

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016/440

Projekt 9630

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3, 69:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

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 från 2015. Planförslaget innebär att befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar rivs och ersätts med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage.

Detaljplanen 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 och parkstråk samt en lokalgata. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 940 bostäder, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter och en förskola med 6 avdelningar.

Planförslaget möjliggör att fler bostäder tillskapas i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur, vilket kan skapa förutsättningar för ett tryggt, levande och konkurrenskraftigt centrum. Utbyggnaden av allmänna platser bedöms bidra till en förbättrad tillgänglighet med bättre kopplingar till omgivningen. Kultur- och fritidsverksamheter planeras i anslutning till parkstråket med goda förbindelser till skola och grön- och idrottsområden, som barn och ungdomar fritt kan röra sig mellan.

Planförslaget innebär att fordonstrafik kommer att vara närvarande på de gåendes villkor inom delar av torget, vilket ställer höga krav på utformningen av torg- och gaturummet. Torget och parkstråket föreslås att innehålla inslag av lek, dock i begränsad omfattning. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på de framtida bostadsgårdarna inom planområdet, samt på rekreativsområden utanför planområdet.

Under samrådet hade Trafikverket synpunkter på åtgärder som berörde Ältavägens utformning och funktion vilket föranledde en ny trafikstruktur i planförslaget. Övriga synpunkter under samrådet berörde även höjder på bebyggelsen, friytor för barn och lokaler för bibliotek- och kulturverksamheter.

Under granskningen har synpunkter inkommit från 15 remissinstanser. Därutöver har några yttranden från boende utanför planområdet inkommit. Länsstyrelsen har inget att erinra. De mest förekommande synpunkterna berör trafiksäkerheten, friytor för barn, mötesplatser inomhus, lokaler för bibliotek- och kulturverksamheter samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Efter granskningen har justeringar gjorts i plankartan för att öka detaljplanens flexibilitet för utformningen av framtida förskola och äldreboende. Allmän platsmark har utökats något för den norra lokalgatan för att möjliggöra en eventuell framtida infart från Ältavägen och en vändplan i västra delen av lokalgatan. Höjder för den nya bebyggelsen har även justerats mot Ältavägen för att minska påverkan på angränsande bostadsfastigheter. I övrigt har mindre justeringar och redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

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

Ärendet

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för nya bostäder, verksamheter och mötesplatser som kan skapa förutsättningar för ett attraktivt, tryggt och levande centrum. Vidare är syftet att bidra till en kvalitetshöjning av den offentliga miljön och stärka områdets kopplingar till omgivningen.

Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum som antogs av kommunstyrelsen hösten 2015. I förhållande till programmet skiljer sig aktuellt detaljplaneförslag för Älta centrumkvarter i vissa avseenden. Det gäller främst bebyggelsestrukturen för att bättre komma tillrätta med de höjdskillnader som finns inom området. Det gäller även exploateringsgraden, där antalet bostäder och ytor för centrumändamål har ökat. Detta som en följd av att lokaler för skola och idrott istället planeras utanför planområdet, i anslutning till Stavsborgsskolan.

Planområdet omfattar cirka 6,5 hektar och berör Ältas befintliga centrum. Planområdet avgränsas av Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster och Almvägen i norr. Marken inom planområdet ägs till stor del av fastighetsägaren Wallenstam AB och Nacka kommun.

Markanvändning och ny bebyggelse

Planförslaget innebär att befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar rivs och ersätts med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer att bevaras. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, i form av ett torg och parkstråk samt en lokalgata. Den föreslagna kvarterstrukturen syftar till att koppla samman viktiga målpunkter i och omkring Älta centrum, samt kommande delområden i detaljplaneprogrammet för Älta centrum.

Planförslaget möjliggör för cirka 940 bostäder, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala till 60-talets storskaliga skivhus i Stensö, och den omkringliggande lägre bebyggelsen öster om planområdet.

Detaljplanen omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. I användningen centrumändamål inryms en blandning av olika verksamheter, såsom bibliotek, kultur- och fritidsverksamhet, handel, service och restauranger. I detaljplanen medges centrumändamål inom samtliga kvarter vid torget, och i planförslaget regleras att bostäder inte får finnas i entréplan mot torgets centrala delar.

Huvudentréer till bostäder och lokaler ska vara vända mot torg och gator för att skapa en levande och trygg torg- och gatumiljö. Biblioteket, kultur- och fritidsverksamheter planeras samlokaliseras och föreslås inrymmas inom ett kvarter, centralt placerat mellan det nya torget och parkstråket. Detaljplanen reglerar dock inte verksamheternas exakta placering, utformning eller hur byggnader disponeras invändigt, i syfte att kunna ha en långsiktig flexibilitet.

