

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder och förskola samt detaljplan, Sydvästra Stensö, Älta

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 9.1 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att pröva bostäder, lokaler, förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder. Den kommunala marken ska markanvisas för bostäder. Wallenstam är fastighetsägare för de södra kvarteren och ska utveckla dessa fastigheter för bostäder med handel/verksamheter.

Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas centrumområde som antogs i kommunfullmäktige 2015. En avveckling eller omlokalisering av drivmedelsstationen Cirkel K ingår i det övergripande samordningsprojektet för Älta.

Projektet förväntas i sin helhet generera ett positivt resultat på cirka 19 miljoner kronor för Nacka kommun. Kostnader för åtgärder avseende allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom programområdet ska bäras av tillkommande bebyggelse inom programområdet och finansieras av exploatörer via ett exploateringsbidrag

Ärendet

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som ska utvecklas och förtätas. Ett planprogram som ligger till grund för hur området ska utvecklas antogs 2015. Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Stensö är en del av planprogrammet för Älta centrum. Projektet ska pröva ny bostadsbebyggelse vid korsningen av Oxelvägen och Ältavägen och i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 2 2023.

Detaljplaneområdet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen, i öster Oxelvägen och i söder avgränsas planområdet av Ältavägen. En del av skogsmarken behöver planläggas för bostadsändamål men övrig naturmark planläggs inte. Flerbostadshusen, de så kallade Skivhusen, längs Oxelvägen planläggs inte.

Delar av parkytan kommer att försvinna till förmån för de nya bostäderna. Placeringen av bebyggelsen ska därför ta hänsyn till de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden. Den nya bebyggelsen ska även ta hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla skivhusen och samspele med den befintliga bebyggelsens planmönster. Samtidigt måste kvaliteterna ovan vägas mot projektets ekonomiska såväl som byggtkniska förutsättningar.

Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Markanvisning, utskick	Q4 2020
Antagen detaljplan	Q2 2023
Byggstart allmänna anläggningar	Q3 2023
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2023
Start inflyttning	Q2 2025
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q2 2026
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q2 2029
Projektavslut	Q4 2029

Ekonomiska konsekvenser

Bedömda plankostnader är cirka 6 miljoner kronor, dessa kostnader ska finansieras av Exploatörerna. Genomförandekostnaden är uppskattad till 70 miljoner kronor. Genomförandekostnaden är baserad på schabloner och är till mycket stor del beroende på utformning av detaljplan, projektering, standard, materialval med mera. De största kostnaderna inom projektet är ombyggnad av Oxelvägen cirka 350 meter, ny lokalgata 400 meter samt upprustning av park.

Sammantaget bedöms projektets innebära ett överskott på cirka 19 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör för bostäder med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Eftersom natur- och parkmark kommer att tas i anspråk för bostäder, minskar dock utrymmet för aktiviteter för barn på denna plats. Möjligheten till naturlek bedöms inte minska nämnvärt men parkens innehåll kommer behöva anpassas för att rymma de nya bostäderna. Den bollplan, lekplats och tennisplan som finns på platsen idag kommer inte kunna ligga kvar, utan kan behöva nya lägen. Det är viktigt att de rekreativa värden som parken erbjuder idag studeras så att parken blir funktionell även om den krymper till ytan.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

David Arvidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Sydvästra Stensö, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum , antagande	2015-09-28	KS	§ 235
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

