

2019-11-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/440
Projekt 9630
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Älta centrumkvarter i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum från 2015. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse och höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget innebär att befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar föreslås att rivas och ersättas med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage.

Detaljplanen omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Planförslaget möjliggör även för en förskola och ett äldreboende med vård. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med vård, en förskola, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, såsom handel, service och kultur- och fritidsverksamheter. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal ställen 7–8 våningar. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, i form av ett torg, parkstråk och lokalgator.

Synpunkter under samrådet från remissinstanser berör främst kommunens hantering av risker kopplade till transporter av farligt gods, åtgärder som påverkar Ältavägen samt friytor för barn. Synpunkter från föreningar och boende i Älta handlar främst om bebyggelsens höjder, bevarandet av inomhuscentrum, dagvatten, parkering samt lokaler för kultur- och fritidsverksamheter. Efter samrådet har planområdet utökats för att möjliggöra fastighetsbildning, och plangränsen har justerats mot Ältavägen. Inkomna synpunkter har även föranlett en ny trafikstruktur.

Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser genom att fler bostäder tillskapas i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Ett ökat bostadsutbud kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum. En blandning av bostäder och verksamheter ger förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och den upplevda tryggheten. Utbyggnaden och

en kvalitetshöjning av den offentliga miljön bedöms bidra till en förbättrad tillgänglighet med bättre kopplingar till omgivningen.

Kultur- och fritidsverksamhet planeras i anslutning till parkstråket med goda förbindelser till skola och grön- och idrottsområden, som barn och ungdomar fritt kan röra sig mellan. Rörelsefriheten kommer dock att påverkas något av närvarande fordonstrafik på torget. Planförslaget innebär även att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdar och på naturområden utanför planområdet.

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

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under november-december 2019.

Ärendet

Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum som antogs av kommunstyrelsen hösten 2015. Programmet föreslår ett nytt centrum och torg med verksamhetslokaler i gatuplan, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder (avser hela programområdet) samt en utveckling av allmänna platser. 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.

Detaljplanens övergripande syfte är 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. 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.

Synpunkter under samrådet

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 21 november 2017 och den 15 januari 2018. Länsstyrelsens synpunkter berör kommunens hantering av farligt gods och säkerställandet att avveckling/omlokalisering av drivmedelsstationen Preem. Både Länsstyrelsen och Trafikverket hade synpunkter på detaljplanens förslag på åtgärder som påverkar Ältavägen samt framtagna trafikanalyser. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter på friytor för barn. Synpunkter från föreningar och boende i Älta handlade främst om höjder på de nya

byggnaderna och markanvändningen, bevarandet av inomhuscentrum, dagvatten, parkering, samt lokaler för kultur- och fritidsverksamheter.

Efter samrådet har ett antal utredningar tagits fram/uppdaterats, bland annat en vindkomfortstudie, trafikutredning och bullerutredning. Gestaltningsprogram för allmän plats har uppdaterats och gestaltungsprinciper för den nya bebyggelsen har tagits fram. Synpunkterna och de uppdaterade underlagen har föranlett ändringar i planförslaget. Bland annat har planområdet utökats för att möjliggöra ny fastighetsbildning, och plangränsen har justerats mot Ältavägen. Trafikverkets synpunkter har även föranlett en ny trafikstruktur, med endast en infart från Ältavägen till planområdet. I övrigt har tillägg och justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och gränsdragningar på plankartan.

Markanvändning och ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator samt mindre grönytor av varierande kvalitet tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar föreslås att rivas och ersättas med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer dock att bevaras. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, i form av ett nytt torg och parkstråk samt lokalgator. Dessa allmänna platser omges av bebyggelse i en sluten och halvsluten kvartersstruktur. Den föreslagna kvartersstrukturen syftar till att koppla samman viktiga målpunkter i och omkring Älta centrum, samt kommande delområden i programmet för Älta centrum.

Planförslaget möjliggör för cirka 950 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 därmed att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga skivhus i Stensö, som ingår i kommunens kulturmiljöprogram, 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, restauranger, vårdcentral med mera. 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 inom ett kvarter, centralt placerat mellan det nya torget och parkstråket. Det planeras för lika stora ytor som verksamheterna har idag enligt avtal om ersättningslokaler mellan kommunen och fastighetsägaren Wallenstam. Detaljplanen

reglerar 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 i 3 våningar. Förskolan inrymmer 6 avdelningar, vilket motsvarar cirka 110 barn. Planförslaget innebär att kvarterets gårdsyta till största del nyttjas som förskolegård, även om delar kan komma att 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 eller äldreboende möjliggörs även på kommunägd mark inom planområdet. En markanvisning kommer att genomföras när prognoserna visar på att behovet finns, vilket idag beräknas till 2023. Kommunen för även en dialog med fastighetsägaren Wallenstam om möjligheten till ett trygghetsboende inom planområdet.

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. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjder genom bestämmelser om högsta nockhöjd i plankartan. I vissa delar reglerar detaljplanen att bebyggelsen ska utföras med sluttande tak, exempelvis sadeltak eller liknande, eller med en indragen våning. Planförslaget reglerar även att den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper, som grundar sig i de ambitioner som anges i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Gestaltungsprinciperna styr dock inte i detalj hur bebyggelsen ska gestaltas och utformas.

Följande gestaltungsprinciper gäller för tillkommande bebyggelse inom planområdet:

- Byggnaders fasader ska utföras med variation, vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i byggnadsvolymer, takutformning, fönstersättning, balkongers placering, fasadmateriell, färgsättning eller indragna/utskjutande fasadpartier
- Mot allmän plats ska kvarteren ha en vertikal indelning trapphusvis och en tydligt markerad sockelvåning som skiljer sig från ovanliggande våningsplan
- Sockelvåning mot allmän plats och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö
- Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur. Följande fasadmateriell ska huvudsakligen användas: tegel, puts, trä och klinker.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning

- Kulörer på fasader ska vara varma och jordnära. Vit fasadkulör ska undvikas.
- Huvudentréer ska placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Entréer mot allmän plats ska vara tydligt markerad
- Där bostäder medges i bottenvåning ska golvnivån, i så stor utsträckning som möjligt, ligga minst 0,5 meter över marknivån
- Balkonger får inte glasas in helt, förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärden avseende buller

Allmänna platser

Ett gestaltungsprogram för utformningen av allmänna platser inom planområdet har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. En viktig aspekt för utformningen av allmän plats är en god standard på tillgängligheten, då befintliga höjdskillnader är stora inom området. Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum i form av ett torg, som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen. Torget är väl sammankopplat med sin omgivning, har god tillgång till kollektivtrafik och omges av handel, offentlig service, kultur- och fritidsverksamheter. 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, Oxelvägen i väst och ansluter till en lokalgata i norr. Utformningen bidrar 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.

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

Gator

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.

Norr om torget planeras en lokalgata med gångbanor och trädplantering. På lokalgatan förekommer främst angöring, varuleveranser samt avfallshantering för tre kvarter. Kvartersgator inom planområdet har som främsta funktion att möjliggöra angöring till

bostäderna och för utryckningsfordons framkomlighet. Detaljplanen möjliggör att kvartersgatorna kan byggas under med parkeringsgarage.

Befintliga parkeringsmöjligheter inom planområdet kommer att förändras i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket kommer att påverka boende som idag nyttjar parkeringsplatser inom planområdet. De nya kvarteren kommer underbyggas med parkeringsgarage.

Lek och utvistelse

Inom planområdet föreslås i huvudsak kvarterens bostadsgårdar tillgodose funktioner såsom bostadsnära rekreation, lek och dagvattenhantering. Kommunens verktyg *grönytefaktor* (GYF) ska tillämpas inom kvartersmark, vilket regleras i exploateringsavtal med exploitören. 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. Den nya kvartersstrukturen innebär en förändrad landskapsbild och en för området ny typ av bebyggelsestruktur som skiljer sig från den öppna planstrukturen i och omkring befintligt centrum. I samband med utbyggnaden kommer en mindre del grönytor 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 på främst ianspråktagen mark, 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. Omgestaltningen av Oxelvägen/Almvägen bedöms medföra lägre fordonshastigheter, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Busstrafiken bedöms även få förbättrad framkomlighet.

Detaljplanen möjliggör för både hyresrätter och bostadsrätter samt en blandning av verksamheter och boendeformer, vilket ger goda förutsättningar för människor i olika livssituationer och förutsättningar att mötas och bo nära varandra.

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 idag något ödsliga parkeringsytorna som omger dagens centrum ersätts 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. Detaljplanen föreslår även att platser som kan upplevas som mörka och otrygga, såsom planskild gångtunnel byggs bort.

Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning 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.

Bakgrund

Beslut om Start-PM fattades av planchefen på delegation den 2 december 2015. Beslutet fattades med stöd av kommunstyrelsens beslut 2015-09-28, §235.

Nacka kommun har under kvartal 1 år 2013 tecknat en avsiktsförklaring samt under kvartal 4 år 2015 tecknat ett Ramavtal med Wallenstam AB. För Wallenstams exploatering har kommunen tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet.

Under 2016 genomfördes en markanvisning för två kvarter på kommunägd mark inom planområdet, vilka tilldelades Hökerum Bygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB. För den del av marken som kommunen markanvisat bekostar exploatörerna kostnaden för planarbetet genom ett detaljplaneavtal. Ett markanvisningsavtal har tecknats med varje exploatör.

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27 norr om planområdet, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017, §245. Samrådstiden varade mellan den 21 november 2017 och den 15 januari 2018, sammanlagt cirka 8 veckor.

Tidplan

Granskning	4:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft*	2:a kvartalet 2020

*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 har kvartermark markanvisats till privata byggbolag 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 70 miljoner kronor. I denna slutkostnadsprognos ingår alla kostnader och intäkter under hela projektet inklusive utbyggnadskostnader, exploateringsersättningar och markintäkter. De totala inkomsterna bedöms till cirka 380 miljoner kr, varav markintäkter utgör cirka 265 miljoner kronor. De totala kostnaderna bedöms till cirka 310 miljoner kronor.

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 detaljplanarbetet. Utformningen kommer att detaljstuderas under hösten 2019 och våren 2020 i samband med projektering. Stor vikt kommer att läggas vid att minimera framtida drift- och underhållskostnader under projekteringen. Under det kommande projekteringskedet kommer framtida drift- och underhållskostnader att kunna specificeras närmare. 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. Det planerade parkstråket och torget har dock begränsade ytor för lek. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdar och på naturområden utanför planområdet. Delar av planområdet kommer att ha längre än 300 meter till närmaste park med större lek- och aktivitetsytor, vilket inte är optimalt. Inom ett avstånd på cirka 650 meter finns naturområden med närskog, vilket kan nå trafiksäkert.

Detaljplanen möjliggör för kultur- och fritidslokaler för barn och ungdomar. Dessa lokaler planeras i anslutning till parkstråket med goda gång- och cykelförbindelser till närliggande skol- och idrottsområde, som barn fritt kan röra sig mellan. Gång- och cykeltunneln under Oxelvägen föreslås dock tas bort och ersättas av en plankorsning, vilket kan vara negativt för barn ur en säkerhetsaspekt. Vid torget kommer även fordonstrafik vara närvarande, vilket påverkar trafiksäkerheten för barn negativt.

Detaljplanen möjliggör en ny förskola på 6 avdelningar inom planområdet, med en förskolegård om cirka 14 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, cirka 100 meter från förskolan. Närhet 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
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

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		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		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	

