

4 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 92

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

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.

Ärende

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 exploitörer i stadsbyggnadsprojektet är Wallenstam AB vars exploateringsavtal antogs i kommunfullmäktige den 12 oktober 2020 och Hemsö AB vars markanvisningsavtal godkändes i kommunstyrelsen den 7 juni 2021. Kommunen planerar genomföra ytterligare en markanvisning avseende bostadsmark.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 mars 2022 § 41

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 24 februari 2022

Bilaga 1 Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att komplettera utbyggnads PM med adekvata miljö och klimatmål som motsvarar behoven av minskade koldioxidutsläpp orsakade av utbyggnaden av Älta centrumkvarter.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Esa Örmä (SD) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Alva Dahn (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL), att ärendet skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde först förslaget om återremiss mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade avslagit förslaget.

Därefter ställde ordföranden bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat att bifalla stadsutvecklingsutskottets förslag.

Reservationer

Alva Dahn reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraterna.

Mikael Carlsson reserverade sig mot beslutet för Nackalistan.

Protokollsanteckningar

Anders Tiger lät anteckna följande till protokollet för Kristdemokraterna:

”För tio år sedan såg vi kristdemokrater till att stoppa bygget av den stora köplada som planerades vid motorvägen söder om Älta. Varför? Är vi emot utveckling och marknadskrafternas val av plats för sina affärer?

Nej, vi är positiva till marknaden som en av aktörerna i samhället. Men marknaden måste styras och ramar för dess kraftfulla verksamhet måste sättas, annars riskerar samhället att bli hårt och ojämnt.

Det vi såg då, för tio år sedan, var att en köplada vid motorvägen antagligen skulle ta död på butikerna i centrum, Ältaborna skulle behöva åka långt för att handla, och i praktiken behöva bil för att få vardagen att fungera.

Miljön var därför ett skäl till att vi ville stoppa köpladan vid motorvägen. Ett annat skäl var att ett fungerande centrum blir en mötesplats, som skapar sammanhållning och blir en plats för gemenskap och kultur. Det blir inte en köplada vid motorvägen.

Precis nu, efter tio år, fattar kommunstyrelsen beslut om att börja bygga nya Älta centrum, med en ordentlig matbutik som också drar till sig andra viktiga servicetjänster. På det sättet skapar vi nu ett centrum med plats att mötas, med kultur, bibliotek och fritidsgård. Precis det vi såg framför oss, och som hade hotats om köpladan vid motorvägen hade byggts.

Älta får nu ett fungerande centrum, och blir lite som en småstad i Nacka.”

Alva Dahn lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Vi socialdemokrater vill se att Älta Centrum utvecklas. 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 fortsatt motsätter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

oss genomförandet av planen. 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 trafik på torget, minimalt med sol på innergårdarna och krympta lektyor för barnen på förskolan.”

Mikael Carlsson 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.”

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det är ett stort beslut som gäller mycket. Därav Vänsterpartiets återremiss yrkande för att komplettera utbyggnads PM med adekvata miljö och klimatmål som motsvarar behoven av minskade koldioxidutsläpp orsakade av utbyggnaden av Älta centrumkvarter.

Det är 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 att 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 förbränningssamhället behöver ändras i grunden för att klimat och miljö ska fungera för kommande generationer liksom för våran är det minsta som kan begäras att det finns mål för hur klimatpåverkan ska minimeras. Framförallt när gäller så här stora infrastruktursatsningar.”

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, 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

4 april 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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.

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 grönytefaktor 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. Grönytefaktor 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.”

Esa Örmä lät anteckna följande till protokollet för Sverigedemokraterna:

”Sverigedemokraterna har förståelse för att något byggande måste ske i Nacka, och att det byggandet någonstans måste finna plats. I Ältas fall står det klart att centrum är mycket slitet och att både ett nytt centrum och nya bostäder måste till. Därför stöder Sverigedemokraterna den aktuella exploateringen i grund och botten, men vill kvarstå vid allvarliga invändningar:

- alltför mycket av Ältas gröna och skogstäta karaktär försvinner
- de tillänkta kulturlokalerna i centrum kommer inte att svara inte besökarens eller kulturutövarens förhoppningar
- arbetet med utbyggnad och exploatering stör och stressar Ältaborna mer än vad som skulle behövas

Sverigedemokraterna hoppas fortfarande att politiker och exploitörer har plats i sina planer för att ta hänsyn till dessa problem.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande