

2024-12-12

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2021-00124

Standardförfarande

Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Detaljplanen förväntas kunna tillskapa cirka 140 nya arbetsplatser. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen bidrar till kommunens uppsatta mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Detaljplanen uppfyller de mål som fastslagits i start-PM.

Detaljplanen medför negativa konsekvenser för naturmiljön, och möjligheter till rekreation och lek försvagas inom planområdet.

Kommunen beslutade den 28 augusti 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl, i Älta har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde.

Kommunstyrelsen antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet den 29 mars 2021, § 110. I start-PM anges bland annat följande mål för stadsbyggnadsprojekt:

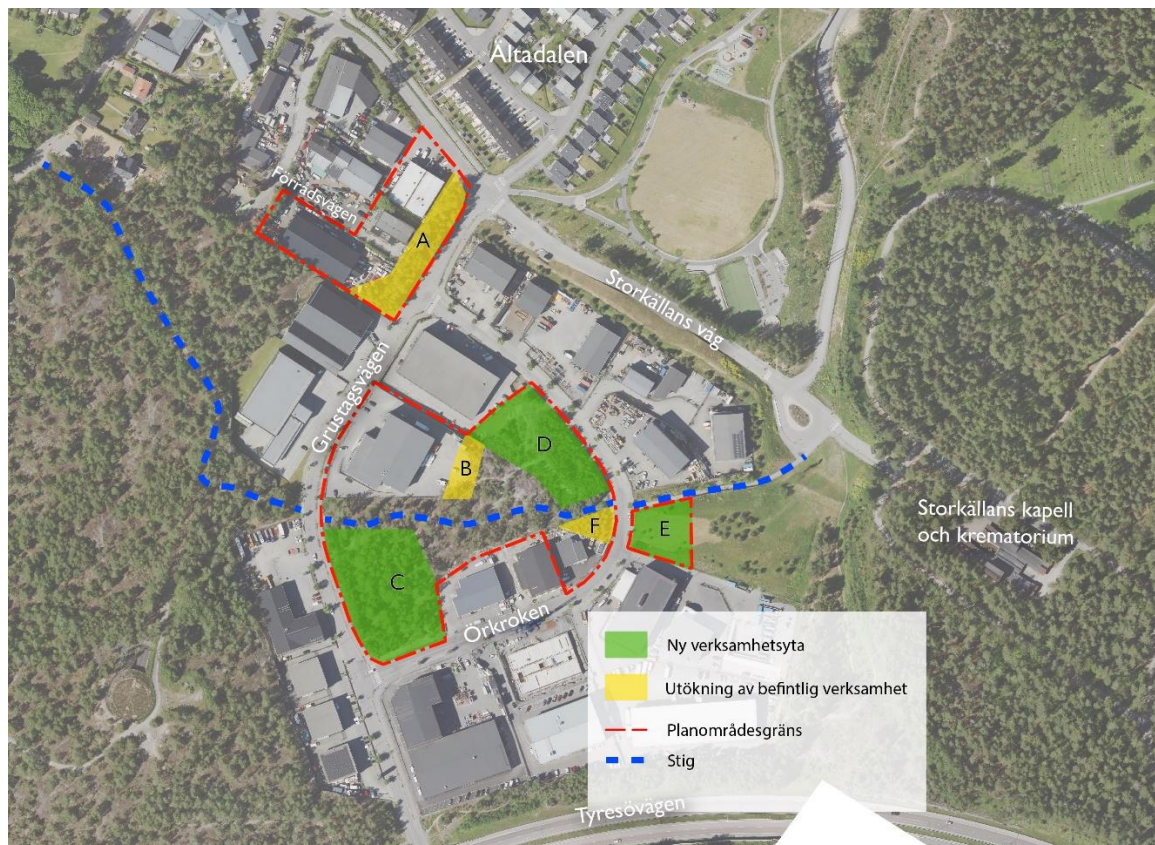
- Nya byggrätter längs med Örkroken och Grustagsvägen samt utökad byggrätt för vissa befintliga verksamheter kring Förrådsvägen
- Markanvisa mark för attraktiva verksamhetsytor
- Studera förutsättningar för en ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen
- Säkerställande av allmänhetens nuvarande möjligheter att korsa området genom befintliga gator och gång- och cykelvägar
- Projektet ska generera ett plusresultat

Detaljplanen uppfyller samtliga mål. En ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen har inte bedömts ekonomiskt hållbart och ingår därför inte i detaljplanen.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Detaljplanen förväntas kunna tillskapa cirka 140 nya arbetsplatser. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas utanför planområdet. Större delen av planområdet omfattar obebyggd naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även ett fåtal befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet.

Detaljplanen innebär att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor samt utvidgning av befintliga verksamheter. Tillkommande bebyggelse möjliggörs längs Grustagsvägen och Örkroken. Den östra delen av den befintliga anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken utanför planområdet bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium. Det tvärgående naturstråket genom

verksamhetsområdet bevaras delvis som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden. Stigen genom naturområdet kopplar samman ett system av stigar som sträcker sig från Ältaberget till Storkällan. Stigen får en ny sträckning i samband med genomförandet av detaljplanen.



Figur 1: Övergripande situationsplan för planområdet.

Detaljplanen möjliggör cirka 23 000 kvadratmeter kvartersmark. Cirka 12 000 kvadratmeter utgörs av ny verksamhetsyta och utökning av befintliga verksamheter, resterande cirka 11 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom detaljplanen. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K), detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (H₁) och transformatorstation (E₁). Verksamheter som ryms inom användningen Z ska ha begränsad omgivningspåverkan. Byggrätter föreslås hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark.

Sedan start-PM har projektets avgränsning minskat. Efter att markförutsättningar och naturvärden utretts gjordes en uppdatering av projektkalkylen som visade att lönsamheten för vissa delområden inte var god samtidigt som det visade sig finnas höga naturvärden och rekreativa värden i dessa delområden. En sammanvägd bedömning

resulterade i att gå vidare med de delområden där lönsamheten bedöms vara tillräckligt hög samtidigt som hänsyn kan tas till naturvärden och rekreativa värden. Detaljplanen möjliggör dock nya infarter till vissa fastigheter längs Grustagsvägen, vilket delvis skulle kunna uppnå samma effekt som den diskuterade gatuförbindelsen. I start-PM ingick även att utreda om delar av kullen i den östra delen av planområdet skulle kunna vara lämplig för snöupplag. Under planarbetet visade det sig att ytan inte lämpar sig för snöupplag, främst på grund av topografiska förutsättningar.

Kommunen beslutade den 28 augusti 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den 4 december 2024 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden detaljplanen och beslutade att planbeskrivningen på sidan 42 skulle kompletteras med en skrivning om alla byggnaders tak. Planenheten har tolkat beslutet som en önskan om att lägga till ett krav på att alla tak ska dimensioneras eller anpassas för att möjliggöra installation av solceller. Planenheten vill dock klargöra att sådana krav inte kan ställas, eftersom det skulle utgöra ett tekniskt särkrav som enligt plan- och bygglagen 8 kap. 4 a § inte får ställas av kommunen. I stället har planbeskrivningen kompletterats på sidan 42 med en formulering som uttrycker en ambition att byggnaders tak bör utformas så att solceller kan installeras.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Stadsbyggnadsprojektet utgår från målområdet i Nacka kommuns gällande översiktsplan från 2018 om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet och bidra till fler arbetsplatser i kommunen, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde som är utpekad i översiktsplanen vilket begränsar möjliga markanvändningar, att utvidga verksamhetsområdet och den befintliga användningen bedöms därför lämpligt och naturligt.

I översiktsplanen redovisas ett svagt samband i grönstrukturen som bör beaktas i planeringen. Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss negativ påverkan på de lokala spridningssambanden för arter knutna till gammal barrskog. Detaljplanens genomförande bedöms även medföra negativ påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden samt leda till ökade utsläpp av växthusgaser till följd av sprängning av berg, borttagande av biomassa samt ökade transporter. Ytor för rekreation och lek minskar inom planområdet då park- och naturmark tas i anspråk för verksamhetsytor.

Inom ramen för detaljplanen har kompensationsåtgärder för att motverka negativ påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden utretts. Det har dock bedömts att kompensationsåtgärder för förlorad naturmark inte är motiverade sett till deras effekter. Detaljplanen möjliggör uppförande av biotop på den östra verksamhetsytan som en åtgärd för att begränsa negativa effekter, särskilt för insektsfaunan. Genom avtal

vid en kommande markanvisning kan denna åtgärd säkerställas. Samtidigt bör det beaktas att åtgärden kan bli kostnadsdrivande för en framtida fastighetsägare, särskilt med tanke på att verksamhetsytan är förhållandevis liten.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanen innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet bidra med cirka 140 arbetsplatser i form av verksamheter, kontor samt viss handel.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen möjliggör etablering av fler verksamheter på naturmark som i dagsläget är obelyst, vilket kan bidra till ökad trygghet i området då antalet mörka hörn reduceras och sikten förbättras. Etablering av fler verksamheter ökar även rörelsen i området vilket kan bidra till den sociala kontrollen och ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen.

Upplevelsen av trygghet påverkas till stor del av vilka verksamheter som etablerar sig, en variation av dags- och kvällsöppna verksamheter likt de som finns i det befintliga verksamhetsområdet är positivt ur trygghetssynpunkt.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige

februari 2025

Laga kraft tidigast*

mars 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

I start-PM från 2021 angavs en preliminär tidplan för antagande kvartal 1 2023. Avvikelse från tidplan beror främst på svårigheter att uppskatta iordningställandekostnader i ett tidigt skede vilket ledde till ett längre utredningsarbete om vilka områden som var lämpliga att inkludera i detaljplanen. Efter samråd av detaljplanen behövdes omtag avseende dagvattenhantering samt väntan på Nacka vatten och avfall AB:s utredningar.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för de fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Stadsbyggnadsprojektet bedöms i sin helhet generera ett positivt netto till kommunen om cirka 8 miljoner kronor. Nacka kommun står även för kostnader för flytt av befintlig gångstig på naturmarken samt flytt av befintlig dräneringsledning längs Örkrokens östra del. De framtida drift- och underhållskostnaderna för allmänna anläggningar kommer vara ungefär likvärdiga som idag och kommer att belasta kommunen.

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 4,3 miljoner kronor. Nacka kommun står för de initiala kostnaderna såsom plankostnader i väntan på planavgift från vissa fastigheter.

Investeringskostnaden i allmänna anläggningar förväntas uppgå till cirka 1,4 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att delar av bostadsnära naturmark tas i anspråk. Ytor för rekreation och lek minskar inom planområdet då delar av både den anlagda kullen och den centrala naturmarken tas i anspråk för verksamhetsytor. Ett verksamhetsområde är dock inte primärt en plats för rekreation och lek, lämpligare platser för rekreation och lek finns vid Ältadalens bostadsområde cirka 200 meter från planområdet. Den östra delen av den anlagda kullen, som bland annat används som pulkabacke, ligger utanför planområdet och bevaras. Stigen genom det centrala naturområdet bevaras men får en ny dragning. De rekreativa funktionerna består således även efter genomförandet.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2024-12-04

Tjänsteskrivelse den 12 december 2024

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området och översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över planprocessen Ältabergs verksamhetsområde

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2021-03-29	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2023-09-20	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	2023-10-19	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2024-08-28	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2024-12-04	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	2024-02-17	KF	



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.