att Älta byggs ut och behöver all typ av service till alla Ältabor. Vi har fört fram krav på större biblioteks- och kulturhusyta men tyvärr inte fått igenom det. Vi har i sak inget att invända mot förslaget till beslut men tycker fortfarande att en större yta för de gemensamma ytorna hade gjort en väsentlig och positiv skillnad och hade rustat centrum för framtida Ältabor på ett bättre sätt. Kultur- och bibliotekspersonalen har instämt i detta krav och det är tråkigt att man inte har lyssnat till detta. Även Älta bibliotek t ex borde ha utrymme för ett tyst rum för personer som studerar.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Det är fantastiskt att Älta utvecklas med nya bostäder, lokaler och mötesplatser. Det finns dock saker som kunde ha blivit bättre men som den styrande Alliansen sagt nej till. Att planera ett centrum med småstadskänsla för människan på 2020-talet betyder att fokusera på hur människor i alla åldrar rör sig, inte på biltrafik. Nu blir det en mycket otidsenlig planering där fordonstrafik på torget förstör för olika aktiviteter, förfular och även innebär en fara för främst barn. Att det inte planeras för barnen syns också på andra sätt i detta stadsbyggnadsprojekt. Trots sitt ”perifer” läge i Nacka blir förskolan stor och gården liten samtidigt som utevistelse och lek hänvisas till någon annanstans. Det som lockar i staden är mötesplatser för människor och konsumtion av upplevelser och skapande. Projektet i sig medger generöst tilltagna ytor för kultur- och bibliotekslokaler men, för att tillskapa dessa krävs även politisk vilja. Miljöpartiet står helt bakom medborgarnas önskan om ändamålsenliga och välkomnande kultur- och bibliotekslokaler.

Enligt kommunens avfallsplan så ska stationär sopsug prövas och möjliggöras i alla större stadsbyggnadsprojekt. Genom stationär sopsug kan insamlingen av avfall effektiviseras och behovet av tunga transporter och buller i bostadsområden minska. Stationär sopsug bedöms vara ekonomiskt motiverat när antalet lägenheter är minst cirka 500. Bostäderna behöver inte finnas inom samma kvarter eller detaljplan utan systemet kan med fördel samordnas mellan flera byggherrar och projekt. Antalet lägenheter i Älta centrumkvarter blir cirka 950 men ändå har man missat detta här.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

15 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

En av de positiva sakerna stadsbyggnadsprojektet är att en byggherre frivilligt har åtagit sig att uppfylla krav som ställs i Grönytefaktor Nacka stad. Miljöpartiet har framgångsrikt drivit på för att grönytefaktorn ska finnas med som en egen rubrik i alla exploateringsavtal, på samma sätt som konsten att skapa stad. Det är hög tid att de fantastiska styrmedel och dokument kring miljö och klimat också gör reella avtryck i verkligheten och inte förblir pappersprodukter i en skrivbordslåda. Grönytefaktorn var här inget bindande krav men genom att lyfta upp och synliggöra den i diskussionen kring exploateringsavtalen har den kommit att lyftas in. Att visa på sådant kommunen tycker är viktigt är att visa vår ambition men det blir också en knuff i rätt riktning.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Det är ett stort beslut som gäller mycket. 115 miljoner kronor som beslutas om för att nya Älta centrumkvarter och tillhörande bostäder ska kunna byggas. Vänsterpartiet är positiva till att detaljplanen ska kunna genomföras och det bygg på ianspråktagen mark. Vad vi saknar i utbyggnads PM är tydligare mål för hur genomförandebeslutet ska kunna generera minimala utsläpp av koldioxid-ekvivalenter. Det kan gälla krav på betong och asfalt med mindre utsläpp och att arbetsmaskinerna ska drivas av el när det är möjligt. När vi vet att förbränningsamhället behöver ändras i grunden för att klimat och miljö ska fungera för kommande generationer liksom för vårans är det minsta som kan begäras att det finns mål för hur klimatpåverkan ska minimeras. Framförallt när gäller så här stora infrastruktursatsningar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande