

2023-10-19  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS 2021-00124

## Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 19 oktober 2023.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### Sammanfattning

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.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030. Planförslaget förväntas kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla målet.

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.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

## Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Ältabergs verksamhetsområde på remiss under samrådstiden, 26 september 2023 till 7 november 2023. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. I yttrandet behandlas vissa av dessa frågor. Detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning behandlas däremot inte i yttrandet.

## Planförslagets syfte och omfattning

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.

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.

Då naturmark tas i anspråk för verksamhetsytor 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 verksamhetsytor och således arbetsplatser bedöms väga tyngre än att bevara naturmarken orörd.

Detaljplanen uppfyller målen som satts i start-PM om att dels skapa nya byggrätter för ca 10 000 kvadratmeter verksamhetsyta, dels säkra allmänhetens nuvarande möjligheter att korsa området genom befintliga gator och gång- och cykelvägar. Därutöver har projektet studerat förutsättningarna för en ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen, men en sådan åtgärd bedöms inte vara ekonomiskt hållbar.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan.

I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, anges för planområdet markanvändningen arbetsplatsområden och tekniska anläggningar (A8). Området är således avsett för industrier eller andra verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### **Tidplan och genomförande**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske under andra kvartalet 2024 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till fjärde kvartalet 2024. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att den vunnit laga kraft.

Utbyggnaden förväntas ske genom tre etapper. Inledningsvis sker nödvändiga ledningsflyttar varefter den nya och utökade verksamhetsytan kan tillträdas olika beroende på förutsättningarna.

### **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.

## **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Plankarta
Bilaga 3	Planbeskrivning

Ann-Christin Rudström  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Jacob Hort  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling