

2020-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/1120  
KFKS 2016/440  
Projekt 9630

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Älta centrumkvarter

*Antagande*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Älta centrumkvarter.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Älta centrumkvarter har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige beslutade den 14 september 2020, § 229 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen genom minoritetsåterremiss. I ärendet behandlas samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss. Kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Syftet med detaljplanen för Älta centrumkvarter är att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring det befintliga centrumet i Älta. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett förnyat centrum runt ett nytt torg, cirka 940 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Älta centrum och uppfyller mer än väl bostadsmålet för området.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten bedömer att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Älta centrumkvarter.

### Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse samt höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum och innebär att dagens inomhuscentrum ersätts med en ny kvartersstruktur och ett nytt torg. Befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar föreslås rivas och ersättas med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer att bevaras.



Planförslaget omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett torg, parkstråk och en lokalgata.

Planförslaget möjliggör för cirka 940 bostäder, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, såsom handel, service och kultur- och fritidsverksamhet. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar.

Planförslaget för Älta centrumkvarter var utställt för granskning från och med den 28 november 2019 till och med den 16 januari 2020. Efter granskningen har justeringar inom kvarter 7 och 8 gjorts i plankartan för att öka detaljplanens flexibilitet för utformningen av framtida förskola och äldreboende. Allmän platsmark har utökats något i lokalgatans västra del för att möjliggöra en eventuell framtida ny trafiklösning.

Detaljplaneförslaget för Älta centrumkvarter tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2020, § 161. Kommunfullmäktige beslutade den 14 september 2020, § 229 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen genom minoritetsåterremiss, med motiveringen att förslaget omarbetas så att detaljplanen medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet, större lektytor utomhus för förskolan, trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt samt att byggnationen utformas så att solen når ner på innergårdarna.

### **Beredning av återremiss**

I beredningen av återremissen har planenheten och exploateringsenheten Nacka besvarat samtliga punkter som är angivna i kommunfullmäktiges beslut om återremiss:

#### ***Större ytor för kultur- och fritidsverksamhet:***

Nuvarande planförslag medger större ytor för kultur- och fritidsverksamhet än vad som finns idag. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 8000 kvadratmeter centrumändamål. Detaljplanen är flexibelt utformad och styr därmed inte i detalj vilken specifik verksamhet som ska inrymmas där markanvändning för centrumändamål medges.

Storleken på lokaler för bibliotek, fritids- och kulturverksamheter avgörs genom avtal mellan fastighetsägaren och kommunen. I syfte att säkerställa ett väl fungerande kultur- och fritidskvarter i nya Älta centrum har kommunen därför träffat en överenskommelse med fastighetsägaren som reglerar hur stor yta som kommunen avser hyra efter genomförandet av den nya detaljplanen. Lokalernas yta enligt överenskommelse med fastighetsägaren är cirka 1725 kvadratmeter, vilket är en ökning jämfört med dagens dryga 1200 kvadratmeter. De framtida lokalerna har fått en central placering vid torget, vilket säkerställer attraktiva och synliga entréer från torget, parktorget och parkstråket. Utöver dessa lokaler planeras det även att den nya Stavsborgsskolan, som ska byggas av Hemsö, ska kunna erbjuda lokaler för kulturverksamhet. Skolan ligger cirka 300 meter från Älta centrum. Detta innebär att lokaler för kulturverksamhet sammantaget ökar i Älta centrums närhet.



### ***Större lektyr utomhus för förskolan:***

Planerad förskola i bottenvåningen i ett av detaljplanens bostadskvarter följer det planprogram som antogs för Ältas nya centrum 2015. I det efterföljande detaljplanearbetet har man arbetat vidare med att se över andra lämpliga platser för förskoleverksamhet, även utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen reglerar inom vilket kvarter som en förskola med tillhörande gård får uppföras. I samma kvarter får även ett äldreboende alternativt bostäder uppföras. Detaljplanen innebär därmed en möjlighet till att använda marken inom berörda kvarter för förskoleverksamhet om behovet skulle uppstå.

