

TJÄNSTESKRIVELSE
Yttrande samråd
KFKS 2012/696-214
Projekt 9627

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplaneprogram för Älta centrum

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplaneprogram för Älta centrum.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 32.

Sammanfattning

Planprogrammet syftar till att stärka Ältas lokala centrum genom att flytta nuvarande kommersiella centrum närmare Ältavägen och bygga nya bostadshus i anslutning till centrumet. Programmet ska även stärka sambandet mellan bostadsområdena och omkringliggande grönområden samt skapa nya mötesplatser för Ältaborna. Programmet innebär även nya förskolor och förändringar av befintliga skolområden.

Programförslaget omfattar cirka 1400 nya bostäder.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplaneprogram för Älta centrum som är på samråd mellan den 16 december 2014 och den 2 februari 2015.

Bakgrund

Den 11 februari 2011 godkände kommunstyrelsen att inriktningen på det fortsatta programarbetet i Älta ska följa den gemensamma visionen, Ännu Mera Älta 2025. Vid samma tillfälle beslutade kommunstyrelsen att kommunen ska ingå avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam AB.



Programförslaget

Detaljplaneprogrammet för Älta centrum är en del av genomförandet av översiktsplanens strategi ”Utveckla lokala centra och deras omgivning”. Det arbete med en vision för Ältas centrum som Nacka kommun utfört i samarbete med Wallenstam och boende i Älta har nu utmynnat i ett förslag till detaljplaneprogram för Ältas centrum. Programmet ska vara vägledande för områdets framtida utveckling gällande bebyggelse och offentliga platser. Programmet omfattar området med flerfamiljsbebyggelse i anslutning till Älta centrum på västra sidan av Ältavägen samt mindre områden på östra sidan av Ältavägen.

I programmet föreslås att det kommersiella Älta centrum flyttas närmare Ältavägen och att befintligt centrum används som skola och idrottshall i samspel med befintligt bibliotek och Kulturknuten. Området mellan det nya och det befintliga centrumet utvecklas till Älta torg, en mötesplats för alla Ältabor. En park med gång- och cykelstråk sammanbinder torget med grönytorna kring Ältasjön.

I anslutning till centrum och på andra platser inom programområdet uppförs nya bostadshus. Nuvarande Stavsborgsskolan med viss ut-/påbyggnad föreslås användas för skolverksamhet. Tomten där före detta Strandparksskolan ligger föreslås bebyggas med bostäder. Programmet föreslår även en omvandling av Ältavägen till en stadsgata, delvis med bebyggelse på båda sidor av vägen, utvecklade park- och naturområden och nya förskolelägen. Programmet innehåller cirka 1400 nya lägenheter.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Programförslaget utgår från de strategier om stadsbyggnad som anges i kommunens gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012).

Bostäder

Antalet bostäder inom programförslaget är cirka 1400 varav ungefär hälften föreslås på kommunägd mark. Ungefär 25 % av de nya bostäderna beräknas bli hyresrätter.

Arbetsplatser

Utveckling av Älta centrum med handel kan betyda att nya arbetstillfällen skapas men antal går ej att redovisa i detta skede.

Välfärdsfastigheter

Antalet tillkommande bostäder i Älta centrum samt att det föreslås bostäder där befintliga förskolor ligger idag innebär att nya förskolor behövs. De förskolor som det planeras bostäder på är Inspiras förskola, Strandparken, Almdungen och Sjöängen. De har sammanlagt cirka 16 avdelningar. När programförslaget är genomfört beräknas 31



förskoleavdelningar behövas och därför ska det planeras för 4 förskolor om vardera cirka 8 avdelningar.

Nyttillkommande bebyggelse medför också ett behov av cirka 600 nya grundskoleplatser. Programförslaget bygger på en omflyttning inom skolorna i området. Strandparksskolan föreslås att rivas till förmån för bostadsbebyggelse. Skolplatser är möjliga att skapa genom utbyggnad av Stavsborgsskolan samt genom ombyggnad av befintlig centrumbyggnad.

Kommunal mark

Kommunen äger merparten av marken inom planområdet och cirka 50% av de planerade bostäderna ligger på kommunägd mark. Gator, parker, naturmark och allmänna anläggningar kommer att behöva rustas upp för att spegla visionen i programmet.

Kommunen beslutade 2013-02-11 att ingå en avsiktsförklaring med Wallenstam där kommunen förbinder sig att anvisa 50 % av kommande byggrätter på kommunal mark till Wallenstam och att hälften av dessa ska upplåtas med hyresrätt. De byggrätter som anvisas till Wallenstam och ej upplåts med hyresrätt anvisas efter marknadspris. Övriga byggrätter anvisas till marknadspris efter kommunens policy. Mark kan anvisas i olika skeden och i olika byggrättsvolym för att få in fler aktörer.

Kommunal ekonomi

Programförslaget innebär kommunala utgifter för anläggande av allmänna anläggningar. Omläggningen av huvudvattenledning är en stor kostnad men också en förutsättning för att programmet ska gå att genomföra. Även utbyggnad av nya Älta centrum, torg och vägnät är omfattande framförallt genom stora markarbeten. Programmet föreslår även flytt av flera förskolor och upprustning av allmän plats vilket kräver kommunala investeringar.

Programförslaget skapar möjlighet till stora kommunala intäkter från markförsäljning. De översiktliga bedömningar som gjorts tyder på att de kommunala intäkterna kommer att överskrida kostnaderna. Det har även varit en princip i programarbetet att intäkterna minst ska motsvara kostnaderna.

Det framtida arbetet med detaljplaneläggning av området bör lägga vikt på att balansera intäkter och kostnader så att de ekonomiska principerna om intäkter och utgifter för programområdet i balans för sin helhet försvaras. Det bör dock poängteras att detta förmodligen inte kommer att kunna göras i varje enskilt detaljplanearbete och att utvecklingen av Älta centrum initialt kräver investeringar som tas igen i senare etapper.



Genomförandefrågor

Genomförande

Eftersom programförslaget innehåller en stor mängd nybyggnation och omlokalisering av befintliga verksamheter bör stor vikt läggas på samordning och störningsförebyggande åtgärder under genomförandetiden.

Huvudvattenledning

För att detaljplaneprogrammet ska gå att genomföra måste befintlig huvudvattenledning som sträcker sig från pumpstationen väster om Strandparksskolan, genom Älta centrum och vidare till Oxelvägen att flyttas. En utredning av flytt av ledningen är genomförd och visar att ledningen går att flytta till en acceptabel kostnad.

Trafikanläggningar

Det arbete som krävs för att skapa en mer stadsmässig gestaltning av Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen ska samordnas med bostadsutbyggnaden av Älta centrum. En ombyggnation av Ältavägen måste planeras och genomföras i samråd med Trafikverket då det är en statlig väg.

Parkering

Kommunens parkeringspolicy ska följas under genomförandet av programmet. De befintliga parkeringsdäcken kommer att rivas och ersättas med nya i samband med att bostadsbebyggelse uppförs. Det innebär att tillfälliga parkeringsplatser måste ordnas under genomförandet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringsenheten i samråd med stadsledningskontoret och enheten för fastighetsutveckling.

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

David Arvidsson
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1: Förslag till Yttrande
Bilaga 2: Programförslag Älta centrum