

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 237

KFKS 2020/631

Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter

Fastigheterna Älta 19:1, 24:2, 25:1, 27:3, 10:1 och Sicklaön 42:2

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget exploateringsavtal med Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 164 AB och Wallenstam Fastigheter 297 AB.
2. Kommunfullmäktige delegerar till enhetschef för exploateringsenheten Nacka att ingå avtal om koncernintern överlåtelse av exploateringsavtalet under förutsättning att godtagbar säkerhet finns som motsvarar kvarstående åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet inklusive bilagor.



Ärende

Ärendet återremitterades i kommunfullmäktige den 14 september 2020, § 228 genom en så kallad minoritetsåterremiss. Återremissens syfte är att förslaget omarbetas så att detaljplanen medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet, större lektytor utomhus för förskolan, trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt samt att byggnationen utformas så att solen når ner på innergårdarna.

I planärendet bereds samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss. Sammantaget bedömer planerheten att förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med detaljplaneprogram för Älta centrum, övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostadsmålet för projektet. Mot den bakgrunden föreslås kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Älta centrumkvarter utan att någon omarbetning görs. Då förslaget är att inte omarbeta detaljplanen föreslås heller inte exploateringsavtalet omarbetas.

Wallenstam Fastighets AB Älta, Wallenstam Fastigheter 164 AB och Wallenstam Fastigheter 297 AB (nedan gemensamt kallad Exploatören) är ägare till fastigheterna Älta 25:1, Älta 19:1, 27:3 och Älta 24:2 inom detaljplaneområdet i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom detaljplanen Älta centrumkvarter, KFKS 2016/440.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och Exploatören inom detaljplanen Älta centrumkvarter, ärendenummer KFKS 2016/440. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder.

För kommunens kostnader som följer av exploateringen ska Exploatören för nytillkomna byggrätter erlægga en, av kommunstyrelsen sedan tidigare fastslagen, exploateringsersättning. Utöver intäkter i form av exploateringsersättning finansieras utbyggnadskostnaderna för de allmänna anläggningarna genom kommunala markförsäljningar samt från de tomträttsavgälder som kommunen erhåller över tid i etapper där kommunen upplåter marken med tomträtt till exploatör. Exploateringsenheten bedömer att projektets ekonomi kommer att vara i balans samt generera ett mindre överskott till kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka den 21 september 2020
Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 25:1, 19:1, 27:3 och Älta 24:2 inklusive bilagor

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka. I yrkandet instämde Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall Steen (L).

Mikael Carlsson (NL) yrkade i första hand på återremiss för att utreda möjligheterna att möjliggöra större kulturytor genom att tillåta ytterligare ett våningsplan på huset.

Mikael Carlsson (NL) yrkade i andra hand avslag på förslaget från exploateringsenheten Nacka.



Helena Westerling (S), Tomas Ottosson (V) och Esa Örmä (SD) yrkade avslag på förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Beslutsgång

Ordföranden ställde bifall till återremissyrkandet mot avslag och fann att kommunstyrelsen beslutade att avslå återremissyrkandet.

Därefter ställde ordföranden bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka mot avslag och fann att kommunstyrelsen beslutade i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Sidney Holm (MP) avstod från att delta i beslutet och väntar med ställningstagande till kommunfullmäktige.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Mikael Carlsson reserverade sig för Nackalistan.

Tomas Ottosson reserverade sig för Vänsterpartiet och angav följande.

”Det är positivt att området runt Älta centrum förtätas och att nya bostäder tillkommer i kommundelen. Som framgår av motiveringen för den återremiss som oppositionen gemensamt yrkat på är vi i Vänsterpartiet inte tillfreds med det förslag till plan som nu utarbetats. Det har under planarbetets gång från olika håll riktats kritik mot hur kultur- och fritidsverksamheterna är dimensionerade och planerade i det nya Älta centrum. Det är betydligt bättre i dagsläget med det nya förslaget till avtal mellan kommun och Wallenstam om storlek och lokalisering av de nya kulturhuset och biblioteket. Förutom kultur- och fritidslokaler är ett annat stort problem med den aktuella planen hur trafikfrågorna är lösta. Planen förutsätter dels genomfartstrafik dels att trafik dras rakt över torget i centrum. Det har stor negativ påverkan på tryggheten för de som bor och rör sig i området, särskilt då för barn. Det medför också begränsningar för kulturverksamheten i centrum för vilka torget skulle kunna utgöra en viktig yta. Vänsterpartiet är också kritiska till att lokalgator medger genomfartstrafik. Tyvärr är det inte den första detaljplanen i Nacka där en syn på biltrafik som något positivt och bidragande till stadsmässighet ger dåliga lösningar. Planen måste helt enkelt göras om för att finna andra lösningar för trafiken. Som ytterligare en aspekt på stadsmässighet är att slutna kvarter ses som positiva. Ska man ha slutna kvarter så sätter det dock begränsningar i hushöjder för att innergårdarna ska ges rimliga sol förhållanden. Det gäller även i den aktuella planen där hushöjderna helt enkelt behöver sänkas eller att en lösning med icke-slutna kvarter tas fram.”



Helena Westerling reserverade sig för Socialdemokraterna och angav följande.

”Vi socialdemokrater vill se att Älta Centrum utvecklas. Huvuddelarna för förslaget gällande just centrumanläggningen är bra, så när som på en utökning av kulturlokaler som medges i detaljplanen. Däremot har vi konsekvent velat se en lösning där torget blir en mötesplats istället för genomfartsgata, att förskolan ska ha mer plats för barnens utomhuslek och att byggnaderna anpassas så att solen når ner till innergårdarna även hos hyreslägenheterna. De här faktorerna gör att vi inte kan rösta för det liggande förslaget. Vi tycker att majoriteten har ett stort ansvar som vägrat se över möjligheterna att förbättra centrumplanen och istället bara fortsatt i gamla hjulspår när det gäller trafiken på torget, sol på innergårdarna och lekyta för barnen på förskolan.”

Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet.

Detaljplanen för Älta Centrumkvarter är en stor och viktig plan för Nacka. Den möjliggör en ordentlig förnyelse av ett gammalt centrum genom nya bostäder, affärslokaler och förskola. Från Centerpartiet är vi extra nöjda med gestaltningen och det är bra att över 850 lägenheter blir hyresrätter. Tyvärr konstaterar vi att den samlade oppositionen vill minska bebyggelsen och därmed också minska antalet hyresrätter. Det är beklagligt och oseriöst

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

från partier som säger sig vilja bygga fler hyresrätter men, som när det väl kommer till kritan, röstar emot.”

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.



”Över fem års planering för ett nytt och mer levande centrum i Älta är nu klart. Det blir fler bostäder och bättre underlag för både handel och kollektivtrafik och mer utrymme för kultur. Olika intressen och synpunkter har jämkats samman till en bra helhet. Det blir ännu mer Älta, precis som ambitionen var när planprogrammet antogs 2015.

Nu i slutskedet har vänsteroppositionen som vanligt ändrat uppfattning och vill göra stora omtag, som skulle kosta mycket tid och pengar (och därmed leda till högre boendekostnader). De föreslår bl a att torget ska bli helt bilfritt, men då försvinner möjligheten att angöra vissa fastigheter. För att åtgärda det skulle man behöva börja om från början med en ny struktur för hela området, som väsentligt skiljer sig från det planprogram som alla partier ställde sig bakom 2015. På förra sammanträdet ville Nackalistan minska höjden på vissa hus, idag ville de lägga på en extra våning. Återigen får vi exempel på hur viktigt det är att vara långsiktig och konsekvent i stadsplaneringen. Ständigt nya inspel och ändringar kostar pengar och skapar inte förtroende hos våra samarbetspartners och invånare. Det är också anmärkningsvärt att socialdemokraterna, när det verkligen gäller, säger nej till några hundra nya hyreslägenheter.

Alliansen levererar även på kulturområdet. Detaljplanen och det hyresöverenskommelse som vi beslutade om i augusti blir ett lyft för Älta! Biblioteket och kulturhuset får tillsammans 430 kvadratmeter mer än idag (+34 procent), ytor som kan fyllas med massor av verksamhet. De samlokaliseras, vilket gör att verksamheterna kan berika varandra. Jämfört med det förslag som fanns för ett och ett halvt år sedan har stora förändringar skett, bl a tack vare konstruktiva inspel från kulturföreningen. Vi vill också erinra om att skälet till att vi har möjlighet med denna satsning är att vi växer (därför måste man bejaka tillväxten) och att vi har en i grunden välskött ekonomi. Vänsteroppositionen (S-NL-V-MP) lovar alltid mer och har aldrig problem att öka kostnaderna, men kan aldrig tala om hur det ska finansieras.”

Gunilla Grudevall Steen lät anteckna följande till protokollet för Liberalerna.

”Den planerade trafiklösningen i Älta Centrum är inte optimal men det finns fortfarande möjlighet till förbättringar. Trafikverkets krav att bara tillåta en ut- och infart från Ältavägen kommer sannolikt att leda till oönskad trafik på torget. Dock finns förutsättningar i planen för att bättre lösningar relativt enkelt ska komma på plats, om de fortsatta kontakterna med Trafikverket leder till att smidigare lösningar tillåts. Tex kan en lösning vara att tillåta två infarter från Ältavägen om genomfartsvägen över torget görs enkelriktad med utfart mot Oxelvägen. Två infarter och en utfart mot Ältavägen kan uppfattas mer trafiksäkert än att även ha två utfarter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Trafik på torget måste ske på de boendes villkor och området måste vara väl tillgänglighetsanpassat så att människor med rollator, kryckor, rullstol eller permobil kan röra sig över torget utan problem.

Totalt sett ser vi mycket positivt på planen som helhet, och vi är särskilt glada för den stora mängden hyresrätter som kommer byggas då efterfrågan är stor. Vi är också glada för möjligheterna till stor utökning av ytor för kultur- och fritidsverksamhet, och vi är angelägna om att den slutliga utformningen av kulturlokaler och bibliotek sker i samråd med biblioteksanordnare och föreningar som kommer vara aktiva i lokalerna.”

Karin Teljstedt och Anders Tiger lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna.

”Älta centrum är under stark omvandling. Kristdemokraterna har varit drivande för att centrumet ska ha livskraft som lokalt centrum. Förslaget att bygga en stor köplada vid motorvägen hade inneburit döden för Älta centrum. Det stoppade vi, just för att det är dagligvarubutiken som är motorn i ett fungerande lokalt centrum. En dagligvarubutik måste ligga centralt.



Men det finns fler frågor som är viktiga för att ett lokalt centrum ska fungera. Exempelvis är kulturen viktig. För oss är det därför angeläget att de planerade kultur- och bibliotekslokaler blir tillräckligt stora och funktionellt utformade. Och i övrigt utformas enligt det avtal som upprättas med den som driver biblioteket. Kristdemokraterna kommer att fortsätta att löpande bevaka detta.”

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 kan bli bättre i detaljplanen, varför Miljöpartiet yrkade på återremiss av detaljplanen och exploateringsavtalet. 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. På detta vis är det en mycket otidsenlig plan där fordonstrafik på torget dels förstör karaktären men även innebär en fara för främst barn. Att det inte planeras för barnen syns också på andra sätt i denna plan. Trots sitt ”perifera” läge i Nacka blir förskoleenheten stor och gården liten samtidigt som utevistelse och lek hänvisas till bostadsgårdar och områden utanför planområdet. Den solstudie som är gjord visar också på mörka bostadsgårdar stora delar av året, något som sänker boendekvaliteten. Det som lockar i staden är mötesplatser för människor och konsumtion av upplevelser och skapande.

Detaljplanen i sig medger generöst tilltagna ytor för kultur- och bibliotekslokaler men, för att till skapa dessa krävs även politisk vilja. Miljöpartiet står helt bakom medborgarnas förslag till ändamålsenliga välkomnande kultur- och bibliotekslokaler.

Något positivt med detta exploateringsavtal är att exploatören frivilligt har åtagit sig att uppfylla krav som ställs i Grönnytefaktor Nacka stad. Detta efter att vi i Miljöpartiet innan sommaren fick igenom att grönytefaktorn ska finnas med som en egen rubrik i

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

28 september 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

exploateringsavtal, på samma sätt som konsten att skapa stad. Det är inget bindande krav men att synliggöra grönytefaktorn i exploateringsavtal blir en knuff i rätt riktning.”

Christina Ståldal och Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Nackalistan deltar i Socialdemokraternas förslag till återremiss vad gäller tre viktiga delar: 1. ökat utrymme för bibliotekslokaler i enlighet med det s. k. Nyponförslaget. 2. Bilfri torgbildning utan störande biltrafik och därmed annan trafiklösning. 3 Större gårdsutrymme för den tillkommande förskolan, närmare Boverkets rekommendationer om yta per barn. Dessa delar av de två ärendena hänger ihop och är beroende av varandra. Underlaget för centrumkvarteren är ännu inte färdigbehandlat eftersom det fortfarande inte finns ett ställningstagande och formellt beslut från kulturnämnden. Att man på detta sätt rundar en berörd facknämnd är bedrövligt och indikerar att man kan vara rädd för att nämnden fattar ett mer självständigt beslut utifrån sin specialitet som går i en annan riktning. Hela centrumplanen har förbättrats och behöver justeras i ovan nämnda delar för att gå i hamn vilket både Ältabor och företagare önskar. En viktig förutsättning för att öka centrumets attraktivitet bland invånare och företagare är attraktiva allmänna anläggningar som lockar invånarna till socialt liv, möten och kultur. Nackalistan kan tänka sig att erbjuda Wallenstam att bygga ytterligare en våning högre centrumhus för att uppnå detta och finansiera ökat kulturutrymme.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
