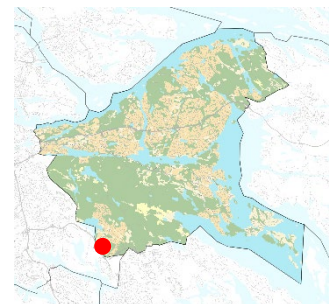
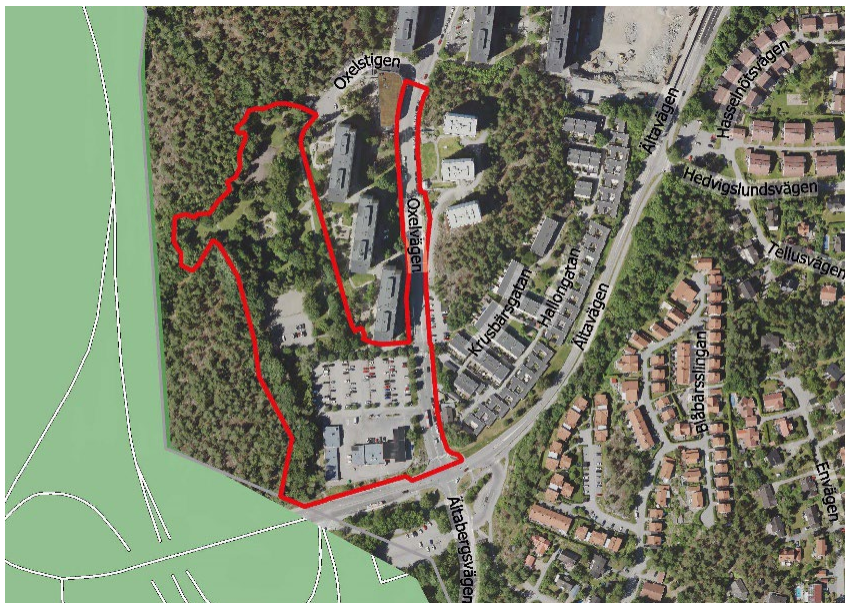


Planbeskrivning
Granskningshandling
Upprättad januari 2025
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2020-00067

Sydvästra Stensö

Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl., i Älta, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya hyreslägenheter i fem huskroppar. Wallenstam kommer att anvisas intilliggande kommunal mark som planläggs för förskola. Norr om lokalgatan ska kommunen även anvisa mark till Titania för cirka 190 bostäder enligt gällande markanvisningsavtal. Bostädernas skala varierar mellan fyra och sju våningar och utförs med garage under mark.

Planområdet angörs med bil från Oxelvägen via en ny allmän lokalgata. Oxelvägen föreslås breddas något för att rymma en separerad gång- och cykelbana, dagvattenhantering och förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken.

Planen bedöms gå i linje med merparten av Nackas lokala miljömål och åstadkommer flera åtgärder kopplade till miljö- och klimatambitioner såsom solceller, hållbar skyfallshantering, grönytefaktor, mer hållbara transportsätt med mera. Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas nya centrum som antogs 2015. Bebyggelsen är inte placerad som i programmet men detaljplanen överensstämmer i övrigt med programmets intentioner om en tätare bebyggelsestruktur för fler boende i Älta. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Delar av befintlig parkyta kommer att försvinna till förmån för de nya bostäderna men bebyggelsen har placerats för att de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden ska kunna sparas. Ältaborna förlorar även den sista drivmedelstationen i närområdet som en följd av planeringen i området. Bensinstationen på platsen avvecklades 2022 och den andra stationen i Älta, belägen när Älta IP, är även den avvecklad som ett led i att kunna genomföra planprogrammets intentioner om mer service och bostäder i Älta centrum.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	11
Förutsättningar och detaljplanens innehåll	12
Övergripande struktur	12
Offentliga rum, gårdar och grönområden.....	15
Markanvändning.....	22
Bebyggelse	22
Teknisk infrastruktur	38
Störningar och risker	45
Markens beskaffenhet.....	52
Dagvatten, grundvatten och skyfall	58
Så genomförs planen	64
Organisatoriska frågor.....	64
Huvudmannaskap.....	65
Ansvarsfördelning.....	65
Avtal	66
Tekniska frågor	68
Fastighetsrättsliga frågor	69
Ekonomiska frågor	71
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	74
Miljökonsekvenser.....	74
Sociala konsekvenser	79
Ekonomiska konsekvenser.....	80
Avvägning mellan motstående intressen	81
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	81

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

Bakgrund och huvuddrag

Älta är en kommundel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Älta centrum och den kringliggande flerbostadsbebyggelsen växte fram under 1960-talet och under de senaste åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit.