I detaljplanearbetet har avvägningar gjorts mellan olika intressen och behov, såsom att möjliggöra för nya bostäder, centrum- och välfärdsverksamheter, och samtidigt bevara tillräckligt med utrymme för utomhusvistelse. I bedömningen av förskolans behov av fria och utomhusmiljö har närheten till parkstråket och större rekreativsområden, som båda kan nå trafiksäkert, vägts in. Justeringar i planförslaget har även gjorts efter granskningen som möjliggör en separat förskolegård i direkt anslutning till allmän parkmark, genom att förskoleverksamheten även kan integreras med äldreboendet. Den exakta utformningen och storleken på förskolegården är dock inget som regleras i detaljplanen utan prövning av utformningen sker i bygglovsskedet, där gårdens lämplighet och krav på tillgänglighet, solljus med mera ska uppnås.

### ***Trafiklösningar som gör att centrumtorget blir bilfritt:***

Möjliga trafiklösningar har utretts och prövats under detaljplanearbetet där säkerhet, tillgänglighet och trivsel har varit viktiga frågor som har tagits i beaktande. Föreslagen trafiklösning, där bil- och cykeltrafik i vissa delar integreras med gångtrafikanter vid det nya torget, följer programmet för Ältas nya centrum från 2015. För att klara angöring till bostäder, parkeringsgarage och olika verksamheter inom centrumkvarteren behöver en viss biltrafik ske över torget. För att torget ska upplevas attraktivt och tryggt att vistas på kommer stor vikt att läggas på att torget utformas på ett sätt som säkerställer mycket låga hastigheter för den motortrafik som behöver passera torget. Detta kan uppnås genom hastighetsdämpande markbeläggning och upphöjda torgpassager, samt genom att gatorna kring torget regleras som gångfartsområde. Utformningen tar utgångspunkt i att gång- och cykeltrafikanter prioriteras för att minska eventuella konfliktpunkter.

Trafiklösningen i planförslaget utgår från förutsättningen att endast en infart är möjlig från Ältavägen. Detaljplanen reglerar dock inte i detalj hur trafik ska ske över torget, utan möjliggör även en förändrad trafiklösning i det fallet en ytterligare infart från Ältavägen skulle bli möjlig i framtiden. Trafiken över torget skulle i ett sådant fall begränsas genom att biltrafik inte sker över den norra torggatan. En sådan lösning avses att prövas i den fortsatta dialogen med Trafikverket efter detaljplanens antagande.

### ***Byggnationen bör utformas så att solen når ner på innergårdarna:***

Detaljplaneförslaget följer i huvudsak kvartersstrukturen i programmet för Ältas nya centrum från 2015. Den slutna kvartersstrukturen ramar in torget och skapar en tydlig uppdelning mellan privat kvartersmark och allmän plats. Eftersom delar av planområdet är utsatt för trafikbuller



från Ältavägen och Oxelvägen är slutna kvarter också en förutsättning för att skapa en tystare utemiljö för de boende. En konsekvens av planförslagets slutna kvarter är att delar av innergårdarna inte får direkt solljus under vinterhalvåret. Under detaljplanarbetet har det säkerställts att kvalitativa gårdsmiljöer med plantering är möjliga att uppföra. Kommunens verktyg Grönytefaktor (GYF) ska tillämpas för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. I bygglovsskedet ställs det även krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att dagsljus når in till bostadslägenheterna. Höjden på gården inom ett av kvarteren har efter granskningen av planförslaget höjts något, bland annat för att möjliggöra förbättrade dagsljusförhållanden för planerade bostäder.

I enlighet med ärendets tidigare beredning, och mot bakgrund av ovanstående beredning av återremissen, anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Älta centrumkvarter utan att någon omarbetning görs.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Förslaget till detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för Ältas centrum. Förslaget till detaljplan bibehåller de kopplingar och stråk som föreslogs i planprogrammet men kvartersstrukturen har delvis förändrats.

