

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Sydvästra Stensö, Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ur tilldelad pott för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede fördela sex miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka enligt tabell nedan. Kostnaderna kommer att täckas med ersättning från byggherren då planavtal och principöverenskommelse om exploatering har tecknats.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk av kommunfullmäktige den 13 november 2017, § 307, beviljad budget om 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2020.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Sydvästra Stensö	Byggherreprojekt	+6,0	-6,0	0,0	Älta centrum
SUMMA		+6,0 mkt	-6,0 mkr	0,0 mkr	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Älta centrum är ett av kommunens lokala centrum som ska utvecklas och förtätas. Ett planprogram som ligger till grund för hur området ska utvecklas antogs 2015. Stadsbyggnadsprojekt för Sydvästra Stensö är en del av planprogrammet för Älta centrum. Projektet ska pröva ny bostadsbebyggelse vid korsningen av Oxelvägen och Ältavägen och i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 2 2023.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att pröva bostäder, lokaler, förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder. Den kommunala marken ska markanvisas för bostäder. Wallenstam som är fastighetsägare för de södra kvarteren ska utveckla dessa fastigheter för bostäder med handel/verksamheter.

Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Älta centrumområde som antogs i kommunfullmäktige 2015. En utveckling eller omlokalisering av drivmedelsstationen Cirkel K ingår i det övergripande samordningsprojektet för Älta.

Kostnader för åtgärder avseende allmänna anläggningar som är till nytta för exploateringen inom programområdet ska bäras av tillkommande bebyggelse inom projektområdet och finansieras av exploatörer via en exploateringsersättning. Sammantaget bedöms projektets innebära ett överskott.

Ärendet

Bakgrund

I kommunens översiktsplan är en av stadsbyggnadsstrategierna att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. Planeringsuppgiften för lokala centrum består i att skapa förutsättningar för handel och kulturella verksamheter samt att skapa möjlighet för fler bostäder.

Ett planprogram för Älta, ”Älta nya centrum” antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönstruktur. Programförslaget bygger på att förstärka och utveckla Älta till en attraktiv plats med utgångspunkt i den småstadskänsla som Ältaborna uppskattar. Till grund för programmet ligger visionen ”Ännu mera Älta 2025” som var resultatet av ett flertal medborgardialoger som genomförts. Visionen handlar om att bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har. Detaljplanen för centrumkvarteren, som är den första etappen inom planprogrammet, bedöms kunna antas 2020.

Bebyggelsen som ska utredas i rubricerat stadsbyggnadsprojekt är etapp D, parken bakom flerbostadshusen (de så kallade skivhusen) och H, drivmedelsstationen och parkeringen närmast Ältavägen. Etapperna är markerade med blå linjer i bilden nedan.



Etappkarta för Älta centrum från planprogrammet. Detta stadsbyggnadsprojekt avser de blåmarkerade etapperna, H och D.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och att bidra med en välkomnande entré till Älta. Planeringen ska utgå ifrån innehållet i den befintliga bebyggelsemiljön med de särdrag som är specifika för Älta och bidra med bostäder, förskola och en fortsatt god tillgång till park- och grönområden.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att pröva bostäder, lokaler, förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32500 kvadratmeter bruttoarea (BTA) bostäder. I planarbetet ska utredas möjligheten om delar av bostäderna kan bli ett trygghetsboende.

Ekonomiska konsekvenser

Projektkalkyl

Bedömda plankostnader är cirka 6 miljoner kronor, dessa kostnader ska finansieras av exploatörerna. Genomförandekostnaden är uppskattad till cirka 70 miljoner kronor. Genomförandekostnaden är baserad på schabloner och är till mycket stor del beroende på utformning av detaljplan, projektering, standard, materialval med mera. De största kostnaderna inom projektet är ombyggnad av Oxelvägen cirka 350 meter, ny lokalgata 400 meter samt upprustning av park. Mer detaljerad kostnadsuppskattning kommer succesivt när planarbetet når samråd, granskning och antagande.

Kommunens intäkter består av exploateringsersättning från fastighetsägare som utvecklar på egen mark (Wallenstam) och byggrättens storlek samt försäljning av kommunägd mark.

Försäljning av kommunal mark beror på anbud i kommande markanvisningstävling. Uppskattningen är att byggrätten på kommunal mark kan inbringa 55 miljoner kronor

Sammantaget bedöms projektet innebära ett överskott på cirka 20 miljoner kronor.

Finansiering

Plankostnaderna finansieras av Wallenstam och kommunen genom planavtal, Wallenstam tar 75 procent av kostnaden och kommunen 25 procent. Kommunen kommer anvisa mark och detta innebär en intäkt för kommunen som täcker plankostnaden.

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

Budget

Kostnader för allmänna anläggningar finansieras genom exploateringsersättning och genom kommunala markförsäljningsintäkter.

Kostnaderna för genomförande av detaljplanen kommer att uppdateras successivt när detaljplanens och anläggningarnas standard och utformning bestäms. Kostnaderna kommer att uppdateras i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplan. Slutgiltig uppskattad kostnad för genomförandet av detaljplan kommer att redovisas i samband med antagande av detaljplan och budget för genomförandeskedet kommer också att sökas

Konsekvenser för barn

Detaljplanen och den kommande bebyggelsen är en förutsättning för förverkligandet av Ältas nya centrum som ska erbjuda fler bostäder, mer service, trafiksäkra och trygga miljöer. Detta gynnar barn. Inom projektet planeras även en förskola.



Bilagor

Bilaga b_start_pm_sydvästra_stensö

Ulf Crichton
Enhetschef Exploateringsenheten Nacka

Martin Bogren
Projektcontroller