

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-13

MSN 2017/129

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Älta 69:2, Almvägen 13 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 69:2.

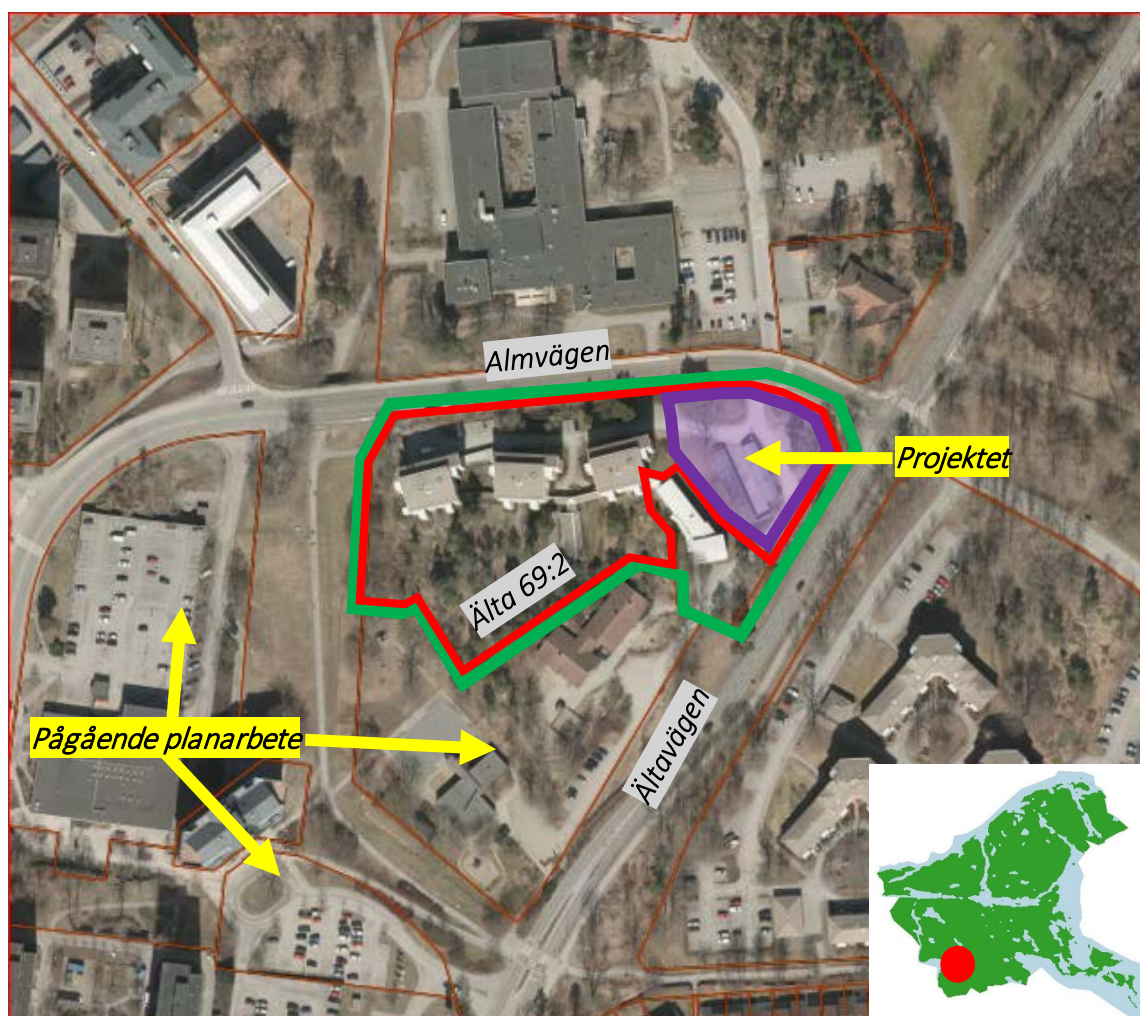
Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas år 2023. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggningen. Då projektet föreslås ingå i genomförandet av programområdet för Ältas nya centrum ska det anpassas till programmets tidsplan och etappvisa utbyggnad. Projektet kan även behöva anpassas till en eventuell vägplaneprocess för Ältavägen, vilket kan försena genomförandet av programområdet.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande.

Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 17 juli 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökanden, Wästbygg projektutveckling Stockholm AB, önskar att del av Älta 96:2 avstyckas och planläggs med nya bostäder på fastighetens östra del. Fastigheten ligger inom befintlig detaljplan DP 83. Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva föreslagna åtgärder i en planprocess. Planenhetens bedömning överensstämmer med kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked. Förslaget överensstämmer även med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012 då den anger att kommunens lokala centra ska utvecklas.



Ortofoto. Planområdet för DP83 är inringat i grönt. Fastighet Älta 69:2 är inringad i rött. Området för önskad ny bebyggelse är markerat med lila fält. Den mindre kartan visar Ältas placering i Nacka kommun.

Fastigheten ligger inom programområdet för Ältas nya centrum, antaget september 2015. Det föreslås ingen utveckling av fastigheten i programmet. Emellertid ligger den i direkt anslutning till de mest centrala kvarteren runt Ältas nya torg som enligt programmet och pågående planarbete ska omvandlas och förtätas. Fastigheten kan därför ingå i ett större sammanhang samt förstärka och tydliggöra områdets utveckling med sitt strategiska läge i början av småstadsområdet.

Ärendet

Bakgrund

Inom befintlig berörd detaljplan D83 finns två fastigheter, Älta 69:2 (sökanden) och Älta 69:3 (Nacka församling). Planområdet omfattar cirka 13 500 kvadratmeter, varav Älta 69:2 cirka 12 000 kvadratmeter.

Fastighet Älta 69:2 ägs av bostadsrättsföreningen Salen. Fastigheten ligger i hörnet Ältavägen/Almvägen, cirka 200 meter från befintlig centrumanläggning i Älta Centrum. Idag finns det tre punkthus, ett klubbhus/gårdshus och två carports på fastigheten. Fastighetens östra del som önskas planläggas består av nämnda carports, infart till punkthusen samt infart och väg (servitut) till kyrkan på fastighet Älta 69:3 och förskolorna på fastighet 69:1. Det bedöms finnas cirka 50 parkeringsplatser inom fastigheten, varav 30 på den östra delen (20 i carports).

I Nacka kommuns översiktsplan som antogs 2012 redovisas stadsbyggnadsstrategier. En av strategierna är att utveckla de lokala centrumen och deras omgivning. Bland annat ska Älta centrum omvandlas med hjälp av ett detaljplaneprogram som grund. Ett sådant program antogs i september 2015.

Fastigheten ligger inom programområdet för Ältas nya centrum. Programmet föreslår en förtätning med nya bostäder, handel och service samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor känner igen och vill ha mer av. Det föreslås inga ändringar på fastigheten. Programmet föreslår att Ältavägen ska omvandlas till stadsgata en delsträcka förbi det nya centralt. Längs med Ältavägens östra sida föreslås flerfamiljshus och radhus. Stavsborgsskolan som ligger direkt norr om fastigheten och Almvägen kommer rivas för att ge plats åt en större skola. Se bild från programmet här nedan. Direkt söder om fastigheterna Älta 69:2 och Älta 69:3 pågår just nu detaljplanearbetet för de mest centrala kvarteren, "Detaljplan för Älta Centrum" (etapp A och B). Projektet räknar med att gå ut på samråd under jul och nyår 2017/2018.

1988 genomfördes en geoteknisk undersökning av större delen av DP83. Utredningen visar att berört område kan vara lämpligt att bebygga. Dels är området fritt från berg i dagen, dels når samtliga borrhål berggrund på rimligt djup.