Förslaget till detaljplan uppfyller mer än väl bostadsmålet för området och innehåller byggrätter för cirka 940 bostäder. I förhållande till startpromemorian innehåller förslaget till detaljplan cirka dubbelt så mycket bostäder. Anledningen till detta är att bland annat lokaler för skola och idrott istället planeras utanför planområdet i anslutning till Stavsborgsskolan och att detta ersatts av bostäder.

Planen reglerar inte upplåtelseformen på bostäderna men den befintliga privata fastighetsägaren Wallenstam planerar i dagsläget att bygga cirka 855 hyresrätter. Av dessa är cirka 220 bostäder på kommunal mark som direktanvisats till Wallenstam. Den resterande kommunala marken planeras att markanvisas med fri upplåtelseform, vilket innebär cirka 85 bostäder.

Genomförandet av detaljplanen förväntas bidra med cirka 100 arbetsplatser inom planområdet, varav merparten från välfärdsfastigheterna (äldreboende och förskola) och resterande i de verksamhetslokaler som tillskapas.

### **Välfärdsfastigheter**

Planförslaget innehåller ett särskilt boende för äldre med cirka 55 bostäder och en förskola för upp till 120 barn. Genomförandet av planförslaget innebär ett utökat antal äldreboende- och förskoleplatser i Älta centrum i förhållande vad som tidigare funnits på platsen. Planförslaget möjliggör att förskolan och det särskilda boendet för äldre läggs i samma eller separata byggnader beroende på om behovet av platser uppstår samtidigt. Behovet av det särskilda boendet förväntas i nuläget uppstå kring 2027. Kommande exploatör ska uppföra byggnad och



äga fastigheten alternativt upplåts fastigheten med tomträtt av kommunen. Kommunen ska sedan vara hyresgäst och driva det särskilda boendet för äldre.

Förskolebehovet i Älta centrum har sedan framtagandet av planprogram och startpromemoria setts över och säkrats. Ursprungligen ingick planläggningen av Svanhöjdens förskola i detaljplanen för Älta centrumkvarter men förskolan bröts ut och denna antogs i en separat detaljplan. Förskolan är utbyggd och invigdes hösten 2019.

Hemsö planerar att bygga en ny skola (förskoleklass till årskurs 9) på den plats där Stavsborgsskolan ligger. Den nya skolan planeras bli större för att möta det ökande behovet av skolplatser i Älta. Den nya skolan ska rymma cirka 1200 elever och beräknas stå klar i augusti 2023. Skolan kommer initialt även användas för förskolebarn som flyttas från Strandparksskolan.

I bottenvåningarna innehåller detaljplanen verksamhetslokaler för centrumändamål (C) vilket tillåter en blandning av olika verksamheter såsom bibliotek, kultur- och fritidsverksamhet, handel, restauranger, kontor, service och andra verksamheter. Det är inte specificerat i detaljplanen hur mycket yta som kommer att användas för bibliotek, kultur- och fritidsändamål.

### **Övergripande transportinfrastruktur**

Detaljplanen möjliggör en ny gatustruktur med bland annat en torgyta vid centrum och nya lokalgator för att försörja den nya bebyggelsen. Gång- och cykeltrafiken bedöms generellt att få förbättrad framkomlighet inom hela planområdet. En ombyggnation av Almvägen/Oxelvägen ingår i projektet för att skapa bättre gatumiljö för gående och cyklister och sänka hastigheten för biltrafiken. Busshållplatsutformningen innebär även en prioritering av bussarnas framkomlighet gentemot övrig fordonstrafik.

Ett av målen i startpromemorian var en ombyggnation av Ältavägen till stadsgata genom Älta centrum. I och med detaljplanens antagande möjliggörs bebyggelse på Ältavägens västra sida men ombyggnationen av vägen till stadsgata ingår inte längre i projektet. Utredningar om Ältavägens framtida utformning och funktion pågår tillsammans med väghållaren Trafikverket, tills vidare bibehålls vägens befintliga utformning.

Utbyggnaden av allmän plats kommer att innebära påverkan på Ältavägen som ligger i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Huvudman och väghållare för Ältavägen är Trafikverket och ett bevakningsavtal har tecknats (KFKS 2015/689-251) som övergripande reglerar ramor och finansiering för fortsatt arbete. När projekteringen kommit längre avses ett mer detaljerat genomförandeavtal att tecknas mellan parterna. Kommunen bekostar alla åtgärder som omfattas av avtalet med Trafikverket. Kostnaderna ska sedan finansieras av de byggherrar och fastighetsägare (exploatörer) som erhåller byggrätter inom Ältas programområde i form av exploateringsersättning.

Parallellt med Nacka kommuns detaljplane- och projekteringsarbete bedriver Trafikverket i samarbete med Nacka kommun en åtgärdsvalsstudie gällande väg 260 (varav del av denna utgör



Ältavägen) för att möta planerad bebyggelseutveckling och hantera krav på infrastruktur och regional framkomlighet. Åtgärdsvalsstudien ska utmynna i utformningsprinciper för vägen, i synnerhet i Älta och Sickla där kommunen har planer på förtätning.

Trafikverket planerar även att rusta upp gång- och cykelvägen längs med delar av Ältavägen och har tagit fram en vägplan som beräknas vinna laga kraft under 2020. En utbyggnad i enlighet med förslaget planeras kunna starta tidigast 2022. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister och andra trafikantgrupper. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.

### **Tidplan och genomförande**

I förhållande till tidplanen i startpromemorian kommer förslaget till detaljplan antas med cirka två års försening. Den främsta orsaken är Trafikverkets samrådsyttrande som innebär ett större omtag i detaljplanen och förstudien då trafikföringen fick ändras. Konsekvenser av förseningen är att markintäkter, men även kostnader för allmänna anläggningar, skjuts framåt i tiden.

Under sommaren och hösten 2016 utlystes en anbudstävling och Wästbygg Projektutveckling AB respektive Hökerum Bygg AB tilldelades var sitt kvarter, 6 respektive 7. Under hösten 2019 valde båda dessa byggherrar att häva markanvisningsavtalen med kommunen och kvarter 6 tilldelades istället Wallenstam AB. Markanvisningarna för kvarter 7 och 8 (äldreboendet) kommer att tilldelas efter detaljplanens antagande.

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27 (Ältavägen 166, nära Älta gård), där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Anledningen till markköpet är att få rådighet att säga upp drivmedelsaktören, med dess transporter av farligt gods som idag kräver riskavstånd vid Älta centrum. Preem kommer att fortsätta sin verksamhet på platsen tills dess att första boende i de nya bostadskvarteren inom aktuell detaljplan flyttar in.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planförslaget innebär att marken används mer effektivt genom att möjliggöra för fler bostäder inom befintligt centrum, huvudsakligen på ianspråktagen mark, i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Detta kan ses som positivt ur både ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Ett ökat bostadsutbud kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum.

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän plats, såsom gator, torg och park. Inom planområdet kommer kvartersmark markanvisas 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 avtala om exploateringsersättning i exploateringsavtal med befintliga fastighetsägare som får nya byggrätter genom detaljplanen för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.



Nacka kommun kommer genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av allmän gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Exploatörerna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder, kvartersgator, handel, förskola och andra verksamheter. Gator som enbart nyttjas av enskilda kvarter och som ligger ovanpå kommande planerade parkeringsgarage kommer att anläggas av fastighetsägaren på kvartersmark.

Enligt startpromemorian ska samtliga ingående stadsbyggnadsprojekt inom Älta programområde sammantaget generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Det prognostiserade nettot för detta projekt är uppskattat till 20 miljoner kronor. Utgifterna bedöms i dagsläget till 310 miljoner och inkomsterna 330 miljoner kronor.

En viktig ekonomisk avvägning som gjorts under projektets gång är beslutet om att inte lägga om Ältavägen, då kostnaden för denna omläggning inte var ekonomiskt försvarbar i förhållande till den intäkt som detta skulle inbringa.

