

2015-02-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 1997/125-214

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet ligger i Älta och möjliggör en utbyggnad av bostäder, förskola och äldreboende. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet 2015-02-02 (minoritetsåterremiss). Syftet var att få till stånd en tätare bebyggelse och ökad exploateringsgrad, samt att huvuddelen av bostäderna skulle utgöras av flerbostadshus. Frågan om täthet, exploateringsgrad och bebyggelse typer har diskuterats vid flera tillfällen under planprocessens gång och resulterat i det nu föreliggande planförslaget. Planförslaget är väl avvägt mellan olika enskilda och allmänna intressen och planenheten ser inget skäl till att omarbete planförslaget, särskilt inte med de konsekvenser för tid och ekonomi som ett omtag skulle innebära. Detaljplanen bör därför antas i sin nuvarande utformning.

Ärendet

Planområdet ligger i en del av Älta där tidigare täktverksamhet bedrivits. Förslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder, förskola och äldreboende samt att grönområden säkerställs i mötet med Erstaviks naturområde.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 2015-01-02 och föreslog kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet 2015-02-02 (minoritetsåterremiss). Syftet var att få till stånd tätare bebyggelse och ökad exploateringsgrad, samt att huvuddelen av bostäderna skulle utgöras av flerbostadshus.

Bakgrund

Planeringen av Ältadalen har en lång historia. Kommunstyrelsen beslutade 1998 att förköpa större delen av marken i Ältadalen i samband med att Ballast (idag NCC Roads) förvärvade denna. I november 2000 tecknades ett avtal mellan kommunen och Ballast om tippning av massor i området. Områdesnämnden i Älta beslutade i oktober 1999 att en dialogserie om



Ältadalens utveckling skulle hållas med Ältaborna. Dialogen resulterade i rapporten "Ältabornas syn på Ältadalen". På kommunstyrelsens uppdrag utarbetades sedan ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Kommunen fattade dock inget beslut om utvecklingsplanen.

I juni 2007 beslutade kommunstyrelsen att ingå markanvisningsavtal med NCC. Markanvisningsavtalet berör största delen av kommunens mark i Ältadalen och utgår från ett grovt skissat planutkast med 145 friliggande småhus. I februari 2009 beslutade kommunstyrelsen om start-PM för ett planprogram för Ältadalen. Enligt planprogrammet skulle cirka 215 bostäder, i huvudsak friliggande småhus, kunna byggas i området. Förutom den kommunala marken, där NCC fått markanvisning, ingick även två privatägda markområden i programområdet. Förutom bostäderna innehöll programmet ett äldreboende och en förskola.

Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen i maj 2010. Samtidigt fick planenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Samråd om detaljplaneförslaget genomfördes under oktober-november 2011 och efter bearbetning och förhandlingar med de ingående intressenterna ställdes förslaget ut för granskning mellan den 28 maj och den 5 juli 2013. Den långa tid som förflutit mellan utställning och antagande, beror på komplicerade förhandlingar om exploateringsavtal med många inblandade parter.

Under alla steg i planprocessen har frågan om täthet, exploateringsgrad och typ av bostadsbebyggelse diskuterats. Synpunkter på ökad exploatering och tätare bebyggelse har framförts framför allt ur hållbarhetssynpunkt, men samtidigt har många yttranden även ansett att exploateringen av området varit för hög. Den bedömning som då gjordes, var att en bebyggelse med i huvudsak småhus är lämpligast på grund av områdets läge, omgivande karaktär och befintlig marknadsefterfrågan. För att inte låsa planen till vissa hustyper, är bestämmelserna flexibla och tillåter såväl friliggande småhus som radhus och flerbostadshus. För vissa delar av området är den tillåtna exploateringsgraden så pass hög att den mer lämpar sig för radhus eller låga flerbostadshus än för friliggande småhus.

Konsekvenser av en ändrad inriktning

En ändrad inriktning för att få till stånd tätare bebyggelse, ökad exploateringsgrad och en huvudsaklig inriktning på flerbostadshus, skulle innebära ett omtag av hela detaljplanprocessen med nytt samråd och ny granskning.

Normalt skulle en sådan process ta cirka två år, men i detta fall är det högst osäkert hur inblandade intressenter/fastighetsägare ställer sig till en sådan förändring och tiden kan därför bli mycket längre. Ett omtag innebär även att det exploateringsavtal som kommunfullmäktige antagit, inte vinner laga kraft, då det är kopplat till den redan framtagna detaljplanen. Tre nya exploateringsavtal måste därför också tas fram, vilket förmodligen innebär ytterligare tidsåtgång.



Det är viktigt med alla nya bostäder men det är framför allt angeläget med det äldreboende och den förskola som planen medger. En försening på flera år skulle därför vara mycket olycklig.

Ekonomiska konsekvenser

Om detaljplanen antas kan kommunala investeringar i form av förskola och äldreboende uppstå i genomförandeskedet. I övrigt regleras kostnaderna för genomförandet i exploaterings- och genomförandeavtal med exploatören.

Kostnaderna för ett omtag med ny inriktning är svåra att beräkna. Planarbetet har hittills kostat 3,3 milj. och ett omtag skulle troligtvis inte bli lika dyrt, då många utredningar (t ex arkeologi) går att använda. Andra utredningar (t ex dagvatten och trafik) kan behöva göras om och en rimlig bedömning kan vara att ett nytt planarbete kostar cirka 2 milj. I detta sammanhang är det också viktigt att vara medveten om att de ingående exploatörerna redan betalt för ett planarbete som bedrivits i enlighet med ett antaget planprogram. Det är därför inte helt enkelt att hävda att de nu ska betala för ett planarbete med annan inriktning.

Planenhetens synpunkter

Frågan om täthet, exploateringsgrad och bebyggelse typer har diskuterats vid flera tillfällen under planprocessens gång och resulterat i det nu föreliggande planförslaget. Planförslaget är väl avvägt mellan olika enskilda och allmänna intressen och planenheten ser inget skäl till att omarbete planförslaget, särskilt inte med de konsekvenser som redovisats ovan. Detaljplanen bör därför antas i sin nuvarande utformning.

Planenheten

Angela Jonasson
tillförordnad planchef

Sven Andersson
översiktsplanerare