

25 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 121

KFKS 2020/631

Stadsbyggnadsprojekt 9630

## Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter

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

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande 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.

### Ärendet

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 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka daterad den 30 juni 2020  
Exploateringsavtal för Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 25:1, 19:1, 27:3 och Älta 24:2  
inklusive bilagor

## Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), bifall till  
förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney  
Holm (MP), att ärendet skulle återremitteras i syfte att förslaget omarbetas så att  
detaljplanen medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet, större lekytor utomhus  
för förskolan, trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt samt att byggnationen  
utformas så att solen når ner på innergårdarna.

## Beslutsgång

Ordföranden ställde först bifall till återremissyrkandet mot avslag och fann att  
stadsutvecklingsutskottet hade avslagit återremissyrkandet.

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

## Reservationer



**Helena Westerling (S) reserverade sig mot beslutet.**

**Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering.**

”Nackalistan instämmer i Socialdemokraternas återremiss av dessa tre ärenden som hänger  
ihop till vissa delar och är beroende av varandra. Underlaget för centrumkvarteren är ännu  
inte färdigbehandlat eftersom vi fortfarande inte har fått kulturnämndens ställningstagande  
och utlåtande. Till dess avvaktar vi vårt beslut men är fortfarande ytterst angelägna att  
planen får en utformning som är nära den nivå som engagerade Ältabor har gett uttryck för  
samt har dimensioner vad gäller lokalytor som är i nivå med det kraftigt stigande  
befolkningstalet och dess behov.”

**Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet med följande motivering.**

”Det är fantastiskt att Älta utvecklas med nya bostäder, lokaler och mötesplatser. Det finns  
dock saker som kan bli bättre i planen, varför Miljöpartiet yrkade återremiss. 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 augusti 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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. Genom att inte ge kulturen ordentliga och ändamålsenliga ytor och dela upp konsumtion och produktion av kultur så förloras ett sammanhang. Kommunens minsta bibliotek får också för liten yta. När de som bedriver verksamhet där ser problem med de lokalerna och hur det är tänkt, då är det vår uppgift att lyssna så att Nackas kultur får lokaler som är bra – och som de själva vill ha. Synpunkterna från föreningar och verksamheter som ska verka i Älta centrum har varit många och framförts under en lång tid. Kritik finns också mot bristande dialog på flera plan. Men som hänt förut i stuprörsorganisationen så hamnar saker mellan stolarna och bollar mellan olika nämnder. Ett extra nämndmöte är nu planerat i Kulturnämnden varför det i vart fall hade varit klokt att invänta eventuella synpunkter från det innan planen antogs. Att vänta hade också givit möjlighet att få Trafikverkets plan för Ältavägens framtid för att se trafiklösningen.”

### Protokollsanteckningar



#### **Karin Teljstedt 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 bibliotekslokalerna 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.”

#### **Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.**



”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 inte enbart detaljplanen som styr detta utan det handlar också inriktning som beslutats i Kulturnämnden, Fritidsnämnden och Kommunstyrelsen samt om avtal som Nacka kommun slutit med exploatören. Mot den bakgrunden la Vänsterpartiet ett politikerinitiativ hösten 2019 för att de inblandade nämnderna tillsammans skulle agera för en bättre lösning. Tyvärr valde nämnderna att svara på detta var och en för sig och den av oss

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

önskade samordningen uteblev. Därför är det nu i MSN så att vi dels ställer krav på större ytor i centrumkvarteret som kan användas för just kultur- och fritidsverksamheter och att det är viktigt att dessa verksamheter ges förutsättningar att samverka i dessa lokaler. Kulturnämnden kommer att ha ett extra sammanträde i augusti för att just behandla dessa frågor och. Därför är det angeläget att detaljplanen ger utrymme för det som då beslutas. 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.”

-----

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