

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Älta centrum etapp A och B**

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 14 december 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen Älta centrum, etapp A och B 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 950 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammet för Älta centrum och övriga översiktliga planer för området och uppfyller mer än väl bostadsmålen för området.

För att lösa behovet av förskoleplatser är det av högsta vikt att tidplanerna för byggandet av förskolorna på Oxelvägen och Solvägen efterföljs. Tidplanen för markanvisningen och uppförandet av det särskilda boendet för äldre bör flyttas fram i tiden enligt senaste behovsprognosen. Det behövs en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Älta centrum, etapp A och B i Älta på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planförslaget innebär att befintligt centrum förtätas och utvecklas genom att ny bebyggelse och allmänna platser uppförs. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner; bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler samt centrumverksamheter. Detaljplanen förväntas resultera i cirka 950 nya bostäder och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål och andra verksamheter exempelvis kultur- och fritidsändamål. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5-6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen lägre och som mest upp till 7-8 våningar.

Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreativmiljöer. Delar av dagens centrumbyggnad, två förskolor och två parkeringsdäck rivs för att göra plats för de nya stadskvarteren. Befintligt höghus i centrum planeras att bevaras.

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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning i och med Älta centrumets förtätning och omdaning. I förhållande till programmet för Älta centrum och har exploateringsgraden och därigenom antalet bostäder och ytor för centrumändamål ökat. I programmet bedömdes de aktuella kvarteren inrymma cirka 475 bostäder, att jämföras mot detaljplanens 950 bostäder. Detaljplanen uppfyller därför mer än väl bostadsmålen för området, även om planförslaget nu räknar med mindre lägenhetsstorlekar (storlek på lägenheter styrs inte i detaljplanen). Anledningarna till att exploateringsgraden har ökat är bland annat att lokaler för skola och idrott istället bereds utanför planområdet och att bebyggelsen blir något högre.

Till den drivmedelsstation som ligger längre norrut längs Ältavägen sker transporter med drivmedel. Det rekommenderade riskavståndet som dessa transporter genererar kan komma att påverka att cirka 330 bostäder längs med Ältavägen (inom och utanför planområdet) inte kan uppföras. För att detta inte ska vara ett hinder för kommunen att utveckla och förtäta i enlighet med programmet, har kommunen som ambition att drivmedelsstationen ska avvecklas eller omlokaliseras.

Inom programmet ingår även att göra om Ältavägen till en stadsgata. Detta görs inte inom ramen för den här detaljplanen, utan i en senare planprocess tillsammans med Trafikverket. Ligger drivmedelsstationen kvar i dagens läge påverkas möjligheten att skapa en stadsmässig gata med bebyggelse på båda sidor av vägen i enlighet med programmet.

### **Välfärdsfastigheter**

Inom planområdet finns ett befintligt särskilt boende för äldre som kommer att ersättas av ett nytt boende med cirka 54 platser. En behovsbedömning har gjorts baserat på kommunens totala efterfrågan på platser för äldre.

De förskolor som rivs kommer att kompenseras genom tillkomsten av en förskola (120 barn eller 6 avdelningar) inom detaljplanen och två fristående förskolor på Oxelvägen och Solvägen utanför detaljplanen (160 barn eller 8 avdelningar respektive 160–200 barn eller 8–10 avdelningar). De nya förskolorna förväntas täcka det tillkommande behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen medför. Den ökade exploateringsgraden har tagits hänsyn till vid planeringen av Oxelvägens och Solvägens förskola.

Behovet av nya skolplatser som detaljplanen genererar förväntas rymmas inom ramen för Stavsborgsskolans utbyggnad. Då antalet bostäder i detaljplanen ökat bör behovet av skolplatser ses över.

De lokaler kommunen idag hyr för kultur- och fritidsverksamheter kommer rivas och ersättas med nya lokaler. Kommunen kommer att hyra samma kvadratmeteryta i de nya lokalerna som idag hyrs i befintligt hus. Det befintliga huset kommer att rivas vid planens genomförande.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 3:e kvartalet 2018 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 4:e kvartalet 2018.

Försenas flytten av den tidigare nämnda drivmedelsstationen, finns risk för att tidplanen för aktuellt projektförsenas.

Det särskilda boendet för äldre planeras att markanvisas under kvartal 1 2018. Tidplanen för markanvisningen och uppförandet bör flyttas fram i tiden enligt den senaste behovsprognosen.

Inom planområdet kommer befintligt parkeringsgarage, parkeringsdäck och markparkeringar rivas och ersättas av nya garage under bostadskvarteren inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Både kommunal och privat mark kommer att behövas för evakueringsparkeringsplatser.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Inom planområdet har kvarterersmark 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. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i



val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivningen, eller som en separat redovisning.

Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

### **Konsekvenser för barn**

I och med exploateringen tas viss naturmark i anspråk. Parken i områdets norra del kommer att minska i storlek men planen möjliggör tillkomsten av ett torg och förbättrade gång- och cykelstråk istället för dagens ytor för fordonstrafik och parkering. Detta, tillsammans med tillskapandet av gröna gårdar inom kvarteren kan anses gagna och bli en tillgång för områdets barn. Inom gångavstånd finns ett gott utbud av både kollektivtrafik, service, rekreation och skola.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Strategisk stadsutvecklare  
Enheten för strategisk stadsutveckling