

2015-06-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/696-214
Projekt 9627

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, Nacka kommun

Förslag till beslut

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Älta centrum.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen beslutar att huvudvattenledningen läggs om i annan sträckning inom programområdet.

Sammanfattning

Ett program har tagits fram för Älta centrum. Programmet syftar till att utveckla Älta centrum och dess omgivning för att uppnå målet om ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och mötesplatser, såväl kommersiella som kulturella. Det föreslås ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av.

Programarbetet initierades med en medborgardialog som resulterade i visionen ”Ännu mera Älta 2025”. Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsen att inriktningen på det fortsatta programarbetet skulle följa denna vision.

Samråd pågick under tiden 16 december 2014-2 februari 2015. Två öppna hus hölls den 15 januari och den 20 januari i Älta centrum. Under samrådet kom det in 34 yttranden från myndigheter, andra remissinstanser och lokala föreningar. Det kom in 33 yttranden från boende i Älta. Efter samrådet har programmet genomgått några justeringar, kompletteringar och förtydliganden. Bland annat har programområdet justerats dels så att även gröntan där utloppet från våtmarken mynnar ut i Ältasjön ingår, dels så att bostadsrättsföreningen Snöstjärnans önskemål om bebyggelse längs med Ältavägen ingår. Därtill har ett nytt avsnitt om natur, idrott- och friluftsliv infogats. Kostnader för allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

Ärendet

Ett program har tagits fram för Älta centrum. Programmet syftar till att utveckla Älta centrum och dess omgivning för att uppnå målet om ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och mötesplatser, såväl kommersiella som kulturella. Det föreslås ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Den kommersiella delen av befintligt centrum flyttar till ett nytt läge som gränsar direkt mot stadsgatan Ältavägen. Befintlig centrumbyggnad fylls delvis med nya verksamheter som service, kultur och idrott. Såväl nybyggnad som påbyggnad av befintliga skolor och förskolor föreslås och kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbeten. Programmet föreslår goda kopplingar till omgivande naturområden och då möjligheten att kunna utöva olika idrottsformer, både organiserade och spontana, är viktig för Ältaborna behandlas även detta.

I ett initialt skede av programarbetet genomfördes en omfattande och uppskattad medborgardialog. Dialogarbetet resulterade i visionen ”Ännu mera Älta 2025”. Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsen att inriktningen på det fortsatta programarbetet skulle följa denna vision. Vid samma tillfälle beslutade kommunstyrelsen att ingå avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam AB.

Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Samråd pågick under tiden 16 december 2014 – 2 februari 2015. Två öppna hus hölls den 15 januari och den 20 januari i Älta centrum. Inbjudningar skedde via vykort till alla som bor inom Älta och via brev till berörda fastighetsägare inom och gränsande till programområdet. Vid de öppna husen deltog representanter för Nacka kommun och totalt besöktes de öppna husen av cirka 150 personer. Under samrådet kom det in 34 yttranden från myndigheter, andra remissinstanser och lokala föreningar. Det kom in 33 yttranden från boende i Älta.

Efter samrådet har programmet kompletterats eller förtydligats med följande:

- Programområdet har justerats så att även grönytan där utloppet från våtmarken mynnar ut i Ältasjön ingår i programmet.
- Programområdet har utökats med bostadsrättsföreningen Snöstjärnans önskemål om bebyggelse längs med Ältavägen.
- Ett nytt avsnitt om natur, idrott- och friluftsliv har infogats.
- Avsnittet om gestaltningsprinciper har kompletterats med text om offentlig konst.
- Dagligvaruhandeln ska tillgodoses i det centrala centrumområdet. Den handel som föreslås vid Ekstubben avser vanligt förekommande närservice.
- Placering, dimensionering och val av återvinningssystem såsom maskinell hämtning och mini-ÄVC utreds vidare i kommande detaljplanearbete.
- Såväl risk som buller och störningar utreds vidare i detaljplanearbetet.
- Trafikverket är väghållare både för Tyresövägen och Ältavägen.
- Både på Tyresövägen och på Ältavägen transporteras farligt gods.
- Både Tyresövägen och Ältavägen genererar buller.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga infrastrukturåtgärder likt övriga åtgärder avseende allmänna anläggningarna inom och i anslutning till programområdet, som har ett samband med genomförandet av planerna och som också är till nytta för exploateringen, ska bäras av tillkommande bebyggelse.

Flera investeringar kommer dock att komma tidigt i genomförandet av programmet vilket innebär att kommunen kommer få investeringskostnader som på sikt ersätts av de nya exploateringarna. Än så länge finns enbart uppskattade kostnader för infrastrukturinvesteringarna så en osäkerhet angående kostnadernas storlek finns.

Genomförandeplan

Genomförandet av programmet kommer behöva ske i flera etapper under en längre tidsperiod.

Genom programområdet går en huvudvattenledning som försörjer hela Älta med vatten och även stora delar av Boo och Orminge som behöver flyttas. En flytt av huvudvattenledningen är en förutsättning för att programmet ska gå att genomföra. En övergripande utredning har gjorts för att säkerställa att ledningen är möjlig att flytta.

