



## DELEGATIONSBeslut 2015-12-02

Dnr KFKS 2015/689-251  
Projekt 9630

Detta beslut fattas med stöd av Kommunstyrelsens beslut 2015-09-28, § 235

# Startpromemoria för Stadsbyggnadsprojekt Ältas nya centrum, etapp A och B, i kommundelen Älta i Nacka kommun

## Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att starta stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B.

## Sammanfattning

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor.

Exploateringen medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, ledningar, torg och parker. Projektet inom programområdet bidrar till att förverkliga en del av Nacka kommuns översiktsplan genom att tillämpa den i planen angivna strategin "Utveckling av lokala centra och dess omgivning", för ett hållbart Nacka.

Detta stadsbyggnadsprojekt utgörs av centrumkvarteren - etapp A och etapp B i detaljplaneprogrammet (totalt ingående etapper A-J). Syftet med stadsbyggnadsprojektet, etapp A och B, är att skapa ca 475 nya bostäder, flytta den kommersiella delen av befintligt centrum närmare Ältavägen, bidra till en kvalitetshöjning av offentliga miljöer genom en ny park och ett nytt Älta torg med ett ökat handelsutbud. Vidare syftar stadsbyggnadsprojektet till att skapa förutsättningar för kultur, idrott och service i den befintliga centrumbyggnaden. Nya förskolor, särskilt boende för äldre samt skolverksamhet kommer även att prövas inom projektet.

Inom projektområdet för etapp A och B äger Wallenstam centrumanläggningen inklusive höghuset samt de befintliga parkeringsytorna, resten utgör kommunalägd mark.

Kostnader för åtgärder avseende allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom programområdet ska bäras av tillkommande bebyggelse inom programområdet och finansieras av exploitörer via ett exploateringsbidrag.

Intäkter uppkommer i samband med kommunens försäljning av kommunal mark i programområdet. De höga investeringskostnader som uppkommer tidigt inom detta stadsbyggnadsprojekt ska täckas av de intäkter som genereras från markanvisningar av kommunens mark inom hela programområdet. Kommunägd mark i norra delen av etapp A kommer i samband med detaljplanarbetets uppstart anvisas till en eller flera exploatörer genom en anbudstävling. Målet är att samtliga ingående stadsbyggnadsprojekt inom programområdet sammantaget ska generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Förutsatt att kommande detaljplan/-planer för etapp A och B inte överklagas planeras utbyggnad av allmänna anläggningar och ny bebyggelse att påbörjas år 2018.



*Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

## Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att förverkliga en del av Nacka kommuns översiktsplan genom att tillämpa strategin ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka.

För att främja en sådan utveckling syftar stadsbyggnadsprojektet Ältas nya centrum, etapp A och B, till att:

- Skapa en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av bostäder och service samt bidra till en kvalitetshöjning av offentliga miljöer.

- Stärka småstadskänslan genom att skapa naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service, handel och skola och på så vis bidra till en ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar utveckling av Älta centrum.
- Utveckla Älta utifrån invånarnas behov för att skapa trivsel och välmående.
- Öka tillgängligheten till, från och inom området så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta.

## Projektets mål

- I enlighet med detaljplaneprogrammet möjliggöra för ca 475 nya bostäder (varav ca 300 lägenheter inom etapp A och ca 175 lägenheter inom etapp B) med handel i gatuplan, genom byggnation på bland annat befintliga parkeringsytor.
- Ältavägen byggs om till stadsgata.
- Befintligt centrum flyttas till ett nytt läge som bland annat gränsar direkt mot stadsgatan Ältavägen och ett nytt torg där förutsättningar skapas för bl.a. uteserveringar. Biblioteket flyttas till en mer central plats i anslutning till torget.
- På platsen för befintlig centrumbyggnad pröva nya verksamheter som service, skola, idrott och kulturverksamhet. Skolan som avses att prövas behöver inrymma minst 500 elever i årskurs 7-9.
- Utredda lokalisering av särskilt boende för äldre. Idag finns ett mindre äldreboende i höghuset intill befintlig centrumanläggning.
- Skapa ett samlande rum och en attraktiv mötesplats i form av en park med eventuell lekplats i anslutning till centrumbebyggelsen.
- Ersätta befintliga förskolelokaler med ny förskola i botten på flerbostadshus norr om centrumkvarteret intill den nya parken samt förskola i fristående byggnad intill Oxelvägen sydväst om centrum.
- Att kommunicera projektet i dialog med Ältas invånare och på så sätt skapa förutsättningar för trivsel och välmående.
- Samtliga ingående stadsbyggnadsprojekt (där detta stadsbyggnadsprojekt avser etapp A och B) inom programområdet ska sammantaget generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

