

2017-10-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/440
Projekt 9630
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Älta centrum i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum i Älta. Detaljplanen möjliggör för ett nytt centrum runt ett nytt torg, cirka 950 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Samrådet syftar först och främst till att pröva bebyggelsens principiella karaktär sett till markanvändning, bebyggelsens volymer och disposition samt söka svar från remissinstanser avseende skyddsavstånd till Ältavägen, som kommunen inte är huvudman för. Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer ett gestaltungsprogram att tas fram för den föreslagna bebyggelsen, som anger riktlinjer för gestaltning och utformning av bebyggelsen.

Marken inom planområdet ägs till cirka hälften av Wallenstam och cirka hälften av Nacka kommun. Delar utav den kommunala marken markanvisades 2016 till Hökerum och Wästbygg. För Wallenstams exploatering inom planområdet, har kommunen tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet. För den del av marken som kommunen markanvisat bekostar exploatörerna kostnaden för planarbetet genom ett detaljplaneavtal. Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och park. Försäljningen av mark kommer dock delvis att finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kommer även att ta ut exploateringsbidrag, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under november 2017.

Ärendet

Planområdet

Det aktuella planområdet är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum och avgränsas av Ältavägen i öster, Oxelvägen i väster och Almvägen i norr. Området omfattar totalt cirka 55 000 kvadratmeter (cirka 5,5 hektar) och utgörs av befintlig bebyggelse i form av bostäder, verksamheter, förskola (Sjöängen och Almdungen), handel, parkeringsdäck och parkeringsgarage, hårdgjorda ytor i form av gator och markparkering samt mindre grönyta. Marken inom planområdet ägs till cirka hälften av Wallenstam och cirka hälften av kommunen. Delar utav den kommunala marken markanvisades 2016 till Hökerum och Wästbygg.

Program för Ältas nya centrum

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och ligger i linje med det programförslag som antogs av kommunstyrelsen under hösten 2015. Programmet föreslår ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder (avser hela programområdet) samt en utveckling av områdets småstadskänsla. Målet i programmet är att utveckla och förtäta området genom att ta i anspråk outnyttjade ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator och stråk samt grönytor av varierande kvalitet. Även ytor som idag utgörs av befintlig bebyggelse kommer att möjliggöras för nya bostäder, handel, service och kulturverksamheter.

I relation till programmet skiljer sig detta förslag till detaljplan i vissa avseenden. Det gäller främst bebyggelsestrukturen, där ett nytt grepp har tagits för att bättre komma tillrätta med de höjdskillnader som finns inom området. Det gäller även exploateringsgraden, där antalet bostäder och ytor för centrumändamål har ökat. Detta som en följd av att lokaler för skola och idrott istället planeras utanför planområdet i anslutning till Stavsborgsskolan.

Planförslag

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, såsom ett nytt torg, lokalgator och parkstråk. Torget sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen och föreslås bli Ältas nya mötesplats. Torget stiger från öst till väst med en lägsta punkt vid Ältavägen och en högsta punkt vid Oxelvägen. Detta medför att gång- och cykeltunneln under Oxelvägen försvinner och ersätts av en plankorsning. Detaljplanen föreslår även att torget kopplas samman med Stavsborgsskolan och idrottsområdet via ett nord-sydligt parkstråk som även föreslås innehålla dagvattenhantering.

De allmänna platserna omges av bebyggelse i en kvartersstruktur, med 5 slutna kvarter, ett halvslutet kvarter samt tre friliggande bostadshus. Syftet med en sluten kvartersstruktur är att skapa en tydlig gräns mellan vad som är allmän plats och kvartersmark. Byggnaderna ramar in och skapar en fond mot allmänna platser såsom torget och gatorna men har även

funktionen att omgärda bostadsgårdarna. Byggnaderna föreslås ha varierade volymer, som innebär att en kvarterssida består av varierade byggnadshöjder och takutformningar. En variation i byggnadshöjd och takutformning syftar till att skapa en känsla av att kvarteren är uppbrutna och består av mindre hus bredvid varandra samt en nyfikenhet, en småskalighet och goda boendemiljöer. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5-6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 3-4 och 7-8 våningar. Byggnadernas höjder blir lägre mot de smalare kvartersgatorna och högre mot bredare gaturum och torgrum, såsom Ältavägen och Oxelvägen.

Förslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål och andra verksamheter exempelvis kultur- och fritidslokaler, samt en lokal för mini-ÅVC (kvartersåtervinningsstation). Detaljplanen föreslår att den centrumbebyggelse som idag utgör Älta centrum i huvudsak kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum planeras dock att bevaras.

Bebyggelsen inom planområdet är placerad utifrån att delar av Ältavägen (cirka 400 meter) ska kunna byggas om till en stadsgata, i enlighet med programmets intentioner. Ältavägen planläggs dock i en senare etapp, i en samordnad process tillsammans med Trafikverket. Bebyggelsens placering mot Ältavägen är även anpassad i enlighet med riskanalysens rekommenderade skyddsavstånd på 7,5 meter, till följd av att transporter med farligt gods går på Ältavägen.

Parkering föreslås i huvudsak i garage under de nya byggnaderna och ska hantera både den nya bebyggelsens och den befintliga bebyggelsens parkeringsbehov inom planområdet. Vid planering av möjliga parkeringsplatser tas även hänsyn till de bostadsrättsföreningar och den samfällighetsförening utom planområdet som idag nyttjar parkeringsplatser inom planområdet. Möjliga parkeringsplatser kan tillskapas till viss del i föreslagna garage, men även inom respektive förenings markområde. Detta kommer utredas vidare under fortsatt planarbete.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för samråd under slutet av november 2017. Samrådet syftar först och främst till att pröva bebyggelsens principiella karaktär sett till markanvändning, bebyggelsens volymer och disposition samt söka svar från remissinstanser avseende skyddsavstånd till Ältavägen, som kommunen inte är huvudman för. Det är av stor vikt att utreda och pröva dessa principiella frågeställningar i detta skede för att kunna arbeta vidare. Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer ett gestaltungsprogram att tas fram för den föreslagna bebyggelsen och allmänna platsen, som kommer att ange riktlinjer för gestaltning och utformning.

Tidigare beslut

Planchefen beslutade att starta detaljplanen för Älta centrum, den 2 december 2015. Beslutet fattades med stöd av kommunstyrelsens beslut 2015-09-28, §235.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

För Wallenstams exploatering inom planområdet, har kommunen tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet.

Under 2016 genomfördes en markanvisning för delar av Nacka kommuns mark inom planområdet. För den del av marken som kommunen markanvisat bekostar exploatörerna kostnaden för planarbetet genom ett detaljplaneavtal.

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och park. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningarna delvis finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kommer även att ta ut exploateringsbidrag, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, från befintliga fastighetsägare inom planområdet som får nya byggrätter i samband med denna detaljplan. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet.

Konsekvenser för barn

Som en konsekvens av detaljplanen kommer två förskolor inom området att behöva omlokaliseras. Detaljplanen medger dock en ny förskola på 6 avdelningar inom planområdet, med en förskolegård om cirka 13 kvadratmeter per barn. Detaljplanen möjliggör för kultur- och fritidslokaler för barn och ungdomar. Dessa lokaler lokaliseras med goda gång- och cykelförbindelser till Stavsborgsskolan, då gång- och cykeltunneln under Almvägen föreslås vara kvar, vilket kan vara positivt för barn ur en säkerhetsaspekt. Gång- och cykeltunneln under Oxelvägen föreslås dock tas bort och ersättas av en plankorsning, vilket kan vara negativt för barn jämfört med dagsläget. Frågor om buller hanteras i detaljplanen för att säkerställa godtagbara boendemiljöer och förskolemiljöer.



Tidplan

Plansamråd	november-december 2017
Granskning	kvartal 3 2018
Antagande	kvartal 4 2018

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationsplan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: www.nacka.se/altatorg

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Christian Nützel
Planarkitekt

Översikt Älta centrum, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, antagande	2015-09-28	KS	§ 235
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2015-12-02	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

