

2007-02-27

Dnr KFKS 2007/97 - 214

Projekt 9624

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för detaljplan för Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian

Sammanfattning

Det är mycket angeläget att ta fram en detaljplan för ett verksamhetsområde i Ältadalen. Anledningarna till det är bl.a. följande:

- Det råder mycket stor brist på mark för nyetableringar av verksamheter i Nacka kommun
- Det är angeläget att pröva möjligheten att ordna plats för TR Bilåtervinning inom området
- Genomförandet av detaljplanen för verksamhetsområdet ska delfinansiera bygget av den nya trafikplatsen vid Skrubba

I planarbetet ska särskild fokus läggas på:

- Skala och gestaltning
- Exploateringsgrad
- Storkällans väg som värdig infart till kyrkogården
- Hantering av dagvatten

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian den 14 februari 2007.

Ärendet/Bakgrund

I dagsläget finns ett stort behov av att skapa lägen för verksamheter i Nacka kommun. Inom befintliga verksamhetsområden, t.ex. Kummelberget, kan endast mycket marginella ytor skapas. För att tillgodose framtidens behov av verksamhetsområden har kommunen pekat ut tre områden i Nacka översiktsplan 2002: Kil, Dalkarlsängen och Södra Älta.

Planenheten

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt 08-718 94 67
Mobil 070-431 94 67
Fax 08-718 94 54

E-post
andreas.totschnig@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

Södra Älta ingår i ett större sammanhängande område, Ältadalen, för vilket utredningsarbete pågått under en längre tid. År 1998 beslöt kommunstyrelsen att förköpa NCC:s fastigheter i området. För att undersöka hur Ältaborna ville att Ältadalen skulle utvecklas beslöt områdesnämnden i Älta i oktober 1999 att en dialogserie skulle hållas. Dialogserien pågick mellan december 1999 och mars 2000 och resulterade i rapporten "Ältabornas syn på Ältadalen". I december 2000 yttrade sig områdesnämnden om rapporten och förordade resultatet från seminarium nummer 2 i dialogserien. Förslaget går ut på att koncentrera verksamheter söder om Storkällans väg (bortsett från att man ville ha bostäder i stället för de befintliga verksamheterna söder om vägen). Norr om vägen ville man ha en försiktig nyetablering av bostäder i kombination med ett större friområde reserverat för olika typer av friluftaktiviteter.

I november 2000 tecknades ett avtal mellan Nacka kommun och Ballast (idag: NCC Roads) om tippning av 750 000 m³ lösa massor norr om Storkällans väg och 150 000 m³ fasta massor söder om samma väg. Tippningen söder om Storkällans väg är nära ett avslut. Den exakta tidplanen för den återstående tippningen kommer under planarbetet löpande kommuniceras med representanter för NCC Roads.

I mars 2001 beslutade kommunstyrelsen att ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen skulle tas fram. Syftet med utvecklingsplanen var bl.a. att den skulle fungera som ett program för kommande detaljplaner. Till utvecklingsplanen skulle det fogas en tipplan. I november 2001 tillstyrkte områdesnämnden i Älta att utvecklingsplanen skulle gå ut på remiss. Efter detta har inga beslut fattats om utvecklingsplanen.

För att komma vidare med planeringen av Ältadalen togs en Start-PM fram för program för hela området. Syftet med den aktualiserade planläggningen var att utreda möjligheten att bygga bostäder norr om Storkällans väg inom områden som är markerade som grönområden i utvecklingsplanen. Söder om Storkällans väg skulle intentionerna i översiktsplanen fullföljas, d.v.s. att området utvecklas till ett verksamhetsområde.

Den 15 juni 2005 beslutade områdesnämnden i Älta att tillstyrka startpromemorian avseende program för Ältadalen och överlämnade den till kommunstyrelsen för beslut.

På grund av oklarheterna med tippavtalet har Startpromemorian ännu inte godkänts av kommunstyrelsen. För att komma vidare med detaljplaneringen av verksamhetsområdet föreslås att en separat detaljplan tas fram. Som nämnts ovan är området i översiktsplanen utpekad som verksamhetsområde. De massor som hittills tippats är packningsbara och därmed lämpliga att bygga på. I det tidigare utredningsarbetet har det aldrig funnits någon annan tanke än att utveckla ett verksamhetsområde söder om Storkällans väg. Ett särskilt detaljplaneprogram anses därmed vara onödigt.

Något som ytterligare belyser det viktiga i att komma igång snabbt med verksamhetsområdet är det faktum att TR Bilåtervinning är i stort behov av att hitta en ny plats att bedriva sin verksamhet på. Under snart 20 års tid har deras verksamhet sanktionerats med tillfälliga bygglov för läget norr om Storkällans väg. Vid halvårsskiftet 2007 går det senast givna tillfälliga bygglovet ut. Då marken på lång sikt ska användas för bostäder och grönområde är det inte lämpligt att bevilja permanent bygglov för verksamheten i detta läge. Däremot skulle TR Bilåtervinning lämpligen kunna etablera sig i ett nytt verksamhetsområde söder om Storkällans väg.



Planområdets preliminära avgränsning. Området omfattar ca 16 ha.

Syfte och mål

Planarbetets huvudsakliga syfte är att skapa ett verksamhetsområde mellan Storkällans väg och Tyresövägen. Målet med planen är att tillskapa ett område som i norr tar stor hänsyn till infarten till Storkällans kyrkogård (Storkällans väg) samtidigt som det goda kommunikationsläget, med kopplingen till Tyresövägen via en ny trafikplats i Skrubba, ska utnyttjas. All verksamhet ska ske inomhus, vilket även gäller en eventuell etablering av TR Bilåtervinning. Området ska vara miljömässigt anpassat.

Planens syfte är vidare att skapa en värdig infart till Storkällans kyrkogård samt att reglera förhållandena i det befintliga verksamhetsområdet. Här kan det bli aktuellt att ändra tillfarten till området. Även Grustagsvägen fram till Tyresövägen kommer att ligga inom planområdet.

Översiktsplan, översiktlig planering samt riksintressen

Planområdet är markerat som framtida verksamhetsområde i Nacka översiktsplan 2002. Området ingår i det område som behandlats i det s.k. LÄSK-arbetet (Lindalen-Älta-Skrubba) som bedrivits gemensamt av kommunerna Nacka, Tyresö och Stockholm. LÄSK-arbetet har mynnat ut i att Vägverket tillsammans med Nacka kommun planerar för en ny trafikplats vid Skrubba. Genom den trafikplatsen kommer det framtida verksamhetsområdet få en mycket gynnsam koppling till Tyresövägen via Grustagsvägen.

Inga riksintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Detaljplanering i närområdet

Väster om planområdet håller en plan för Södra Hedvigslund på att utarbetas. Det projektet omfattar ca 420 lägenheter fördelat på ca 40 villor i ett separat område, kallat Höjden, och ett område med flerbostadshus av trädgårdsstadskaraktär. Planarbetet är inne i sitt slutskede.

Gällande planer

Det befintliga verksamhetsområdet och Grustagsvägen omfattas av stadsplan 226. Självva gatan inne i det befintliga verksamhetsområdet omfattas av detaljplan 15. Den allra största delen, platsen för det nya verksamhetsområdet, omfattas inte av någon plan.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till allra största delen av Nacka kommun. Följande fastigheter berörs av den preliminära avgränsningen:

Älta 10:1 (det byggbara området)	Nacka kommun
Älta 38:1	Nacka församling
Älta 37:24 (befintligt verksamhetsomr)	Nacka kommun
Älta 37:25 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:28 (-"-)	Älta transportservice
Älta 37:29 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:30 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:31 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:33 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:34 (-"-)	Nacka kommun
Älta 37:35 (-"-)	AB Sarago
Älta 37:37 (-"-)	Nacka kommun

Miljömässiga föutsättningar

Ältadalen utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västehaninge. Ältadalen har under en längre tid varit en mycket stor grustäkt. Nästan hela Ältadalen består av en rullstensås som schaktats ur och lämnats med oregelbundna slänter och sandig markyta i huvudsak utan jordlager. Ältadalens botten ligger i vissa delar upp till 30 meter under omgivande marknivå. Täktverksamheten upphörde i mitten av 1970-talet. Slänterna ner till gropen planterades med tall. I övrigt gjordes inga egentliga efterbehandlingsarbeten.

Ältatalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför betecknas som ett eget "avrinningsområde" där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

Norr om det planerade verksamhetsområdet ligger Storkällans väg som leder till Storkällans kyrkogård. I samband med planarbetet ska en respektfull infart till Kyrkogården skapas. Hänsyn behöver tas till kapellet's säregna arkitektur.

Bedömning av planens miljökonsekvenser

I ett tidigt skede i planarbetet kommer en behovsbedömning att göras enligt de nya reglerna för miljöbedömningar för planer och program. En behovsbedömning innebär att kommunen måste ta ställning till planens troliga miljöpåverkan. Skulle kommunen göra bedömningen att planens genomförande skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan kommer en miljöbedömning att genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Bedömer kommunen att planens genomförande inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan tar kommunen fram en miljöredovisning.

Riktlinjer för detaljplanearbetet

Med hänsyn till Storkällans väg och kyrkogården, inklusive kapellet, är det av största vikt att bebyggelsen i planområdets norra del planeras och utformas med respekt och en känsla av värdighet. Storkällans väg inkluderas därför i planområdet. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas i samband med detaljplaneringen.

Kommande detaljplan ska ge förutsättningar för ett modernt verksamhetsområde som i så stor utsträckning som möjligt tar hänsyn till den omgivande miljön och samtidigt uppfattas som ett tillskott i landskapet.

Sannolikt behövs en undersökning av marken (tippade massor m.m.) samt en dagvattenutredning.

Material som kommer tas fram i samband med planarbetet

- Miljökonsekvensbeskrivning/miljöredovisning
- Gestaltungsprogram
- Markfundersökning
- Dagvattenutredning

Prioritering

På Miljö & Stadsbyggnad pågår för närvarande ett omfattande arbete med projektprioritering. En preliminär prioriteringslista finns. Den behöver dock vidareutvecklas och korrigeras. Det kan dock konstateras att Ältadalens verksamhetsområde tillhör de mest prioriterade projekten.

Planarbetets deltagare

Planarbetet kommer att bedrivas i en plangrupp med representanter från berörda kompetensområden inom kommunen.

Projektledare är Alexander Erixon. Projektgruppen består preliminärt av följande personer/kompetenser:

Claes Göran Herrgård	exploateringsenheten	avtal och genomförande
Birgitta Held Paulie	miljöenheten	miljö
Gisela Tibblin	planenheten	kulturmiljö
Anna Mattson	teknik & fritid	landskap
Alexander Erixon	planenheten	projektledare
Mahmood Mohammadi	teknik & fritid	trafik
Anders Börjesson	SLK	näringsliv

Ekonomi

Svefa AB har den 19 januari 2007 gjort en markvärdering av det aktuella området. Utgångspunkten har varit att detaljplanen skulle kunna ge ca 70.000 m² mark för verksamheter. Utifrån detta har Svefa fått fram ett bruttovärde på tomtmarken på ca 33 Mkr.

Till detta kommer exploateringskostnader på 13 – 18 Mkr. Detta ger en beräknad netto-intäkt på ca 15 – 20 Mkr beroende på detaljplanens utformning. Av dessa intäkter har man kalkylerat med ett bidrag på 7,6 Mkr till finansieringen av den nya trafikplatsen i Skrubba (antaget att trafikplatsens totalkostnad blir ca 30 Mkr).

Trots bidraget till trafikplatsen är alltså detta projekt ekonomiskt självbärande med god marginal.

Genomförande

Kommunen kommer att bli huvudman för allmän plats inom planområdet. Innan etablering kan ske kommer området att förses med väg och VA.

Preliminär tidsplan

En preliminär tidsplan för planläggning och genomförande redovisas. Tidplanen bygger på att planarbetet bedrivs enligt den nya delegationsordningen som bl.a. innebär att planchefen har delegerats beslutet att sända ut planförslaget på samråd.

MSN	14 feb 2007 (avklarat)
KSAU	14 mar 2007
KS godkänner Start-PM	26 mar 2007
Framtagande av planförslag	apr-sep 2007
Samråd	okt 2007
Framtagande av reviderat planförslag	nov-jan 2007/2008
Utställning	feb 2008
Antagande	apr 2008
Genomförande	HT 2008-VT 2009
Inflyttning kan börja	HT 2009

PLANENHETEN

Micaela Lavonius
Planchef

Andreas Totschnig
Översiktsplanerare