Programmet innebär också att ytor som idag är bebyggda med förskola och parkeringsdäck kommer att bebyggas, vilket innebär att detaljplaneringen är beroende av tillfälliga parkeringslösningar och nya förskolor. Etapp F och G är beroende av att nödvändiga avtal och överenskommelser kan träffas med Trafikverket.

Förändringen av Älta centrum kommer att pågå under 15-20 år framöver och under förutsättning att detaljplaneprogrammet antas under 2015 kan detaljplaneringen påbörjas samma år. En detaljplan tar ungefär 2 år att ta fram men kan även ta längre tid beroende på planens komplexitet och därefter kan detaljplanen överklagas. Det betyder att nya bostäder kan börja byggas i Älta centrum tidigast 2018.

Etapp A Centrumkvarteret och Älta torg

Föreslagen första etapp är nytt centrum, Älta torg och bebyggelse runt torget. Etappen omfattar cirka 300 lägenheter i 4-6 våningshus och bedöms ta minst 2 år.

Etapp B Kultur-, fritids- och idrottskvarteret

Genomförandet av etapp B kan påbörjas först då centrumkvarteret i etapp A är färdigställt. Detta då det annars saknas nya lokaler för centrumverksamhet och det blir svårt med parkeringssituationen. Etappen omfattar cirka 175 lägenheter i hus i 4-6 våningar samt att användningen av befintligt centrums ändras. Parkområdet och del av Oxelvägen och Almvägen bör ingå i planområdet.



Etapp C Fläderparken (Fd Strandparksskolan)

Strandparksskolan ägs av Nacka kommun och etappen omfattar cirka 250 lägenheter i 4-6 våningshus, ett mindre antal radhus samt park och förskola. Det är viktigt att utformningen av Oxelvägen och stråket mot centrum är bestämt så att exploateringen kan anpassas efter detta.

Etapp D Parken bakom skivhusen

Marken inom området ägs av Nacka kommun och etappen omfattar cirka 75 lägenheter i 4-6 våningshus och innebär att en ny infart från Oxelvägen måste byggas.

Etapp E Våtmarken

Norr om Solvägen föreslår programmet att befintligt grönområde bebyggs med småhusbebyggelse och förskola närmast Ältavägen. Marken i området ägs av Nacka kommun. Området är sankt och därför är det viktigt att geotekniska undersökningar görs tidigt i planprocessen för att säkerställa att exploateringen är möjlig. Etappen är inte direkt beroende av någon annan etapp i programmet.

Ettapp F Ältavägen norra

Planprogrammet föreslår att markområdet öster om Ältavägen bebyggs med flerbostadshus. Ettappen är beroende av att Ältavägen byggs om och kan därmed inte påbörjas innan beslut om ombyggnad av Ältavägen, som är Trafikverkets väg, är fattat. Totalt kan ettappen innebära cirka 100 lägenheter i 4-6 våningshus.

Ettapp G Ältavägen södra

Ettappen innebär en förtätning på östra sidan Ältavägen på mark som ägs av Nacka kommun. Det är en fördel om beslut om ombyggnad av Ältavägen är fattat men det är möjligt att genomföra exploateringen även om vägen inte byggs om. Det bedöms möjligt att inrymma drygt 75 lägenheter inom ettappen. Byggnader föreslås i 2-6 våningar.

Ettapp H Södra Stensö

På platsen finns idag en bensinstation och mindre verksamhetslokaler samt en markparkering. Marken ägs av Wallenstam och för att det ska vara möjligt att exploatera området måste bensinstationen omlokaliseras. Ettappen bedöms kunna innehålla cirka 250 lägenheter.

Ettapp I Gränskvarter

Området ligger söder om Ältavägen och ligger till stor del i Stockholms kommun. Nacka och Stockholm har tidigare tagit fram ett planförslag för området som tillåter livsmedelshandel. Planförslaget var ute på samråd men har inte skickats på granskning. För att exploatera området krävs överenskommelse med Stockholm bland annat avseende en kommungränsjustering. Exploateringen bedöms kunna innehålla cirka 200 lägenheter.

Ettapp J Stavsborgsskolan

Stavsborgsskolan är en äldre skolbyggnad till största delen i en våning och fastigheten ägs av Nacka kommun. När programmet för Älta centrum genomförs kommer antalet invånare att öka och därmed även behovet av skolplatser. En ny detaljplan ska tas fram för att säkra att antalet skolplatser motsvarar efterfrågan. När detaljplanering ska påbörjas är därför svårt att säga men ska samrådas med skolan och övriga projekt i Älta.

Tidplan för programmet

Tillstyrkan i MSN	24 juni 2015
Tillstyrkan i KSSU	11 augusti 2015
Antagande i KS	31 augusti 2015

Tidplanen förutsätter att ramavtal med Wallenstam AB kan tas upp på ovanstående sammanträden i KSSU och KS.



Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse
Samrådsredogörelse för program
Program

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Åsa Dahlgren
Projektledare

Programområdet

Programområdets avgränsning. Den lilla bilden visar programområdets läge i Nacka.