Exploateringen innebär ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. Utformningen av de allmänna anläggningarna har utretts under förstudien och projekteringen som bedrivits parallellt med detaljplanarbetet. Vid projekteringen har aspekter kring enkel drift och underhåll beaktats. Inom Älta programområde planeras för ett flertal tomträttsupplåtelser. Tomträttsavgälderna från dessa upplåtelser bedöms överstiga ökningen av drift- och underhållskostnader inom programområdet och ge ett årligt överskott till kommunen. Ökade kostnader för drift- och underhåll av de allmänna anläggningarna har uppskattats till 600 000 kronor per år.

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av ett kombinerat särskilt boende för äldre och förskola om behoven skulle uppstå samtidigt, och om förutsättningarna finns. Att integrera verksamheterna inom samma byggnad skulle innebära ett effektivt nyttjande av mark- och lokalytor, och kan skapa positiva synergieffekter mellan de olika verksamheterna. Planens flexibilitet möjliggör även för byggnation av bostäder på platsen.

### **Konsekvenser för barn**

Genomförandet av förslaget till detaljplan bedöms i sin helhet ha positiva konsekvenser för barn och unga i området. Det nya torget och stråken genom centrum bedöms bidra till en mer attraktiv utemiljö med bättre kopplingar till omgivningen. Inom gångavstånd finns ett gott utbud av kollektivtrafik, service, rekreation och skola.

Bostäder planeras delvis på befintliga parkeringsytor men även vissa grönytor tas i anspråk. Detta tillsammans med stora mängden bostäder som planen möjliggör riskerar att skapa ett hårdare tryck på de befintliga och tillkommande offentliga rummen. Planförslaget innebär att lek inom planområdet till stor del kommer att ske på bostadsgårdar inom planområdet, samt på naturområden utanför planområdet. Någon större allmän lekplats tillkommer inte inom detaljplanen, men parkstråket föreslås innehålla inslag av lektytor, men i begränsad omfattning då området är relativt litet. Parktorget föreslås utformas och dimensioneras med möjlighet för umgänge och aktiviteter vilket passar lite äldre barn och ungdomar.



Detaljplanen möjliggör en ny förskola med en förskolegård som innebär cirka 14–17 kvadratmeter friyta per barn, beroende på om förskolan uppförs fristående eller integreras med ett äldreboende. På grund av förskolegårdens begränsade storlek kommer dagliga utflykter för de äldre barnen sannolikt ske till angränsande parkstråk, cirka 100 meter från förskolan, samt till rekreatiomsområdet vid Ältasjön, cirka 600 meter från förskolan. Närhet till parkstråket och större rekreatiomsområden är positivt men kan bara delvis fungera som komplement till verksamheten, vilket ställer högre krav på en väl utformad förskolegård som kan stimulera till lek. Samnyttjande innebär även ett ökat slitage på de gemensamma ytorna vilket kräver mer underhåll.

I och med genomförandet av förslaget till detaljplan tas ytor som används för biltrafik i anspråk och mer plats ges för gång-, cykel- och kollektivtrafikresenärer, vilket gynnar barn och ungas möjlighet att förflytta sig självständigt. Omgestaltningen av Oxelvägen/Almvägen bedöms generellt medföra lägre fordons hastigheter, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Samtidigt finns risk att borttagandet av gång- och cykeltunneln till förmån för en plankorsning kan påverka trafiksäkerheten negativt, särskilt för barn. Vid torget där folk förväntas vistas och passera kommer även fordonstrafik förekomma, vilket ställer krav på gestaltningen av gaturummet. Utformningen bör tydligt signalera mycket låga hastigheter och vaksamhet bland alla trafikslag, så att en säker trafiksituation kan skapas.

### **Bilagor:**

- Bilaga 1 Protokoll KF
- Bilaga 2 Protokoll KS
- Bilaga 3 Protokoll KSSU
- Bilaga 4 Tjänsteskrivelse KSSU
- Bilaga 5 Protokoll MSN
- Bilaga 6 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 7 Granskningsutlåtande
- Bilaga 8 Plankarta
- Bilaga 9 Planbeskrivning
- Bilaga 10 Illustrationsplan

Frida Foley  
Tillförordnad enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling