

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-08-29

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2021-00124

Standardförfarande

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på naturmark i Ältabergs verksamhetsområde. 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.

Planförslaget medger markanvändning för verksamheter, kontor och viss detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor. Totalt bedöms planförslaget kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser beroende på vilka verksamheter som etablerar sig. Planförslaget innebär att cirka 60 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för ny verksamhetsmark. Den östra delen av den 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.

Planförslaget 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. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark samt genom planavgift vid bygglov för fastigheter som förvärvar tillskottsmark.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under september – november 2023.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på naturmark i Ältabergs verksamhetsområde. 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.

Planområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av planområdet omfattar naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även några befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av befintlig verksamhet. En markanvisning planeras att genomföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Planförslaget förväntas kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla Nacka kommuns uppsatta mål om att tillskapa ytterligare 15 000 arbetsplatser till år 2030.

Planförslaget innebär att cirka 60 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor samt utvidgning av befintliga verksamheter. Tillkommande bebyggelse föreslås placeras 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.



Figur 1: Övergripande situationsplan för planområdet.

Planförslaget möjliggör cirka 22 000 kvadratmeter kvartersmark. Cirka 12 000 kvadratmeter utgörs av ny verksamhetsyta och utökning av befintliga verksamheter, resterande cirka 10 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom planförslaget. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (H₁). Byggrätter föreslås hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark. Gestaltning såsom utformning, färgsättning och material styrs inte i planen.

Detaljplanen reglerar tillkommande bebyggelses placering, skala och volymer genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders högsta nockhöjd, 8–11 meter
- Prickmark (mark som inte får förses med byggnad)
- Skyddsplantering mot bostadsområdet Ältadalen vid korsningen Storkällans väg - Grustagsvägen

I gällande detaljplaner för det aktuella planområdet tillåts en högsta nockhöjd om cirka 8–9 meter i en stigande skala från öster till väster. Längs Storkällans väg i den östra delen av området återfinns idag lägre bebyggelse om cirka 8–9 meter i nockhöjd, medan högre bebyggelse om cirka

10–11 meter i nockhöjd återfinns i den centrala delen. Den stigande skalan med lägre byggnader österut längs Storkällans väg och högre byggnader västerut bibehålls i planförslaget. Planförslaget föreslår nockhöjder som samspelar med det befintliga verksamhetsområdet och bibehåller en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium där nya byggnader döljs bakom tallarna på toppen av kullen öster om område E (se Figur 1).



Figur 2: Till vänster visas lägre bebyggelse längs Storkällans väg, till höger visas högre bebyggelse i den centrala delen av planområdet.

Planförslaget innebär att landskapsbilden i området kommer förändras då kuperad natur- och parkmark kommer att ersättas med anlagda ytor och stora industribyggnader. Marken består av jord- och bergmassor vilket innebär att schaktning och sprängning kommer att behövas för att iordningställa ytorna. Då naturmark tas i anspråk för verksamhetsytorna bedöms planförslaget leda till negativa konsekvenser för naturmiljön. Genom att bevara nästan hälften av naturmarken i mitten av planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del behållas. Behovet av att tillskapa nya verksamhetsytorna och således arbetsplatser bedöms väga tyngre än att bevara naturmarken orörd.

Sedan start-PM har projektets avgränsning minskat. I ett tidigt skede utreddes markförutsättningar och naturvärden i samtliga delområden som ingick i start-PM (se Figur 3). Efter utredningarna gjordes sedan en uppdatering av projektkalkylen som visade att lönsamheten för delområde 1, 6 och delar av område 3 inte var god. Det visade sig även finnas höga naturvärden och rekreativa värden. En sammanvägd bedömning resulterade i att gå vidare med övriga områden där lönsamheten är tillräckligt hög samtidigt som hänsyn kan tas till naturvärden och rekreativa värden i området.



Figur 3: Kartans visar delområden för vidare utredning enligt start-PM.

I start-PM för stadsbyggnadsprojektet var ett av målen med projektet att studera förutsättningarna för en ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen. Gatuförbindelsen har under projektets gång inte bedömts vara ekonomiskt hållbar. Planförslaget 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 har frågan utretts och slutsatsen är att ytan inte lämpar sig för snöupplag då den ligger högt topografiskt och således kan leda till förhöjda flöden vid smältning.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under september – november 2023.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget 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

Samråd	september - november 2023
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för de fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Nacka kommun kommer att stå för initiala kostnaderna såsom plankostnader (i väntan på planavgift från vissa fastigheter) och iordningsställande av nya verksamhetsytor. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

Konsekvenser för barn

Planförslaget 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. 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

- Tjänsteskrivelse den 29 augusti 2023
- Plankarta (utkast) den 29 augusti 2023

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Ältabergs verksamhetsområde, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2021-03-29	KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-09-20	MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

