

OMFATTNINGSBESKRIVNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR INOM ÄLTA NYA CENTRUMS PROGRAMOMRÅDE



Flygbild mot väster över Nya Älta centrum, I mitten av bilden syns befintlig centrumbyggnad. Centrum föreslås förtätas och få ett nytt nät av gator som kopplar ihop det med omgivande bebyggelse och grönområden. Ältavägen planeras få en med stadslik karaktär och ett nytt torg med goda förutsättningar att bli Ältas nya mittpunkt skapas.

Förutsättningar

Ett planprogram för Ältas nya centrum antogs 2015 av Kommunstyrelsen. Där beskrivs vilka allmänna anläggningar som avser att byggas ut i samband med stadsutvecklingen i området. Ett arbete med genomsyn av vilka anläggningar som verkligen behövs för ett förverkligande av programförslaget resulterade 2019 i att en mindre del anläggningar har tagit bort eller ändrat karaktär utifrån programskissen. Anläggningar enligt programskissen visas i figur 1. Bland annat planeras inte längre för en flytt av Ältavägen som föreslogs i programmet.

I denna beskrivning redovisas de delvis pågående och planerade ny- och ombyggnationer inom Älta nya centrums programområde, illustrerat i figur 2-4. Dessa ny- och ombyggnader, tillika allmänna anläggningar, behövs för att möjliggöra för den stadsutveckling som Älta nya centrums programområde står inför de närmsta 10 åren. Anläggningarna ligger också till grund för framräkandet av nivån på exploateringsersättningen. Exploateringsersättningen kan med tiden komma att revideras beroende på den faktiska löpande utbyggnadskostanden. I det fall de allmänna anläggningarna överskrider i denna omfattningsbeskrivning prognostiserad total kostnad kan för centrumkärnan mindre viktiga anläggningar komma att utebli.

Etappindelning

De allmänna anläggningarna är i denna promemoria indelade i tre etapper, etapp A, B, C. Utbyggnaden av anläggningar inom etapp A, figur 2, planerar att färdigställas hösten 2019 – våren 2020. Etapp B, figur 3, innefattar alla allmänna anläggningar inom centrumkvarteren, tidigare kallad etapp A&B, med en detaljplan som planerar att antas kvartal 3 2020. Etapp C, figur 4, innefattar resterande anläggningar inom programområdet och utbyggnadsordningen för denna etapp är ännu inte bestämd.

Flera av områdena där bebyggelse planeras är beroende av varandra vilket gör det svårt att definiera exakt när utbyggnad av allmänna anläggningar inom området kommer kunna byggas ut. Dels är vissa områden beroende av Trafikverket för att komma vidare och ett område ska fungera som evakueringsplats för Stavsborgsskolan under det att skolan byggs ny.

På grund av osäkerheter såsom angivna ovan kan eventuellt någon justering av de planerade anläggningar ske. De externa exploitörerna som ska vara med och finansiera de allmänna anläggningarna kommer, i det fall den slutliga utbyggnadskostanden skulle generera en lägre exploateringsersättning än de beslutade 1 750Kr /kvm BTA, att återbetalas mellanskillnaden. Således står de ingen ekonomisk risk oavsett eventuella förändringar.



Figur 1. Innefattar alla allmänna anläggningar enligt programbehandlingen.

Etapp A

Utbyggnad av etapp A pågår.

A-1:

Förskola Oxelvägen samt anslutande lokalgata är redan utbyggda.

A-2:

Flytt av huvudvattenledningen är en förutsättning för utveckling av torgkvarteren.

Nacka vatten och avfall är med och delfinansierar projektet.



Figur 2, planerade och pågående åtgärder inom etapp A

Etapp B

B-1:

Utbyggnad av Ältas nya torg. Befintlig marknivå kommer på del av torget att höjas för att möta Oxelvägen (som planerar att sänkas något) med avsikt att bygga bort den planskildhet som råder idag. Lös utrustning och utsmyckning på torget samt konst ingår inte i beräknad anläggningskostnaden.

B-2:

Nya lokalgator byggs för att ansluta till ny bebyggelse. Lokalgatorna kommer att få olika bredd beroende på vilka funktioner och vilken sektion som planeras för gatan. De röda gatorna i figur 3 är kvartersgator som Wallenstam själva bygger. Mindre stadskaraktärsåtgärder för del av Ältavägen intill centrumbyggnaderna utgör också del av anläggningskostnaden.

B-3:

Ombyggnad av befintlig park för att anpassa parken till nya gator och byggnader. Här planeras för lek för storas som små.

B-4:

Ombyggnad av en delsträcka på Alm/Oxelvägen, sektionen inom centrumetappen, för att tillskapa en trygg- och trafiksäker separat cykelbana. Ny gång- och cykelbana anläggs också på resterande delar av Alm och Oxelvägen i nästkommande etapper.



Figur 3, utbyggnad av centrumkvarteren, etapp B

Etapp C

C-1:

En dagvattendamm är en förutsättning för rening av dagvatten inom centrumområdet och planerar att anläggas någonstans ner mot Ältasjön nordväst om Stavsborgsskolan. Eventuellt kan denna anläggning komma att tidigareläggas och ingå i etapp B.

C-2:

Nya lokalgator byggs för att ansluta till ny bebyggelse. Lokalgatorna kommer att få olika bredd beroende på vilka funktioner och vilken sektion som planeras för gatan.

C-3:

En ny trafiklösning planeras för att klara de ökade trafikflöden som tillskapas i och med de utökade bebyggelsevolymerna som planeras för området. En av Trafikverket godkänd cirkulationsplats ligger som underlag inför en utbyggnad av trafikplatsen. 2015 gjorde trafikverket i Nacka insatser i korsningen för att öka trafiksäkerheten på platsen.

C-4:

Ombyggnad av befintliga parker.



Figur 4, utbyggnad av kommande etapper, etapp C

Ledningsomläggningar

Ledningsägare till ledningar som ska läggas om till följd av utbyggnad av allmän plats i Älta är Skanova AB, AB Stokab, Nacka Energi, Nacka Vatten och Avfall AB samt Vattenfall.

Omläggningar av ledningarna regleras i genomförandeavtal med respektive ledningsägare och för dem där markavtal ingåtts mellan kommunen och ledningsägaren ska genomförandeavtalen gå i linje med dem.