Det finns utmaningar i programområdet som projektet kommer behöva beakta:

- Fastigheten gränsar direkt till Ältavägen. På Ältavägen sker transporter av farligt gods i form av drivmedel till en bensinstation. Om riskkällan kvarstår måste riskavstånd tillämpas till ny bebyggelse.
- Trafikverket har under planprocessen för detaljplan "Älta centrum" (etapp A och B) - framfört att det kan krävas en vägplan för ändring av Ältavägen (väg 206) till stadsgata – eftersom vägens funktion och utformning kommer förändras. Nacka kommun vill nu ta ett samlat grepp kring Ältavägen då flera stadsutvecklingsprojekt pågår längs vägen. En

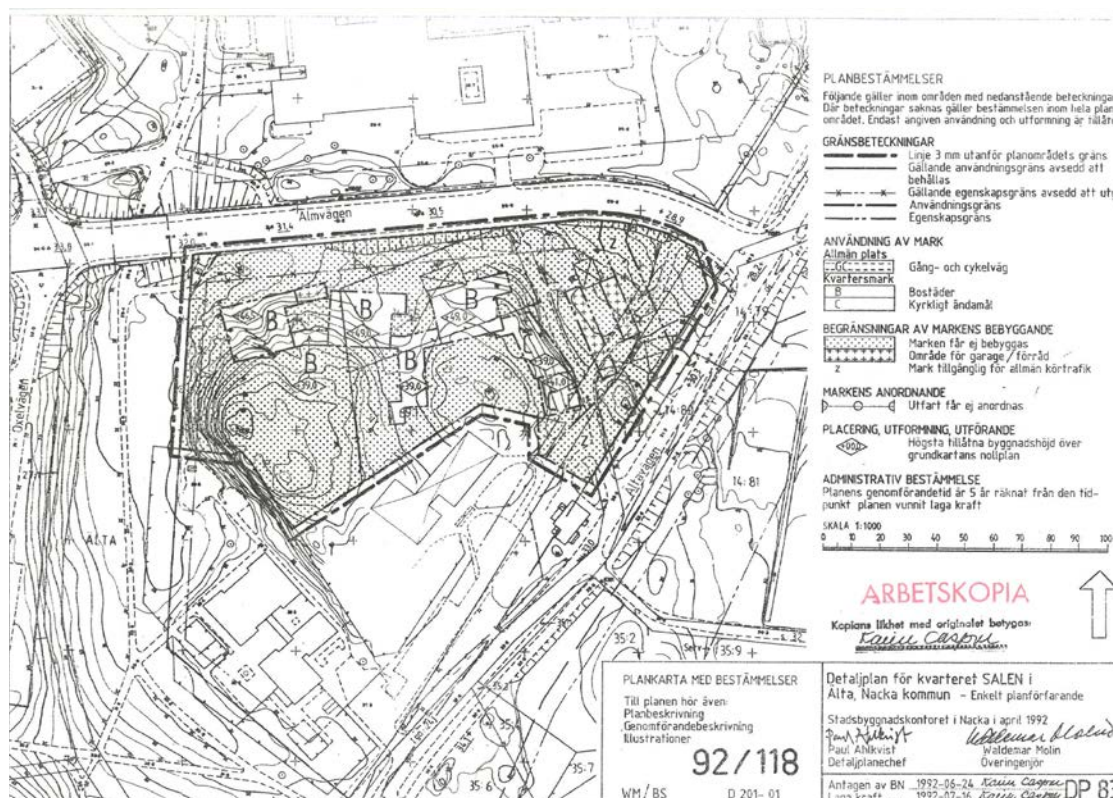
dialog har därför påbörjats mellan kommunen och Trafikverket kring hur ett samarbete kan genomföras inom ramen för de stadsbyggnadsprojekt som Nacka avser att genomföra längs vägen. Vid denna tjänsteskrivelses författande saknas tidsplan för samarbetet.

- Befintlig huvudvattenledning till Nacka och Värmdö ska läggas om för att frigöra exploateringsytor i programområdet. Ny ledning läggs i Oxelvägen och Almvägen och ansluts till befintlig i Ältavägen. VA-planen visar att ledningen kommer ligga cirka två till fem meter från fastighetsgräns till Älta 69:2. Projektet bedöms kunna genomföras under 2018.



Bilden visar programhandlingens förslag. Förslaget har vidareutvecklats i planarbetet men bilden visar ändå fastighetens läge i programområdet. Tjock svart streckad linje visar programområdet. Rött fält visar fastighet Älta 69:2. Grått fält visar de mest centrala kvarteren som ska utvecklas enligt detaljplanen för Älta centrum (ettapp A och B).

