

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Älta centrumkvarter

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande 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 och 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 anser 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 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen och det av kommunstyrelsen antagna planprogrammet för Älta 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. Den i planprogrammet föreslagna förskolan på Solvägen beräknas inte behövas i dagsläget.

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. Inriktningen i dagsläget är att kommunen kommer att hyra en yta som motsvarar den nuvarande. Utöver lokalerna i centrum kommer lokaler i nya Stavsborgsskolan att kunna samutnyttjas och användas utanför skoltid för kultur- och fritidsaktiviteter.

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. 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 vägghållaren 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 vägghållare för Ältavägen är Trafikverket och ett inriktningsavtal föreslås tecknas (KFKS 2015/689-251) som övergripande reglerar rammar 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, skjutits 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. 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 kvarterersmarken, 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 kvarterersmark.

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.

Utöver parkeringsytor så planeras bebyggelse även på vissa grönytor. 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 lekytor, 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 rekreationsområdet vid Ältasjön, cirka 600 meter från förskolan. Närhet till parkstråket och större rekreationsområden 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. Alternativet med ett kombinerat äldreboende och förskola inom kvarter 7 och 8 bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en kvalitativ utomhusmiljö för barnens utomhusvistelse, i och med den direkta närheten till parkstråket.

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 fordonshastigheter, 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 MSN
- Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN
- Bilaga 3 Granskningsutlåtande
- Bilaga 4 Plankarta
- Bilaga 5 Planbeskrivning
- Bilaga 6 Illustrationsplan

Frida Foley
Tillförordnad enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling