

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för samordningsprojekt Älta 9632

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta startpromemoria för samordningsprojekt Älta C 9632 såsom bilaga till tjänsteskrivelsen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 65 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I Älta planeras för cirka 2000 nya bostäder de närmsta tio åren. De flesta bostäder planeras inom Ältas programområde (området kring Älta centrum). Inom programområdet planeras även för nya förskole, skol- och omsorgsfastigheter samt nya fastigheter med lokaler för handel, kultur och fritid. Flera byggnader ska rivras och tillfälliga evakueringslokaler tillskapas. Allt ska ske inom en begränsad yta och under en begränsad tid. Området ska samtidigt fungera så ströringsfritt som möjligt för befintliga boende, besökare och verksamheter. Samordningsprojektets främsta syfte är att samordna alla utbyggnadsprojekt inom området för att skapa den bästa möjliga stadsmiljön för alla medborgare såväl under som efter utbyggnadstidens slut.

Projektkostnaderna inom programområdet finansieras genom exploateringsersättningar, planavgifter samt genom kommunala markförsäljningar. Kommunen såsom byggherre står för sin del av kostnaderna utifrån andel byggrätter som tillkommer på kommunal mark i förhållande till det totala antal nya byggrätter som tillkommer inom programområdet. Vid behov av samordning eller stöttning i projekt utanför programområdet ska kostnaderna fördelas mellan de projekt som påverkar behovet av samordningen.

Ärendet

Bakgrund

I Älta planeras för upp mot 2000 nya bostäder de närmsta tio åren. Till bostäder följer också nya förskole-, skol- och omsorgsfastigheter. Det bor och verkar många människor i området och många passerar platsen varje dag med bil, buss, cykel eller till fots. En omfattande samordning mellan de olika byggprojekten kommer att krävas för att uppnå en välfungerande stadsmiljö för alla boende, besökare och näringsidkare under hela utbyggnadstiden.

Frageställningar som skapar behov av en övergripande samordning är bland annat samutnyttjande av ytor för provisoriska lokaler, upplagsytor eller ytor för tillfälliga parkeringar. Andra exempel på behovet av övergripande samordning är

- omledning av trafik under byggtiden,
- arbeten som berör och skapar behov av samarbeten med statliga organ samt,
- hantering av externa parter där en enskild fråga kan påverka ett större område än de enskilda stadsbyggnadsprojekten.

Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen för projektet är något flytande beroende på vart projekten inom Älta startas upp/avslutas. Samordningsprojektet omfattar i princip alla pågående kommunala fastighets- och stadsbyggnadsprojekt inom Älta som kräver en övergripande samordning. Inom Älta centrumprogramområde, med ett detaljplaneprogram som antogs i kommunfullmäktige 2015, är behovet av samordning som störst.

Förutsättningar

Inom programområdet har kommunen bland annat att förhålla sig till de avtal som tecknats mellan kommunen och externa parter i form av försäljningen av Stavsborgsskolan till Hemsö (2016), två markanvisningar som kommunen genomfört med byggaktörer i centrum (2015) samt det ramavtal som kommunen tecknat med centrumägaren, tillika Wallenstam (2015).

Kommunikation

Kommunikationsinsatserna bedöms som viktiga då mycket kommer att ske på en plats där det redan finns boende, besökare och näringsverksamheter. Det finns många målgrupper att nå ut till då området inkluderar många betydande funktioner. En genomarbetad kommunikationsplan som tydliggör berörda målgrupper i området ska ligga till grund för hur, när och vart kommunikationsinsatserna ska ske.

Syfte och mål

I startpromemorian beskrivs samordningsprojektets syften såsom att samordningsprojektet ska samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området Älta. Det gäller både planering och genomförande, då det finns behov av en övergripande samordning.

Samordningsprojektet ska också följa och styra den övergripande stadsbyggnadsekonomin och tidsplaneringen samt arbeta för att förverkliga de mål och visioner som kommunfullmäktige fastslog i och med antagandet av detaljplaneprogrammet för Älta centrum 2015. Samordningsprojektet ska även regelbundet rapportera till projektets styrgrupp.

Några av samordningsprojektets viktiga projektmål, i enlighet med startpromemorian, är att:

- **Stödja och samordna ingående projekt** för bästa resultat och måluppfyllelse.
- **Identifiera och styra mot de för området bästa möjliga helhetslösningar** beaktat förhållandet **mellan kostnad, tid och kvalitet**, i kontinuerlig avstämning med beslutsfattande politik och kommunal ledning.
- **Tillskapa mervärden och stadsbyggnadskvalitéer kopplat till riktlinjer, mål och visioner** som därtill **skapar engagemang och stolta medborgare.**
- **Att verka för att utbyggnaden sker enligt beslutad tidplan och budget samt att utbyggnaden medför minsta möjliga påverkan på allmänhet och berörda.**

För startpromemorian har också ett antal hållbarhetsmål valts ut som extra prioriterade.

Ekonomiska konsekvenser

Projektkostnaderna finansieras inom programområdet genom exploateringsersättningar, planavgifter samt genom kommunala markförsäljningar. Kommunen såsom byggherre står för sin del av kostnaderna utifrån andel byggrätter som tillkommer på kommunal mark i förhållande till det totala antal nya byggrätter som tillkommer inom hela programområdet.

För att möjliggöra utvecklingen av Älta centrum förvärvar kommunen, genom samordningsprojektet, fastigheten Nacka Älta 9:27 och säkrar därmed att Preems drivmedelsstation avvecklas. Som byte förvärvar Preem den kommunägda fastigheten Nacka Sicklaön 176:5 som Preem arrenderat av kommunen sedan 1971.

Samordningsprojektet kommer att söka budget för ovannämnda fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning. Kommunen erhåller genom affären ett positivt intäktsnetto om cirka 5,7 miljoner kronor.

Kommunen kan eventuellt bli skyldig att erlagga ett vite till Preem om maximalt tre miljoner kronor. Efter att Preem avvecklat sin verksamhet på fastigheten Nacka Älta 9:27 planerar kommunen dock att planlägga bostäder på aktuell fastighet. Denna ändrade markanvändning förväntas medföra ett positivt intäktsnetto på fastigheten om cirka 10 miljoner kronor, efter avdrag för kostnader för detaljplanläggning och marksanering ner till bostadsnivå.

Samordningsprojektet kommer under en period tillfälligt att belastas med del av programkostnaderna. När nya projekt startas upp kommer dessa kostnader att överföras till projekten.

Konsekvenser för barn

Nackas mål är att utveckla sina lokala centrum. Inte bara med nya bostäder utan även genom att tillskapa mervärden för redan befintliga boende och besökare. Det inkluderar inte minst positiva konsekvenser för barn. Som del i förtätningen planeras för nya moderna förskolor, skolor och idrottsanläggning. Moderna verksamhetslokaler för fritids- och kulturverksamhet planeras också för inom centrumområdet. Alla nya välfärdslokaler ska ligga i nära anslutning till kollektivtrafik och, eller i anslutning till gång- och cykelstråk.

Offentliga rum som parker och torgytor kommer att rustas upp. Utformningen av dessa platser ska göras så att de blir attraktiva mötesplatser för bland annat barn och ungdomar. Under utbyggnadsåren är det extra viktigt att kartlägga och arbete för att konsekvenserna för barn blir så bra som möjligt. Viktiga aspekter är här säkerhet och framkomlighet.

Bilaga

Bilaga 1 Startpromemoria för samordningsprojekt Älta C 9632

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén
Projektchef Älta
Exploateringsenheten Nacka