I ett av de nya kvarteren föreslås en förskola placeras som en fristående byggnad. Förskolan inrymmer 6 avdelningar, vilket motsvarar cirka 110 barn. Planförslaget innebär att kvarterets gårdsyta till största del nyttjas som förskolegård, med gemensamma delar som även kan nyttjas för boende utanför skoltid. Den totala möjliga friytan (vistelseyta utomhus) för förskolan uppgår till cirka 1520 kvadratmeter, vilket innebär cirka 14 kvadratmeter per barn. Ett särskilt boende för äldre möjliggörs även på kommunägd mark inom planområdet. En markanvisning kommer att genomföras när prognoserna visar på att behovet finns, vilket i nuläget beräknas till 2023. Kommunen för även en dialog med fastighetsägaren Wallenstam om möjligheten till ett trygghetsboende inom planområdet.

Planförslaget möjliggör även uppförandet av ett kombinerat vårdboende och förskola om behovet skulle visa sig uppstå samtidigt och om förutsättningarna finns. En sådan möjlighet skulle innebära att en förskolegård kan anordnas i direkt anslutning till parkstråket. En

gårdsyta mot norr kan även samnyttjas med vård- och omsorgsboendet, vilket totalt innebär cirka 17 kvadratmeter per barn.

Gestaltning och utformning

I syfte att skapa en variationsrik bebyggelsemiljö som kan bidra till en ”småstadskänsla” i enlighet med programmet för Älta centrum, föreslås kvarterens byggnadsvolymer variera i hushöjder och taklandskap. Detta regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd i plankartan. I vissa delar reglerar detaljplanen även att bebyggelsen ska utföras med lutande tak, exempelvis sadeltak, eller med en indragen våning.

Följande gestaltungsprinciper gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet:

- Mot allmän plats ska kvarterens bebyggelse ha en varierad fasadutformning med en vertikal indelning trapphusvis. Detta kan exempelvis uttryckas genom variation i byggnadsvolymer, fasadmaterial, färgsättning, takutformning, fönstersättning, balkongers placering eller indragna/utskjutande fasadpartier.
- Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur. Följande fasadmaterial ska huvudsakligen användas: tegel, puts, trä, klinker eller liknande. Inslag av andra material får användas.
- Sockelvåning mot allmän plats och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet i syfte att ge sinnliga intryck i ögonhöjd samt bidra till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning
- Nya byggnader ska färgsättas med varma jordfärger och/eller ljusa pastellfärger. Vita och kalla färgtoner ska undvikas.
- Där bostäder medges i bottenvåning ska golvnivån, i så stor utsträckning som möjligt, ligga minst 0,5 meter över marknivån för att minska insyn och störningar utifrån.

Allmänna platser och gator

Ett gestaltungsprogram för utformningen av allmänna platser har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum i form av ett torg, som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen. Utformningen av det nya torget syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat, tillgängligt och välkomnande.

I anslutning till torget planeras en torggata som sträcker sig från Ältavägen i öst och Oxelvägen i väst, samt en torggata som ansluter till en lokalgata i norr. Utformningen ska bidra till att få fordon kommer behöva köra över torgets centrala delar, och att den trafik

som kan behöva köra på torget gör detta på gåendes villkor för att torget ska upplevas attraktivt och tryggt att vistas på.

En kvalitetshöjning av befintliga grönytor sker även i samband med utbyggnaden av allmänna platser. Inom planområdets norra del planeras ett parkstråk som förbinder intilliggande skol- och aktivitetsområde med Ältas nya centrum och torget. Parkstråket utgör ett viktigt gång- och cykelstråk och ska även inrymma funktioner som dagvattenhantering, möjligheter till vila, lek och aktivitet.

Norr om torget planeras en lokalgata med gångbanor och trädplantering. På lokalgatan som avslutas i en vändplan mot Ältavägen förekommer främst angöring, varuleveranser samt avfallshantering för tre kvarter. Detaljplanens utformning möjliggör även en framtida infart från Ältavägen till lokalgatan, om en sådan möjlighet skulle öppna upp sig i framtiden. Vid en sådan möjlighet är detaljplanen anpassad för att kunna flytta vändplatsen till den västra delen av lokalgatan. Trafiken över torget skulle i detta fall begränsas genom att biltrafik inte sker över den norra torggatan.

Kvartersgator inom planområdet föreslås förses med gångbanor och möblering, och har som främsta funktion att möjliggöra angöring till bostäder och centrumverksamheter.

En del av bussgatan Oxelvägen/Almvägen föreslås byggas om för att anpassas till den nya centrumbebyggelsen. Gatusträckningen föreslås breddas till cirka 19 meter, inrymmande trädplantering, ett körfält i vardera riktningen, gångbana på båda sidor om vägen och en separat dubbelriktad cykelbana. Befintlig gångtunnel under Oxelvägen föreslås ersättas med ett övergångsställe.

Lek och utevistelse

Inom planområdet kommer kvarterens bostadsgårdar tillgodose funktioner såsom bostadsnära rekreation, lek och dagvattenhantering. Kommunens verktyg *grönytefaktor* (GYF) ska tillämpas inom kvartersmark, vilket regleras i exploateringsavtal med exploatören. Inom planområdet planeras även för park- och torgytor, med möjlighet till rekreation, lek och rörelse.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets innebär att dagens inomhuscentrum ersätts med en torgmiljö, med centrumverksamheter i bottenvåningar och mötesplatser utomhus. Befintliga parkeringsmöjligheter inom planområdet kommer att förändras i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket kommer att påverka boende som idag nyttjar parkeringsplatser inom planområdet.

I samband med utbyggnaden kommer befintliga grönytor som tas i anspråk inom planområdet att ersättas med nya träd och planteringar på det nya torget samt längsmed

gator. Befintlig ek vid torget kommer att bevaras. Planerad dagvattenhantering avser att rena och fördröja vattnet till minst dagens nivå med potential att åstadkomma en förbättring.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser genom att fler bostäder tillskapas i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Ett ökat bostadsutbud och väl definierade mötesplatser kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum. Genom en utbyggnad och kvalitetshöjning av den offentliga miljön bedöms planförslaget förbättra tillgängligheten och skapa bättre kopplingar mellan centrum och omgivningen.

Synpunkter under granskning och samråd

Under granskningen har synpunkter inkommit från 15 remissinstanser. Därutöver har några yttranden från boende utanför planområdet inkommit. Länsstyrelsen har inget att erinra. De mest förekommande synpunkterna berör trafiksäkerheten, friytor för förskoleverksamhet, mötesplatser inomhus, lokaler för bibliotek- och kulturverksamheter samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet.

Under samrådet hade Länsstyrelsens bland annat synpunkter på kommunens hantering av farligt gods. Trafikverket hade synpunkter på åtgärder som påverkar Ältavägen vilket föranledde en ny trafiklösning i planförslaget. Synpunkter från föreningar och boende i Älta handlade främst om höjder på bebyggelsen, friytor för barn, bevarandet av inomhuscentrum, parkering samt lokaler för kultur- och fritidsverksamheter.

Efter granskningen har justeringar gjorts i plankartan för att öka detaljplanens flexibilitet för utformningen av framtida välfärdsverksamheter, det vill säga för kvarteren som innehåller framtida förskola och äldreboende. Det blir därmed möjligt att uppföra förskola och äldreboende antingen uppdelat på två byggnader alternativt i samma byggnad. Allmän platsmark har utökats något vid lokalgatan för att möjliggöra en eventuell framtida ny trafiklösning. Höjder för den nya bebyggelsen har även justerats mot Ältavägen för att minska påverkan på angränsande bostadsfastigheter. I övrigt har mindre justeringar och redaktionella ändringar gjorts i samtliga planhandlingar.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Attraktiva boendemiljöer och en väl utformad offentlig miljö ger positiva konsekvenser för både boende och en större allmänhet. De något ödsliga parkeringsytorna som omger dagens centrum kommer att ersättas med en tätare bebyggelsemiljö som skapar tydliga gränser mellan kvartersmark och offentliga rum. Ett torg som kantas av bostäder och aktiva bottenvåningar ger förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet samt skapar ”ögon på platsen”, vilket kan verka brottsförebyggande. Detta gör att Älta centrum kan komma att kännas tryggare att vistas på i jämförelse med nuläget.

Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljutformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet. Ett belysningskoncept har tagits fram som underlag för kommande projektering.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2020
Laga kraft	4:e kvartalet 2020*
Utbyggnad	2020–2027*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

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 ta ut exploateringsersättning, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, från befintliga fastighetsägare inom planområdet som får nya byggrätter i samband med aktuell detaljplan.

Projektets slutkostnadsprognos visar på ett positivt netto på cirka 35 miljoner kronor. I denna slutkostnadsprognos ingår alla kostnader och intäkter under hela projektet inklusive utbyggnadskostnader, exploateringsersättningar och markintäkter. De totala inkomsterna bedöms till cirka 375 miljoner kronor, varav markintäkter utgör cirka 255 miljoner kronor. De totala kostnaderna bedöms till cirka 340 miljoner kronor.

Uppskattad kostnad för detaljplanearbetet är cirka 23 miljoner kronor. Av dessa utgör cirka 4 miljoner kronor för detaljplaneprogrammet, cirka 7 miljoner kronor för förstudier för allmän platsmark inom programområdet (gata, VA, dagvatten, landskap mm), cirka 2,5 miljoner kronor för utredningar i detaljplanearbetet, och cirka 9,5 miljoner kronor för personalkostnader. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. Utformningen av de allmänna anläggningarna har utretts under förstudien som bedrivits parallellt med detaljplanearbetet. Drift- och underhållskostnaderna för den blivande allmänna platsen uppskattas till cirka 800 000 kr per år. Stor vikt läggs vid att minimera framtida drift- och underhållskostnader under projekteringen. Inom Älta programområde planeras för ett flertal tomträttsupplåtelser. Tomträttsavgälderna från dessa upplåtelser bedöms överstiga ökningen i drift- och underhållskostnader inom programområdet och ge ett årligt överskott till kommunen.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av trygga boendemiljöer och en kvalitetshöjning på den offentliga miljön bedöms ha positiva effekter för både äldre och yngre inom området. Planförslaget innebär dock att befintliga friytor inom planområdet till viss del kommer att tas i anspråk av den nya bebyggelsen. Torget och parkstråket föreslås att innehålla inslag av lek, dock i begränsad omfattning. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdarna inom planområdet, samt på närliggande lek- och rekreationsområden utanför planområdet. Idrotts- och rekreationsområdet vid Stavsborgsskolan och Ältasjön ligger inom ett avstånd på cirka 650 meter från planområdet, och kan nå trafiksäkert. Delar av planområdet kommer dock att ha längre än 300 meter till närmaste park med större lek- och aktivitetsytor, vilket inte är optimalt.

Detaljplanen möjliggör för kultur- och fritidsverksamheter för barn och ungdomar. Dessa verksamheter föreslås placeras i anslutning till torget och parkstråket, med goda gång- och cykelförbindelser till närliggande skol- och idrottsområde som barn fritt kan röra sig mellan. Gång- och cykeltunneln under Oxelvägen föreslås tas bort och ersättas av en plankorsning, vilket kan vara negativt för barn ur en säkerhetsaspekt. Vid torget kommer även fordonstrafik på de gåendes villkor vara närvarande, vilket kan påverka rörelsefriheten för barn negativt.

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola på upp till 6 avdelningar inom planområdet, med en möjlig förskolegård om cirka 14–17 kvadratmeter per barn. Enligt Boverkets riktlinjer är en rimlig friyta 40 kvadratmeter per barn. Mot denna bakgrund kommer sannolikt dagliga utflykter ske för de äldre barnen till angränsande parkstråk och rekreationsområden. Närheten till parkstråket är bra men kan bara delvis fungera som komplement till verksamheten, vilket ställer högre krav på en väl utformad förskolegård som kan stimulera till lek.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
 - Bilaga: Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande

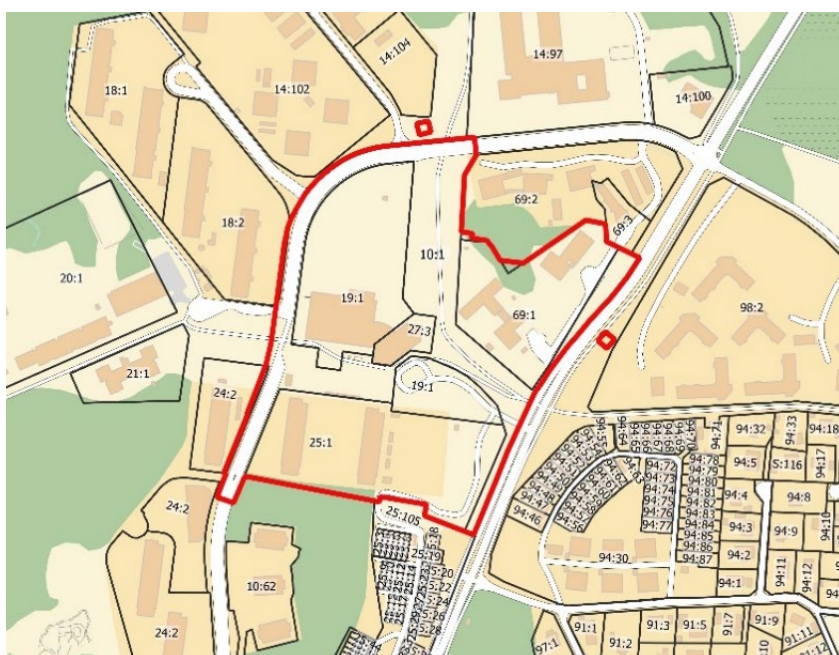
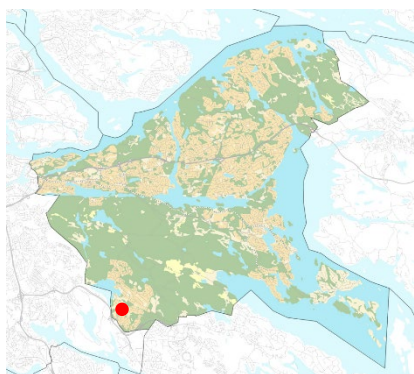
Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut, översikt över detaljplanens kostnader, samt kartillustration som visar på justeringar mellan granskning och tillstyrkan.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Älta centrumkvarter, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, antagande	2015-09-28	KS	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-12-02	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal	2016-10-24	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2017-11-08	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-01-23	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2019-11-20	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2020-06-24	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden:

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 9 500 000 kr Exploateringsenheten: 2 880 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 5 220 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 1 400 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs)
Kommunikation, personalkostnad för medborgardialog i programarbete, ”Ännu mera Älta 2025”	500 000 kr
Utredningar och underlag	Totalt: 13 042 000 kr Förstudie: 6 559 000 kr <ul style="list-style-type: none"> - VA och ledningssamordning: 488 000 kr - Geoteknik: 463 000 kr - Landskap: 1 422 000 kr - Fältmätning: 549 000 kr - Dagvatten: 728 000 kr - Trafik: 1 372 000 kr - Uppdragsledning: 824 000 kr - Kostnadskalkyl: 139 000 kr - Parkstråk: 575 000 kr Plansamordningskostnader: 1 726 000 kr Övriga planutredningar: 904 000 kr <ul style="list-style-type: none"> - Buller: 133 000 kr - Risk: 105 000 kr - Arkitekt äldreboende: 36 000 kr - Handelsanalys: 45 000 kr - Vindstudie: 65 000 kr - Trädinventering: 20 000 kr - Övrigt: 500 000 kr Program: 8 027 000 kr (varav 3 853 000 kr belastar denna detaljplan)
Grundkarta	100 000 kr
Fastighetsförteckning	23 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan inkl program/förstudie	23 165 000 kr

Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	280 kr per kvadratmeter tillkommande bruttoarea.
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Trafikverkets samrådsyttrande som innebar omtag i planarbetet.

Bakgrund till plankostnader

2004 – Ett planprogram antogs som delvis genomfördes tillsammans med dåvarande fastighetsägare JM, som senare sålde till nuvarande fastighetsägare Wallenstam

2011-2013 – Visionsarbete, kommunikation/medborgardialog ”Ännu mera Älta 2025”

2013 – Inriktningsbeslut för Älta centrum utveckling utifrån framarbetade nya visioner och önskemål från Wallenstam

2015 – Nytt detaljplaneprogram antogs

2015 – Start-PM detaljplan för centrumkvarteren och planarbete fram till nu

2018 – Detaljplan på samråd med öppet hus i Älta centrum. Efter samrådet utreddes många övergripande förutsättningar och ett omtag skedde i planarbetet med hänsyn till Trafikverkets vägstudie om framtida utformning/inriktning för Ältavägen. En ny trafikstruktur togs fram för planområdet.

2019 – Detaljplan på granskning. Då lång tid gått sedan samråd hölls ett öppet hus i Älta centrum. Efter granskningen har behov för förskola och äldreboende setts över och planförslaget har justerats för att kunna möta olika framtida behov.

2020 – Detaljplan föreslås antas

Kartillustration justeringar i planförslaget

Kartillustrationen nedan redovisar översiktligt de huvudsakliga justeringar av planbestämmelser som gjorts mellan granskning och tillstyrkan (se röd markering). Utöver nedan redovisade justeringar har övriga marginella justeringar av gränser och bestämmelser gjorts i plankartan.

1. Ökad flexibilitet för utformning av äldreboende och förskola
2. Utökning av allmän plats som möjliggör en vändplats
3. Sänkning av byggnadshöjder (1 våning)

