

Genomförandeplan för utbyggnad inom Ältadalen i Älta

Inledning

Ältadalen består av ett ca 28 ha stort område, vilket till huvuddelen utgörs av ett äldre grustag. En ny detaljplan har tagits fram för området, vilken har varit utställd och godkänts av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I området pågår uppfyllnad med massor som kommer att ge nya marknivåer för utbyggnad av gator och bostäder utifrån den nya detaljplanen. Området föreslås byggas med i huvudsak småhus.

Genomförandeplanen omfattar den del av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd plankarta, **bilaga 7.1**. Marken inom området ägs av Nisseshus nr 1 HB (Vasakronan), Älta 37:19; Johan af Petersens, Erstavik 25:32 samt Nacka kommun, Älta 10:1. Kommunen har tidigare träffat markanvisningsavtal med tilläggsavtal med NCC Boende AB samt ramavtal med Nisseshus respektive Johan af Petersen. Enligt dessa avtal ska en genomförandeplan tas fram innan detaljplanen antas och exploateringsavtal träffas.

Denna genomförandeplan utgör bilaga till exploateringsavtal med respektive markägare/exploatör.

Beskrivning av projektet Ältadalen

Inom aktuell del av området planeras ca 220 bostäder i friliggande och gruppbyggda småhus. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. Den östra delen utgörs av park- och naturområden. Området angörs i första hand från Storkällans väg i söder och även från Lovisedalsvägen i väster. Gator i området planeras med en utformning och standard så att låga hastigheter och gångtrafik prioriteras. Inom parkområdet ska bli olika aktivitetsytor och en större lekplats anordnas. Ett antal gång- och cykelvägar binder samman området till befintlig bebyggelse vid Lovisedalsvägen med skola och förskola.

Förutsättningar för genomförande

För att genomföra den nya detaljplanen behöver marken inom dalgången fyllas upp med relativt stora volymer packningsbara massor. Inom kommunens fastighet Älta 10:1 har tippning av massor skett sedan början av 2000-talet enligt ett avtal med NCC Roads. Inom denna fastighet behöver ca 40 000 kbm massor omfördelas och tippning återstår med ca 100 000 kbm för att fylla upp till ca 50 – 70 cm under färdig mark.

Fastigheten Erstavik 25:32 har fram till för något år sedan delvis nyttjats för industriändamål (bilåtervinning mm) och någon uppfyllnad har därför ännu inte startat. Inom denna fastighet krävs uppfyllnad med ca 200 000 kbm massor.

Miljö & Stadsbyggnad, Mark och exploateringsenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress

Telefon
Växel
Direkt 08-718 93 74
Mobil
Fax

E-post
Fredrik.bengtsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Inom fastigheten Älta 37:19 krävs ingen uppfyllnad utan utbyggnad kan ske relativt snart efter detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft samt allmänna anläggningar har byggts ut.

Allmän platsmark i området ska ha kommunalt huvudmannaskap och utbyggnad ska ske genom kommunens försorg. En utbyggnad av de allmänna anläggningarna kan starta först när uppfyllnad till rätt nivå enligt detaljplan har genomförts. Va-anläggningarna inom området utförs med självfall till en pumpstation i lågpunkten i östra delen av dalgången. En förutsättning för inflyttning i nya bostäder är att pumpstation med tryckledning till spillvattenledning i Storkällans väg har byggts ut.

För genomförande av uppfyllnad i de norra delarna av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 krävs att området är tillgängligt för transporter med tunga fordon. För att erhålla goda boendemiljöer från inflyttning ska dessa transporter inte nyttja vägar vid inflyttade bostäder.

Etappindelning

Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningarna omfattar gator, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar inklusive pumpstation samt park med parkanläggningar. Utbyggnad av dessa anläggningar bör inte ske i för små etapper för att erhålla god kostnadseffektivitet och kunna skapa färdiga miljöer för de boende. Utifrån en systemhandling för hela området är målsättningen att detaljprojektering och utbyggnad sker i två huvudetapper, Etapp 1 och 2.

Etapp 1 är belägen i södra delen av planområdet och omfattar fastigheterna Älta 37:19 och del av Älta 10:1. Etapp 2 omfattar den norra delen av planområdet med fastigheterna Erstavik 25:32 samt del av Älta 10:1.

På grund av osäkerhet rörande tider för uppfyllnad inom norra delen av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 så redovisas Etapp 2 som två delatapper, etapp 2A och 2B. Utbyggnad av Etapp 2B förutsätter att denna del har kunnat fyllas upp till detaljplanens marknivåer och kan vid behov starta senare. Etapperna har markerats på bifogad karta, **bilaga 7.2**.

Utbyggnad av Etapp 1 av gator, park mm bör kunna starta inom två år efter detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att marken har kunnat fyllas upp till rätt nivå. Utbyggnad av Etapp 2 blir mera osäker, då denna kräver att dels marken inom norra delen av Älta 10:1 och inom Erstavik 25:32 har kunnat fyllas upp. I tidsplanen nedan redovisas förslag till tider för Etapp 2 utifrån en kontinuerlig utbyggnad, men starttidpunkt för denna del kan förskjutas.

I samband med utbyggnad av Etapp 1 ska en transportväg för den norra delen av området byggas ut i områdets östra del. Vägen kan delvis gå på befintlig tillfartsväg för Erstavik 25:32. Vägen ska avskärmas mot parkområdet med staket o dyl, så parken kan iordningställas i samband med Etapp1.

Bostäder

Området kan inrymma ca 220 småhus i såväl gruppbyggda som friliggande småhus. Vid en utbyggnadstakt om 40 – 50 hus per år tar utbyggnad av området totalt ca sex år, fyra år inom etapp 1 och två år inom etapp 2.

Tidsplan

I **bilaga 7.3** redovisas en preliminär tidsplan för utbyggnad inom området.