

Fritidsnämnden

Yttrande över detaljplan för Älta Centrum

Förslag till beslut

Fritidsnämnden antar förslag till yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 24 november 2017.

Sammanfattning

Fritidsnämnden yttrar sig över detaljplanen för att bevaka att medborgarnas behov av motion, rörelse och mötesplatser tillgodoses. Nämnden bevakar också att föreningarnas behov av anläggningar beaktas i planeringen. Fritidsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplan för Älta Centrum.

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Förslaget möjliggör för bland annat bostäder och lokaler för kultur- och fritidsändamål. Åtgärder ska genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas.

Detaljplanen stämmer överens med det inriktningsbeslut som fritidsnämnden tog den 16 februari 2017 (FRN 2017/16) med samnyttjade av lokaler för bibliotek, kulturhus och fritidsgård som möjliggörs i det nya kultur- och fritidskvarteret som byggs av Wallenstam. I samband med det beslutade även nämnden att ge kultur- och fritidsenheten i uppdrag att verka för ett mer effektivt lokalutnyttjande med smarta- och samordnade lösningar i syfte att minska behovet av nytillkommande ytor. I förhandling med Wallenstam ska detta tas i beaktan. Verksamheterna ska kunna fungera i de framtida lokalerna och hänsyn måste tas till olika flöden under dagen och hur lokalerna är tillgängliga för olika verksamheter parallellt. Allt för ett effektivt nyttjande av skattepengar. Ett nytt hyresavtal ska förhandlas och presenteras för kommunstyrelsen under 2018.

Ärendet

Detaljplanen i korthet

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och ligger i linje med det programförslag som antogs av kommunfullmäktige under hösten 2015. Målet är utveckla och förtäta Älta centrum genom att ta i anspråk outnyttjade ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator och stråk samt grönytor av varierande kvalitet. Även ytor som idag utgörs av befintlig bebyggelse kommer att möjliggöras för nya bostäder och handel, service och kulturverksamheter. Den centrumbesbyggelse som idag utgör dagens Älta centrum kommer i huvudsak att rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum planeras dock att bevaras.

Inom planområdet föreslås främst en kvartersstruktur, med 5 slutna kvarter, ett halvslutet kvarter samt tre friliggande bostadshus. Förslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, cirka 8000 kvadratmeter centrumändamål, lokaler för kultur- och fritidsändamål, samt en lokal för mini-ÅVC (kvartersåtervinningsstation). Inom planområdet ingår även ett nytt torg, lokalgator, och parkstråk. En förtätning och utveckling av centrum möjliggör för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detta bedöms som positivt då befintligt centrum kan upplevas som ödsligt under vissa årstider och under vissa delar av dygnet. En av fyra stadsbyggnadsstrategier i översiktsplanen är att utveckla lokala centra och deras omgivning. För att ett lokalt centrum ska fungera som en levande knutpunkt behövs en tätare stadsmiljö med typisk blandning av bostäder, verksamheter och aktiviteter. I alla lokala centra ska därför åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Kommunen ska även verka för att lokala centra blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar. För att genomföra strategin ska det ske en omvandling av Älta centrum. En noggrannare och tydligare redovisning av gestaltning kommer att ske i samband med att ett gestaltungsprogram upprättas, vilket sker till detaljplanens granskningskede.

Andra beslut som berör planen

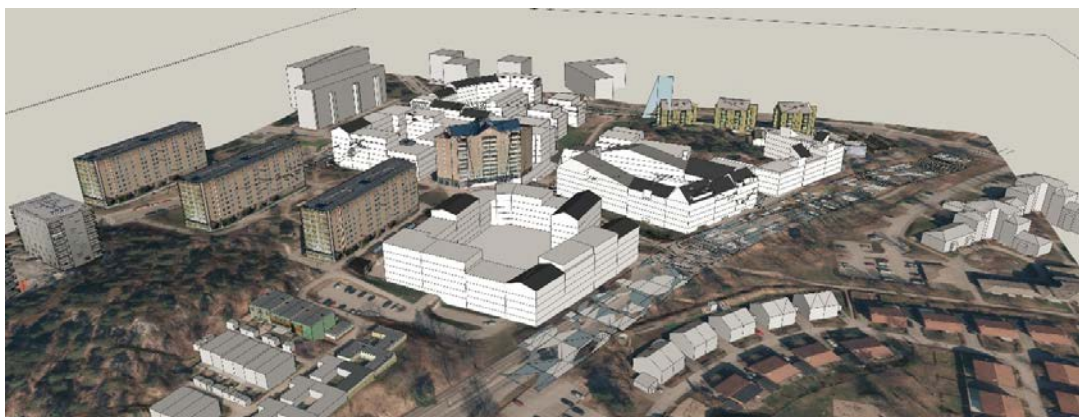
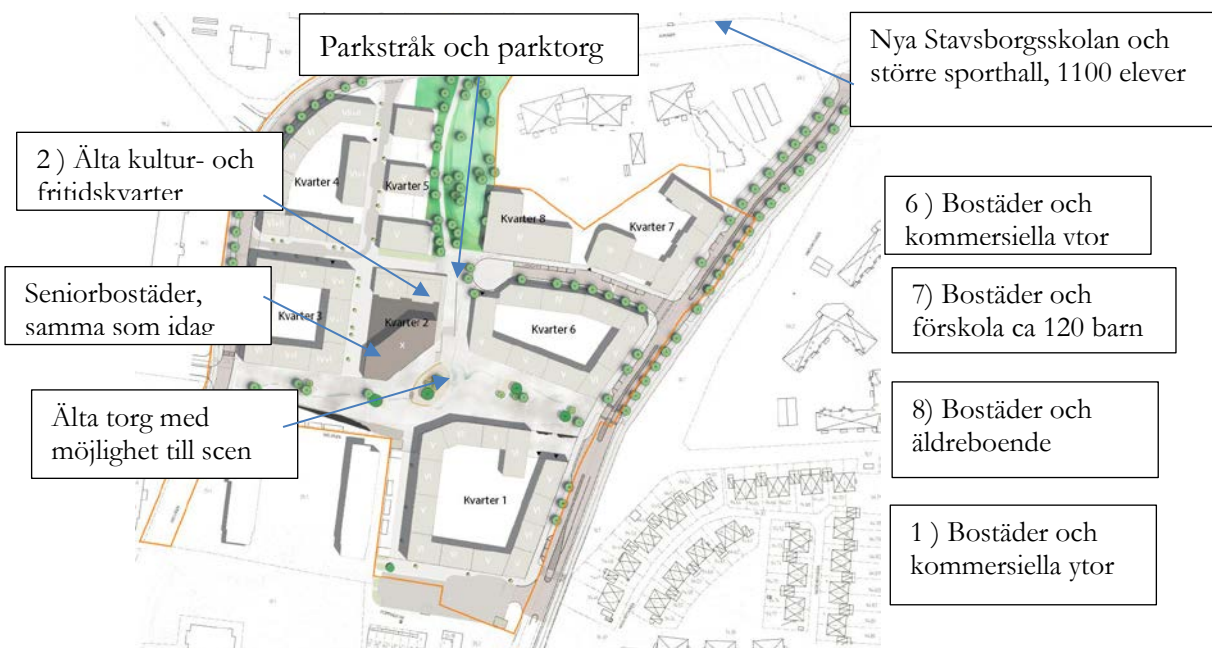
Stavsborgsskolan

Det pågår ett arbete med att riva och ersätta Stavsborgsskolan med en ny, större skola för årskurs F-9. I samband med detta har ett positivt planbesked lämnats för en ny idrottshall i anslutning till skolan.

Planförslaget



Ortofotot visar det aktuella planområdet inom röd markering. Planområdets avgränsning är inte exakt.



Figur 11 Vy från söder som visar föreslagen bebyggelse. Närmast i bild syns kvarter 1.

Kvarter 2 – Kultur- och fritidskvarteret

Kvarter 2 utgörs av befintligt höghus som föreslås byggas samman med en högre huskropp i 5-6 våningar som kopplas samman av en sockelbyggnad och en upphöjd bostadsgård.

Bostadsgården är utformad som en terrass och har en visuell kontakt med kvartersgata 1 och torget. På grund av höjdskillnader och otillgängliga omgivande gator, har en tillgänglig gångväg skapats runt kulturkvarteret, denna skapas genom att sockelbyggnaden skjuter ut från fasadliv och bildar en slags balkong.

Detaljplanen möjliggör för lokaler för centrumverksamheter, kultur och fritidsändamål och restaurang och café. Detaljplanen möjliggör även för en bostadsyta på cirka 2200 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 36 lägenheter, utöver befintliga bostäder i höghuset. Kultur- och fritidslokaler föreslås inrymmas i de två nedersta planen inom kvarter 2, med huvudentréer mot torget. Dessa lokaler planeras inrymma bibliotek, restaurang, scenrum, utställningsytor, dansstudio, musikrum och andra fritidslokaler. Funktioner i lokalerna är inget som detaljplanen reglerar och behandlas därför inte i detta ärende. Fritidsgården har även en entré mot parktorget med koppling till parkstråket och Stavsborgsskolan.

Bottenvåningen medger centrumanvändning för kommersiella verksamheter och service. Bostadsentréer samt entréer till verksamheter placeras mot torg och gator, på så sätt aktiveras de offentliga rum som planeras i Älta centrum. Resterande delar av byggnaden planeras för bostäder. Kvarter 2 har en viktig funktion i Älta centrum på grund av dess användning som kulturellt centrum och mötesplats. Kvarteret har entréer mot torget för att levandegöra och skapa flöden på torget. Entréerna mot torget gör det även möjligt att använda detta i samband med kulturella evenemang etc. Kvarteret planeras inte underbyggas med parkeringsgarage. Parkeringsplatser för boende föreslås placeras i parkeringsgaraget under kvarter 3. Leveranser sker från kvartersgatan eller lokalgatan och angöring sker från kvartersgatan.



Figur 14. Kvarter 2, fasad mot öst. Befintligt höghus med föreslagen ny sockelbyggnad och bostadshus. Utformningen av husen är inte reglerade i planförslaget inför samråd. (Bild: Semrén Månsson)



Centrum

Nuvarande centrum är svårt att hitta och kan upplevas inåtvänt, eftersom alla butikers entréer nås från centrumets insida. Detaljplanen syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat, med entréer mot allmänna platser, i syfte att levandegöra dessa samt göra dessa mer trygga och välkomnande. På så sätt kan Älta centrum bli en ny mötespunkt för både invånare, nyinflyttade och besökare. Centrumet föreslås förmedla en småstadskänsla, där det finns en närhet till service och vardagsärenden. En viktig aspekt i gestaltningen av Älta centrum är en god standard på tillgängligheten, då befintliga höjdskillnader inom området är cirka 7 meter.

Torg

Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum, ett torg, som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen. Torget ska fungera som en ny mötesplats för besökare som invånare. Det är ett torg som inbjuder till många aktiviteter. På torget ska man kunna sitta ner och betrakta folklivet, flanera, och cykla. Men det ska även vara utformat så att torghandel och andra evenemang kan ske. Torget berikas av att kultur- och fritidslokaler, service och andra kommersiella verksamheter har entréer mot torget. På torget tillåts trafik för varuleveranser och angöring för bostäder. Genomfartstrafik föreslås förbjudas genom torget. Mötesplatserna är utformade för att kunna sitta, parkera cykel etc. Torgets mittendel karakteriseras av en plan samlingsplats som omringar den befintliga eken, framför kultur- och fritidskvarteret. Platsen består av sittbara gradänger, trädäck, upphöjd plantering och vattenspel. Vid evenemang kan samlingsplatsen användas för uppträdande och gradängerna utgöra sittplats för åskådare.

Parktorget

Parktorget är länken mellan parken och torget. Parktorget är som en passage och en punkt där många olika stråk och rörelser möts. En trappa och ramp förbinder parktorget med Älta torg. Biltrafik föreslås inte köra i passagen mellan parktorget och parken utan föreslås vända på parktorget. Genom att vändplatsen gestaltas som en del utav parktorget kan det ge indikation på att trafiken kör på de gåendes villkor. För att inte hindra framkomligheten för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning, kan parktorget utformas med möblering och träd som omöjliggör att trafik kör upp på torget. Äldreboendet samt fritidsgården kommer att ha entréer mot parktorget.

En miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) planeras att ligga i bottenvåningen på kvarter 6, mot parktorget, vändplanen och lokalgatan. En mini-ÅVC ska utformas som en ”butikslokal” med fönster mot gatan. När den inte är bemannad finns möjlighet att samnyttja lokalen och använda den som mötesplats.

Parkstråket

Parken i Älta centrum föreslås vara ett parkstråk. Genom parken finns ett viktigt gång- och cykelstråk som kopplar samman centrum med Stavsborgsskolan och aktivitetsområdet vid Ältasjön.



Gator

Ett antal nya gator föreslås inom planområdet, varav en gata föreslås vara en allmän lokalgata. På lokalgatan förekommer främst angöring, varuleveranser till förskola, äldreboende och kultur och fritidskvarteret samt avfallshantering.

Parkering

Varje fastighets behov av bil- samt cykelparkering löses på kvartersmark. I stort sett kommer samtliga kvarter inom planområdet att anlägga parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både bilar och cyklar. De kvarter som medger centrumändamål kommer att anlägga parkeringsplatser för besökande i garage.

Tillgänglighet

En förutsättning i projektet har varit att öka tillgängligheten inom planområdet och även till omkringliggande områden utanför planområdet, så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta. Planförslaget innebär att tillgängligheten inom planområdet förväntas bli bättre, då flertalet trappor kommer att tas bort.

Gång- och cykelstråk

Det föreslagna gångtrafiknätet ger väl tilltagna ytor för vistelse centralt i området. Med korta gångavstånd och med välutformade gångbanor och passager kan gående i alla åldrar röra sig genom området på ett säkert sätt. Fler och bättre korsningsmöjligheter för gående och cyklister föreslås över de mer trafikerade vägarna Ältavägen, Almvägen och Oxelvägen. Gång- och cykelvägen mellan parkstråket och torget utvecklas. Därmed kommer denna att bli mer tillgänglig för speciellt barn som förväntas röra sig mellan centrum, Stavsborgsskolan och idrottsområdet norr om centrum.

Trafikverket planerar att rusta upp gång- och cykelvägen längs med Ältavägen. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan, från cirka 3 meter till 4,3 - 5,3 meter, i syfte att öka kapaciteten för cyklister. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.

Lek, rekreation och utevistelse

Det gröna parkstråket kommer att göra det möjligt för människor att röra sig från Älta centrum till större grönområden utan att vistas bland motortrafik. Detta är mycket positivt, särskilt för barn i anslutande förskolor. Parken kommer att bli på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Inom planområdet föreslås kvarterens bostadsgårdar tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering, odling, växthus, sittplatser med mera. Planförslaget innebär att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdar och på naturområden utanför planområdet. Det nya torget kommer att öka möjligheten till möten och rekreation.

Trygghet och säkerhet

En förtätning och utveckling av centrum skapar förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detaljplanen möjliggör för att fler människor kommer att röra sig inom och utanför Älta centrum, vilket kan minska antalet ödsliga platser, som ofta kan upplevas som otrygga. Detaljplanen möjliggör för gång- och cykelbanor byggs ut vilket gör det mer säkert för gående och cyklister att röra sig inom planområdet. God belysning av hela gaturummet och offentliga platser, men också av husfasader, bottenvåningar och trapphus är av stor vikt för tryggheten.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*

Att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt i Älta centrum, för att skapa levande stadsdel. Detaljplanen föreslår lokaler för olika typer av verksamheter i centrum samt bostäder och allmän plats såsom torg.

- *Nära skola, fritid, idrott och kultur*

Detaljplanen för centrum möjliggör att idrottsområden utanför planområdet blir mer tillgängliga. Det planeras dock inte för någon idrott inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för lokaler för kultur- och fritidsverksamheter samt förskola inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och park. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet.

Avtal

Nacka kommun har kvartal 1 år 2013 tecknat en avsiktsförklaring samt kvartal 4 år 2015 tecknat ett ramavtal med Wallenstam AB, nedan kallad Wallenstam, för utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum.

Inom fastigheten Älta 19:1 och 27:3 inom planområdet ligger lokalcentrumet Älta centrum. Wallenstam, ägaren till centrumet, kommer i samband med genomförandet av denna detaljplan omlokalisera det befintliga centrumet till kvarter 1 inom planområdet vilket denna detaljplan ger förutsättningar för. Befintliga hyresgäster kommer att påverkas i samband med genomförandet, Wallenstam ska tillse att ha en tät kontakt med lokalhyresgästerna under planering och genomförande av denna detaljplan.



Enhetens analys och bedömning

Fritidsnämnden yttrar sig över detaljplaneprogram för att bevaka att medborgarnas behov av motion, rörelse och mötesplatser tillgodoses. Nämnden bevakar också att föreningarnas behov av anläggningar beaktas i planeringen.

Det framtida Älta centrum stämmer väl överens med tankar som formuleras i kommunens översiktsplan:

”En levande stad förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, skolor, förskolor, nöjen och möjligheter till rekreation. Lokaler direkt mot gatan, torg och stadsparker kan fyllas med möjligheter till verksamheter, mötesplatser, kreativt skapande och fysisk aktivitet som olika grupper från olika delar av kommunen väljer att besöka.”

Detaljplanen stämmer överens med det inriktningsbeslut som fritidsnämnden tog den 16 februari 2017 (FRN 2017/16) om ett kultur- och fritidskvarter. Kvarteret infriar kommunens övergripande mål om bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer, liksom målet om maximalt utnyttjande av skattemedel genom samlokalisering av bibliotek, kulturhus och fritidsgård. Nämnden beslutade även att ge kultur- och fritidsenheten i uppdrag att verka för mer effektivt lokalutnyttjande med smarta- och samordnade lösningar i syfte att minska behovet av nytilkommande ytor. I förhandling med Wallenstam ska detta tas i beaktan. Verksamheterna ska kunna fungera i de framtida lokalerna och hänsyn måste tas till olika flöden under dagen och hur lokalerna är tillgängliga för olika verksamheter parallellt. Ett nytt hyresavtal ska förhandlas och presenteras för kommunstyrelsen under 2018.

Att bygga ihop den nya fastigheten med befintlig byggnad för seniorboende har gjort att ytorna inte blir så effektivt planerade som skulle kunna varit möjligt vid en total nyproduktion. Fritidsgården kommer behöva en egen separat entré vid parktorget som ligger i anslutning till kultur- och fritidskvarteret ingång.

Stavsborgsskolan

Stavsborgsskolan, cirka 300 meter från Älta Centrum, kommer få en helt ny skolbyggnad. Elevantal kommer öka kraftigt, från cirka 550 till 2200, vilket kommer öka efterfrågan på fritidsytor och fritidsgårdverksamhet i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planprogrammet medför inga omedelbara ekonomiska konsekvenser för fritidsnämnden. Inför mål och budget 2020 skall ny hyra för den nya fritidsgården tas i beaktan.

Konsekvenser för barn

Projektet kommer att orsaka olägenheter under byggtiden som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar, liksom engagerande aktiviteter som informerar om utvecklingen i området.



Det är viktigt att kultur- och fritidslokaler planeras i anslutning till och i samverkan med skolan, det ger barn goda förutsättningar att få tillgång till ett rikt utbud av kultur- och fritidsaktiviteter.

Programförslaget föreslår nya bostadskvarter med gårdar på kvartersmark. Gårdarna kan utgöra halvoffentliga zoner, väl anpassade efter barns behov av lek och utevistelse. Gårdar upplevs ofta som trygga och tillgängliga platser för barn, vilket ökar barns rekreative möjligheter.

Bilagor

1. Yttrande över detaljplan för Älta Centrum den 24 november 2017
2. Planbeskrivning Älta Centrum

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Kultur- och fritidsenheten