De boende i Älta önskar bättre mötesplatser och ett större handelsutbud. Nuvarande centrum är svårt att hitta och upplevs inåtvänt eftersom alla butiker nås från centrumets insida. Centrumet förtätas och flyttas närmare Ältavägen genom att kommersiella lokaler istället placeras i bottenvåningen av de nya flerbostadshus som planeras utmed huvudgator och vid nya Älta torg, där även förutsättningar för uteserveringar skapas. Förutsättningar för och behovet av en park norr om centrumbebyggelsen kommer att utredas i detaljplanearbetet. Befintlig centrumbyggnad föreslås bl.a. inrymma service, kultur, skola och idrott. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter planeras inom projektområdet.

- *Dagvatten som renas och infiltreras*

Projektområdet ingår i ett större avrinningsområde väster om Ältavägen, i vilket ingen naturlig fördröjning eller reningsanläggning finns innan dagvatten från området når recipienten Ältasjön. I dagvattenutredningen som genomfördes i samband med detaljplaneprogrammet föreslås en lösning i form av rening i en, alternativt två mindre dagvattendammar i området vid bollplanen söder om Ältasjön. Ett sådant reningssteg är nödvändigt för att halterna av föroreningar inte skall öka då de redan i dagsläget är för höga. Ett samlat grepp kring dagvattnet är prioriterat i projektet och innefattar utöver anläggning av dagvattendamm även olika LOD lösningar anpassade till exploateringen.

- *Nära skola, fritid, idrott och kultur*

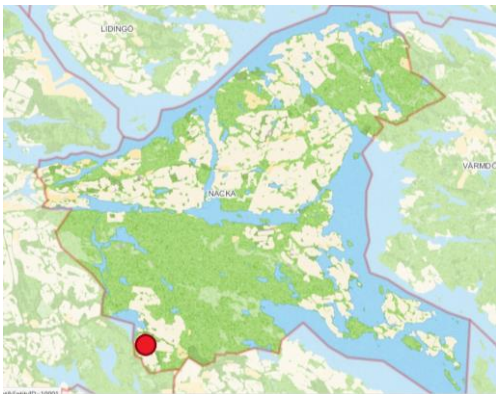
I dialog med Ältaborna har det framkommit att det finns gemensamma värderingar gällande vikten av idrott, friluftsliv och kultur. De gamla centrumkvarteret föreslås utformas som ett kulturkvarter där Kulturknuten behålls i dess nuvarande läge. I det gamla centrumkvarteret kommer prövning av lokaler för diverse idrott att göras.

- *Nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet*

Utvecklingen av en park i anslutning till centrumkvarteret skapar ett grönt offentligt rum nära de centrala delarna av Älta. Parken får genom ett gång- och cykelstråk norrut genom vägportalen på Almvägen en tydlig koppling till det större natur-/parkområdet vid Ältasjön.

## Projektets bakgrund

Älta är en kommundel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, ca 10 km från Stockholms innerstad. Älta centrum med kringliggande flerbostadsbebyggelse växte fram under 1960-talet och har under senare år kompletterats med ny bebyggelse. Centrumet i Älta upplevs idag som omodernt och avskilt från resten av Älta.



*Orienteringskarta Nacka kommun*



*Vy mot Älta centrum och en av de parkeringsytor som planeras att byggas.*

## Detaljplaneprogrammet

År 2004 togs ett planprogram fram för Älta centrum och dess närområde i samarbete mellan kommunen och JM, som då ägde den största delen av den privata marken i området. Programmet omfattade en komplettering med ca 550 lägenheter. Utifrån det programmet har tre nya detaljplaner vunnit laga kraft (Stensövägen, Stensö udde, detaljplan för tre bostadshus längs Oxelvägen samt ändring av en detaljplan för att möjliggöra byggandet av

Kulturknuten). Under 2008/2009 sålde JM sitt markbestånd till Wallenstam som tillsammans med Nacka kommun utgör de största markägarna i Älta C (övriga markägare är bl.a. bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare).

Kommunen har i en avsiktsförklaring i början av 2013 förbundit sig att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark till Wallenstam (gäller hela programområdet, etapp A-J). Vidare har Wallenstam förbundit sig att upplåta 50 % av dessa byggrätter med hyresrätt. Nacka kommun avser att markanvisa övriga kvarvarande byggrätter till andra byggherrar.

I och med Wallenstams förvärv av JM:s markbestånd har ett nytt detaljplaneprogram tagits fram i samarbete mellan kommunen och Wallenstam. Detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum antogs den 28 september 2015 och inrymmer totalt ca 1400 nya bostäder, skolor, förskolor, äldreboende utrymme för handel, kultur och idrott m.m. Programmet ligger i linje med översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" och dess stadsbyggnadsstrategier. Framtidens Älta centrum är en del i utvecklingen av lokala centrum i kommunen.

I och med antagandet delegerade kommunstyrelsen till planchefen respektive exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Älta centrum.

I detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum beskrivs 10 olika etapper:

- Etapp A** Centrumkvarteret och Älta torg
- Etapp B** Kultur-, fritids- och idrottskvarteret
- Etapp C** Fläderparken (f.d. Strandparksskolan)
- Etapp D** Parken bakom skivhusen
- Etapp E** Våtmarken
- Etapp F** Ältavägen norra
- Etapp G** Ältavägen södra
- Etapp H** Södra Stensö
- Etapp I** Gränskvarter
- Etapp J** Stavsborgsskolan

I detta stadsbyggnadsprojekt ingår **etapp A och etapp B**. Övriga etapper kommer utgöra separata stadsbyggnadsprojekt.



*Etappkarta för Älta centrum från detaljplaneprogrammet. Vitmarkerad bebyggelse är tillkommande, gråmarkerad bebyggelse är befintlig. Detta stadsbyggnadsprojekt omfattar etapp A och etapp B.*

## Förutsättningar

Projektet omfattar framtagande av detaljplaner för det aktuella projektområdet, d.v.s. etapp A och B inom detaljplaneprogrammet samt genomförandet av dessa detaljplaner.

Inom stadsbyggnadsprojektet, etapp A och B, äger Wallenstam centrumanläggningen inklusive höghuset samt de befintliga parkeringsytorna. Resten utgör kommunalägd mark. Genom projektområdet går en huvudvattenledning som försörjer hela Älta och även stora delar av Boo och Orminge med vatten, som behöver flyttas. En flytt av huvudvattenledningen är en förutsättning för exploateringen i området. En övergripande utredning har gjorts för att säkerställa att ledningen är möjlig att flytta. Så snart start-PM godkänts kommer projektör för detta ändamål att upphandlas.

Ett helhetsgrepp måste tas om dagvattenfrågan för att säkerställa att tillflöden såväl som föroreningar i Ältasjön inte ökar till följd av exploateringen. I samband med detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum genomfördes en dagvattenutredning. En rad åtgärder

relevanta för den framtida dagvattenhanteringen i Älta centrum föreslås i rapporten. I det vidare detaljplanearbetet skall dessa åtgärder beaktas.

Projektet innebär att ytor som idag är bebyggda med förskola och parkeringsdäck kommer att bebyggas, vilket innebär att detaljplaneringen är beroende av nya förskolor samt tillfälliga och bestående parkeringslösningar.

Dialog måste inledas tidigt med Trafikverket för att få till stånd ombyggnation av Ältavägen vilket ingående etapper i projektet delvis är beroende av.

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet skall offentlig konst främjas på gator och torg.

För projektets genomförande måste erforderliga avtal upprättas såsom t.ex. exploateringsavtal, markanvisningsavtal samt avtal med Wallenstam gällande kostnadsfördelning inför flytt av huvudvattenledning.

För att erhålla markförsäljningsintäkter som ska täcka delar av de höga investeringskostnader som uppkommer tidigt inom detta stadsbyggnadsprojekt ska markanvisning ske av Nacka kommuns mark i norra delen av etapp A.

Inom projektet måste möjligheten att lasta och lossa avfall från garaget i det nya centrumkvarteret utredas.

För att tillgodose en ökad efterfrågan på parkeringsplatser och ersätta de befintliga parkeringsdäck som tas bort, måste parkering huvudsakligen förläggas inom kvartersmark.

I kommunens kulturmiljöprogram pekas flerbostadsområdet Stensö ut som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Skivhusen i Älta, byggda 1964-1967, har ett högt kulturhistoriskt värde tack vare deras tidstypiska karaktärsegenskaper avseende arkitektur och stadsplaneideal. Den nya bebyggelsen planeras utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga flerfamiljshus och den omkringliggande lägre bebyggelsen. Utformningen av den nya bebyggelsen föreslås referera till 1960-talsarkitekturen för att på så sätt förstärka och integrera de kulturmiljövården befintlig bebyggelse besitter.

### **Projektområdets preliminära avgränsning**

Det preliminära projektområdet inom detaljplaneprogrammet som är aktuellt för stadsbyggnadsprojektet, etapp A och B, är markerat i kartbilden t.v. nedan. Området avgränsas i väster av Oxelvägen och i öster av Ältavägen. Antal detaljplaner som kommer tas fram inom projektområdet kommer att utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Det större skrafferade området utgör Ältas centrumkvarter. Detaljplaneprocessen ämnar att pröva en ny lokalisering för centrum med handel, bostäder och nya Älta torg i den södra delen av etapp A, i direkt anslutning till Ältavägen. Befintlig centrumbyggnad ligger i dag i anslutning till Oxelvägen i västra delen av projektområdet, inom etapp B. Den norra delen av etapp A föreslås inrymma bostäder, handel och förskola i bottenvåning på flerbostadshus samt en centrumnära park. Vidare kommer bl.a. prövning av skol-, idrotts- och kulturverksamhet i nuvarande centrumbyggnad att genomföras. Norra delen av etapp B föreslås innehålla bostäder och handel. Ett särskilt boende för äldre ska även utredas inom

projektområdet. Skrafferad yta väster om Oxelvägen utgör område där en ny fristående förskola skall provas.



*Preliminärt projektområde inom orange yta inrymmer etapp A och B.*



*Stadsbyggnadsprojektet innefattar detaljplane-läggning och genomförande av etapp A och B.*



*Del av nuvarande centrumbebyggelse vid Oxelvägen, Kulturknuten skymtar t.v. i bakgrunden*

## Fastigheter

Det preliminära projektområdet berör följande fastigheter:

Fastighetsbeteckning	Lagfaren ägare
Älta S:3	(Samfällighet)
Älta 25:1	Wallenstam fastighets AB Älta
Älta 19:1	Wallenstam fastighets AB Älta
Älta 27:3	Wallenstam fastighets AB Älta
Älta 25:2	Nacka kommun
Älta 69:1	Nacka kommun
Älta 10:1	Nacka kommun
Älta 24:2	Wallenstam fastighets AB Älta





*Streckade blå ytor i kartbilden utgör kommunägd mark.*

Den flytt av huvudvattenledningen som planeras och som utgör en förutsättning för projektet kommer även att beröra andra omkringliggande fastigheter.

### **Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

Skivhusen väster om projektområdet utmed Stensövägen är utpekade i Nacka kommuns kulturmiljöprogram då de är av lokalt intresse för kulturmiljövården.

### **Översiktsplan**

Nacka kommuns översiktsplan medger medeltät stadsbebyggelse för området.

### **Gällande detalj- och stadsplaner**

Nedan listas de detaljplaner och stadsplaner som i någon mån berörs av projektet:

Dp 44	Spl 231
Spl 54	Spl 361
Dp 83	Spl 24
Dp 494	



*Gällande detalj- och stadsbyggnadsplaner inom projektområdet.*

## Ekonomi

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, ledningar, torg och parker. 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.

Intäkter uppkommer i samband med kommunens försäljning av-kommunal mark i programområdet. De höga investeringskostnader som uppkommer tidigt inom detta stadsbyggnadsprojekt ska täckas av de intäkter som genereras från markanvisningar av kommunens mark inom hela programområdet. Målet är att samtliga ingående stadsbyggnadsprojekt inom programområdet sammantaget ska generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Inom detta stadsbyggnadsprojekt kommer kommunägd mark i norra delen av etapp A anvisas till en eller flera exploatörer genom en anbudstävling. Markanvisning kan komma att ske under pågående planprocess med samrådshandlingen som underlag.

Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen kommer att överlätas från Wallenstam till Nacka kommun.

Kommunen debiterar exploatörer för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplaner. Vidare reglering sker i kommande plankostnadsavtal för respektive detaljplan.

Generellt gäller att kommunen bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen.

Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Kostnader för arbete med och utförande av allmänna anläggningar och därmed sammanhängande marklösenkostnader, samt kostnader för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B och övriga byggrätter i programområdet.

Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal kvm BTA. Det exploateringsbidrag respektive exploatör ska erlægga till kommunen uttryckt i kronor per kvm BTA kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal.

En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas. Om huvudvattenledningen flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för utbyggnadsområde A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för etapp A och B inte vinner laga kraft. Avtalet tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

Ett ramavtal mellan kommunen och Wallenstam har tecknats för att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet.

Vidare regleringar sker i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal för respektive detaljplan.

## Tidplan

Godkännande av start-PM	2015
Samråd detaljplan	2016
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	2018
Projektering allmänna anläggningar	2017
Utbyggnad allmänna anläggningar	2018-2021
Utbyggnad hus	2018-2020
Slutbesiktning allmänna anläggningar	2021
Driftsöverlämning allmänna anläggningar	2021
Garantibesiktning allmänna anläggningar	2023

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef