

2019-07-01

STARTPROMEMORIA Ältakilen

KFKS 2019/444
KFKS 2019/427
Projekt 93102449
Standardförfarande

Ältakilen

Stadsbyggnadsprojekt för Ältakilen, fastigheten Älta 9:27
samt del av Älta 10:1, i kommundelen Älta, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Nacka kommun ska utveckla sina lokala centrum, däribland Älta centrum. För att möjliggöra utbyggnaden av bostäderna i Älta centrum måste den befintliga drivmedelsförsäljningen som ligger längs med Ältavägen förflyttas. Nacka kommun har därför förvärvat fastigheten Älta 9:27, som drivmedelsförsäljningen är belägen på, av Preem. Drivmedelsstationen kommer att avvecklas för att säkerställa att riskavståndet till den nya bebyggelsen i Älta centrum upphör.

Projektets främsta syfte är att möjliggöra nya bostäder för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag används för drivmedelsförsäljning. Projektets främsta mål är att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, sjönära läge med natur- och idrottmöjligheter i en god gestaltad miljö.

Marken som ska planläggas ägs av kommunen och kommer att markanvisas till en extern byggaktör. Byggnationen av bostäderna och övriga åtgärder på kvartersmark kommer att finansieras av den aktör som tilldelas markanvisningen. Byggherren står för de ekonomiska riskerna för detaljplanarbetet på så sätt att kommunen löpande fakturerar byggherren kostnaderna för planarbetet, kostnader som vid erläggande av köpeskillingen för marken sedan räknas av.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Utveckla markområdet med fler bostäder för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag används för drivmedelsförsäljning.
- Möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- Att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, sjönära läge med natur och idrottmöjligheter i en god gestaltad miljö.
- Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt med ett lämpligt antal byggrätter.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- **Nära till skola, fritid, idrott och kultur**
I dialog med Ältaborna har det framkommit att det finns gemensamma värderingar gällande vikten av idrott, friluftsliv och kultur. Projektområdet ligger intill Älta idrottsplats och inom 150 meters räckhåll ligger den kommunala badplatsen Ältabadet. Projektets utformning kommer att anpassas så att allmänhetens tillgång till dessa platser behålls eller förbättras.
- **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**
Det finns god tillgänglighet till närliggande grönområden, naturreservat samt badplats. Hänsyn både till allmänheten och boende kommer att tas för områdets grönstruktur och framkomlighet.
- **Effektiv mark- och resursanvändning**
Markrådets ändring innebär en effektiv användning av marken och att exploateringsgraden är lämplig för platsen.
- **En god ljudmiljö.**
Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Ältavägen. Det är viktigt att projektet tillämpar de riktlinjer för bostäder som finns i syfte att skapa en god ljudmiljö.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Nacka kommun ska utveckla sina lokala centrum. Genom att ge dem en stark identitet vill kommunen attrahera boende, handel och näringsliv. Projektet ligger i anslutning till Älta centrum där ett detaljplaneprogram för framtidens Älta med vision, Ännu mera Älta 2025, har tagits fram tillsammans med politiker, boende, föreningar och fastighetsägare. Programmet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 och överensstämmer med översiktsplanen.

Den nya bebyggelsen som planeras längs med Ältavägen påverkas av det riskavstånd som krävs från vägar där det framkommer transporter med drivmedel. Nacka kommun har därför genomfört ett markbyte med Preem för att drivmedelsförsäljningen som skapar riskavståndet ska upphöra. I och med markbytet förvärvade Nacka kommun fastigheten Älta 9:27 i november 2018 av Preem AB. Marken avses istället användas för bostadsändamål för att utveckla markområdet på ett mer hållbart sätt och för att nyttja den mark som idag används som bensinstation.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Markområdet består av fastigheten Älta 9:27 vars yta uppgår till ca 2 200 kvm. Avsikten är att fastighetsreglera in en del av Älta 10:1 till Älta 9:27 för att tillskapa en mer lämplig

fastighet för bostäder. Båda fastigheterna ägs av Nacka kommun. Fastigheten Älta 9:27 består idag utav en obemannad tankstation med två stycken bränslepumpar och en återvinningsstation.

Området avgränsas i väst av Älta idrottsplats och entrén till idrottsplatsen ligger i anslutning till fastigheten. I norra delen av projektområdet finns ett antal parkeringsplatser. Dessa används i dagsläget främst av besökare till idrottsplatsen där antalet parkeringsplatser är begränsat. Inom fastigheten Älta 9:27 står ett antal återvinningsbehållare som ägs av Förpacknings- och tidningsinsamlingen. Projektet ansvarar för att hitta en lämplig plats för dessa inom projektområdet eller inom Älta gård.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/läge

Det föreslagna planområdet omfattar fastigheten Älta 9:27 samt del av fastigheten Älta 10:1. Området avgränsas av Älta idrottsplats i väster, villabebyggelse i söder och av Ältavägen i öster.



Flygfoto över områdets preliminära avgränsning.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktsplan

Denna detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan. Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen pekas ut som gles blandad bebyggelse. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Kommunens grönstrukturprogram anger att Älta idrottsplats med omgivande grönytor har ett mycket högt värde från rekreationssynpunkt.

Planprogram

Ett programarbete har tagits fram för Älta centrum med närområde. Projektområdet ingår inte i planprogrammet men kan förhoppningsvis dra nytta av framtida utvecklingen i centrum med flera bostäder, kontorslokaler och service.

Gällande detaljplaner

Projektområdet omfattas av stadsplan 326 upprättad 1981. Stadsplanen medger markanvändningen *bensinstation* samt *park eller plantering*. Genomförandetiden för stadsplanen har löpt ut.

Regional cykelplan för Stockholms län 2014–2030

Planområdet ligger i anslutning till Ältavägen där det finns ett förslag på breddning av befintlig gång- och cykelväg som utformats utifrån ”Regional cykelplan för Stockholms län 2014–2030”. Syftet med upprustningen av gång- och cykelvägen är att öka framkomlighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister.

4 Om projektet

4.1 Markanvisning och markreglering

Markområdet består av fastigheten Älta 9:27 som består av en yta om 2 200 kvm. Avsikten är att fastighetsreglera in en del av Älta 10:1, en markyta om ca 1 200 kvm, för att möjliggöra en mer ändamålsenlig fastighet. Båda fastigheterna ägs av Nacka kommun. Avsikten med området är att det ska markanvisas innan samråd till en extern byggaktör för uppförande av flerbostadshus.

4.2 Detaljplan

Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen föreslås prövas med standardförfarande.

Utformning av bostadsbebyggelser och byggrätt kommer att prövas vidare under detaljplaneprocessen.

I placeringen av bebyggelsen ska särskild hänsyn tas till buller. I kommande detaljplanearbete behöver möjligheten att tillskapa en gångbana längs med Ältavägen, intill planområdet, utredas. Även en eventuell upprustning av entrén till idrottsplatsen för fotgängare och cyklister kommer att utredas.

4.3 Finansiering

Byggherren ska stå de ekonomiska riskerna för detaljplanearbetet och kommer löpande att faktureras för plankostnaderna. I det fall planen aldrig vinner laga kraft står byggherren för nedlagda plankostnader. Vid byggherrens erläggande av köpeskillingen för marken, efter lagakraftvunnen detaljplan, räknas nedlagda plankostnader av från markpriset. Detta innebär, att köpeskillingen är ”all-inclusive”, dock undantaget kostnader för vatten och avlopp som debiteras separat.

Byggnationen av bostäderna och övriga åtgärder på kvartersmark finansieras av den aktör som tilldelas markanvisningen. Åtgärder på allmän platsmark som avser allmänna anläggningar, så som trottoar längs med Ältavägen, entré för fotgängare och cyklister till idrottsplatsen kommer att finansieras av projektet i det fall det blir aktuellt beroende på kostnad och behov.

4.4 Genomförande

Inom kvartersmark ansvarar den som blivit tilldelad markanvisningen för utbyggnad. Om det finns behov av utbyggnad av allmänna anläggningar avser kommunen att uppföra dessa. Gällande områdets behov av teknisk försörjning, så som exempelvis el samt vatten och avlopp, ligger ansvaret för utbyggnad hos respektive ledningsägare fram till tomtgräns.

4.5 Kommunikation

Kommunikationsinsatserna kommer att anpassas till projektets storlek och omfattning. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

5 Risker

De geotekniska markförhållandena på platsen är en risk som eventuellt kan påverka projektets tidplan och ekonomi. Det rör kostnader för eventuella föroreningar. Området ligger även intill Ältavägen vilket riskerar att skapa en hög bullernivå för tillkommande bostäder på fastigheten. Övriga händelser som kan leda till att tidplanen inte kan hållas är till exempel överklagande.

Fastigheten är begränsad i storlek vilket också medför ett begränsat antal tillkommande byggrätter. En ekonomisk risk i projektet är att det uppkommer oförutsedda kostnader vilket kan resultera i att projektet genererar ett sämre plusnetto än prognostiserat.

Arbetet med att analysera och hantera risker kommer kontinuerligt pågå genom hela projektiden, genom analyser, löpande åtgärdsarbete och hantering av risker i prioritetsordning.

		Risk	Konsekvens	Åtgärd
●	Tid	Överklagande av detaljplanen	Tidplanen kan inte hållas.	Genom god kommunikation med sakägare minskas risken för överklagande.
●	Ekonomi	Risk för att det uppkommer oförutsedda kostnader	Projektet genererar ett marginellt plusnetto.	Projektet är medveten om denna risk och bevakar frågan.
●	Produkt	Risk för hög bullernivå från Ältavägen	Dålig boendemiljö	Utreda bullernivå och genom god utformning av bullerskydd kommer risken att minskas.

6 Ekonomi, vad kostar det?

Intäkterna i projektet består av den köpeskilling för marken som ska överlåtas. Ett markanvisningsavtal kommer att ingås med den aktör som tilldelas markanvisningen. Markanvisningsavtalet ska bland annat reglera köpeskilling för marken som ska överlåtas. Intäkterna i projektet uppskattas till drygt 10 miljoner kr.

Kostnaderna bedöms bli 5 miljoner kr. Av kostnaderna härrör 3 miljoner kr för iordningställande av mark, vilket innebär sanering. De tidigare fastighetsägarna, Preem, ska enligt hyresavtalet, som ligger som bilaga till köpeavtalet, sanera marken till en nivå av mindre känslig markanvändning (MKM) tillika industrinivå. Därutöver behöver Nacka kommun stå för kostnader för fortsatt sanering till en nivå av känslig markanvändning (KM), så att marken kan användas för bostadsändamål. Resterande 2 miljoner kr avser kostnaden för att ta fram detaljplanen. Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

7 Tidplan

Detaljplanering	Kv. 4 2019 – Kv. 4 2021
Samråd	Kv. 4 2020
Granskning	Kv. 3 2021
Antagande	Kv. 4 2021
Laga kraft	Kv. 2 2022 (beroende av ev. överklagan)
Anvisning	Kv. 4 2019
Utbyggnad	2022 – 2023

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Linnéa Arfwidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Sáhel Strömberg
Planarkitekt
Planenheten