Befintlig detaljplan DP 83 för kvarteret Salen vann laga kraft den 16 juli. Genomförandetiden gick ut den 16 juli 1997. Planen möjliggör för bostadshus, sammanlänkande byggnadskroppar, garage/förråd och mark för kyrkligt ändamål. Planen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd. Övrig mark är prickmarkerad och får således inte bebyggas. Emellertid möjliggörs för allmän körtrafik på prickad mark (servitut). Utfart får inte anordnas mot Ältavägen. Se bild på D83 här nedan.



Sökandes förslag

Planenheten mottog den 17 juli 2017 en begäran om planbesked för Älta 69:2.

Fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Salen. Sökande är Wästbygg projektutveckling Stockholm AB. Bostadsrättsföreningen och Wästbygg har upprättat ett optionsavtal och Wästbygg har fått fullmakt att ansöka om planbeskedet. Wästbygg önskar att del av Älta 69:2 avstyckas och att den östra delen planläggs med nya bostäder. Fastigheten ligger inom befintlig detaljplan DP 83. Den innefattar både Älta 69:2 (Brf Salen) och Älta 69:3 (Nacka församling).

Sökanden anger att bostadsrättsföreningen och kyrkan diskuterat ny infart för befintliga och nya bostadshus samt kyrkan. Till ansökan har skisser bifogats som bland annat visar förslag på placering bostadshus och ersättning av parkeringsplatser. Det är dock i den kommande planprocessen som markanvändning, placering, utformning och omfattning med mera utreds.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva föreslagna åtgärder i en planprocess. Planenhetens bedömning överensstämmer med kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Riktlinjerna anger att det finns ett behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Kommunens översiktsplan från 2012 anger att kommunens lokala centra ska utvecklas. Fastigheten ligger inom programområdet för Ältas nya centrum, antaget september 2015. Även om det inte föreslås någon utveckling av fastigheten i programmet så ligger den i direkt anslutning till de mest centrala kvarteren runt Ältas nya torg som enligt planprogrammet och pågående planarbete ska omvandlas och förtätas. Således kommer planen att ingå i ett större sammanhängande programområde.

Planändringen kan även komma att bidra till att förstärka och tydliggöra utvecklingen med sitt strategiska läge i början av småstadsområdet väster om Ältavägen, söder om Almvägen. Då projektet föreslås ingå i genomförandet av programområdet ska det anpassas till programmets tidsplan och etappvisa utbyggnad.

Även grundat på en geoteknisk undersökning genomförd 1988 samt en övergripande bedömning av markförhållandena inom fastigheten och dess förhållande till intilliggande fastigheter bedöms Älta 69:2, men även Älta 69:3 lämplig att bebyggas.

En konsekvens om detaljplanen genomförs är att behovet av förskoleplatser kan komma att öka. En annan konsekvens är att planarbetet kan påverka genomförandetiden för programområdet. Följande men inte uteslutande behöver studeras vidare i planarbetet. Nya frågor kan uppkomma under planprocessen.

- Nacka församlings kyrka ligger inom DP 83, men på egen fastighet Älta 69:3. Församlingen har visat intresse av att bygga ut. Det bör följas upp i det kommande planarbetet.
- Uppdelning av Älta 69:2 i två fastigheter.
- Justering av fastighetsgräns. Mark från Älta 69:2 planeras att tillföras Älta 69:1 för möjliggörande av äldreboendet inom detaljplan för Älta centrum (etapp A och B).
- Undersöka behovet av att säkerställa allmän körväg över fastigheten (servitut).
- Omläggningen av huvudvattenledningen i Almvägen.
- Eventuellt säkerhetsavstånd till Ältavägen på grund av risk.
- Eventuell omläggning av Ältavägen (vägplan, tidsfaktor).

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens andel av kostnaderna för de allmänna anläggningar och yttre infrastruktur som byggs ut inom ramen för detaljplaneprogrammet för Älta centrum minskar om ytterligare byggrätter tillskapas inom programområdet.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenberg
Ansvarig planarkitekt

Åsa Dahlgren
Handläggande planarkitekt

Bilagor

– Sökandens skrivelse