I kommunens översiktsplan är en av stadsbyggnadsstrategierna att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. Planeringsuppgiften för lokala centrum består i att skapa förutsättningar för handel och kulturella verksamheter samt att skapa möjlighet för fler bostäder.

Ett planprogram för Älta, ”Ältas nya centrum” antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönstruktur. Programförslaget bygger på att förstärka och utveckla Älta till en attraktiv plats med utgångspunkt i den småstadskänsla som Ältaborna uppskattar. Till grund för programmet ligger visionen ”Ännu mera Älta 2025” som var resultatet av ett flertal medborgardialoger som genomförts. Visionen handlar om att bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har. Detaljplanen för centrumkvarteren, som är den första etappen inom planprogrammet, antogs 2020 och vann laga kraft 2021.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande mål är att möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och att bidra med en välkomnande entré till Älta. Planeringen ska utgå ifrån innehållet i den befintliga bebyggelsemiljön med de särdrag som är specifika för Älta och bidra med bostäder, förskola och en fortsatt god tillgång till park- och grönområden.

Wallenstam ansvarar i planskedet för planering och projektering av förskolan och kommunen avser att markanvisa förskolefastigheten till Wallenstam.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 18 februari 2020. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga 1 fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, Rev. 2024-12-19*)
- Kulturmiljö-PM (*Nacka kommun, 2021-11-08*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 2020-06-15*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, Rev. 2024-12-09*)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten, Rev. 2024-09-06*)
- Geoteknisk undersökning, Titania (*Mitta, 2022-03-24*)
- Miljöteknisk markundersökning, Titania (*Mitta, 2022-03-28*)
- Miljöteknisk markundersökning, Wallenstam (*Geosyntec consultants, 2022-04-08*)
- Markteknisk undersökningsrapport, Wallenstam (*ELU konsult, 2022-04-13*)
- Geoteknisk undersökning, Wallenstam (*ELU konsult, 2022-04-13*)
- Markteknisk markundersökning, allmän plats (*Bjerking, 2023-02-28*)
- Miljöteknisk utredning Älta 24:2 och 24:3 (*Geosyntec 2024-07-05*)
- Miljöteknisk markundersökning, Park och Titania (*Rejlers, 2024-09-13*)
- PM Geoteknik, allmän plats (*Bjerking, 2023-02-28*)
- PM Sulfidutredning (*Bjerking, 2022-05-18*)
- Kontrollprovtagning av grundvatten Älta 24:2 och 24:3 (*Geosyntec 2024-02-13*)
- Dagvattenutredning (*Marktema, Rev. 2024-10-18*)
- PM Trafiksäkerhet – avstånd Ältavägen (*Bengt Dahlgren, Rev. 2024-06-07*)
- PM Vägutformning (*Bjerking, 2023-05-23*)
- PM Gestaltning allmän plats (*Bjerking, 2023-05-26*)
- Trafikutredning (*Bjerking, 2023-02-03*)
- Parkeringsutredning (*Trivector, 2024-03-15*)
- PM Riskbedömning (*Nacka kommun, 2024-12-09*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-01-13*)

Utöver ovanstående underlag baseras detaljplanen på planprogrammet för Älta (antaget september 2015) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen. I öster avgränsas planområdet av ett radhusområde och i söder avgränsas det av Ältavägen. Skivhusbebyggelsen längs Oxelvägen ingår inte i detaljplanen.

Berörda fastigheter är Älta 24:2 och Älta 24:3, som ägs och kommer att utvecklas av Wallenstam, samt den kommunala fastigheten Älta 10:1 där Titanias kvarter planeras. Fastigheten Älta 24:3 användes tidigare för drivmedelförsäljning men verksamheten avvecklades sommaren 2022 och fastigheten sanerades 2023-2024. Fastigheten Älta 24:2 används för boendeparkering av närliggande bostäder. Fastigheten Älta 10:1 är en kommunal fastighet som inom planområdet innehåller fritids- och parkfunktioner. Den kommunala marken uppgår inom planområdet till cirka 2,5 hektar.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet med planområdesgräns som vit streckad linje. Wallenstam äger rödmarkerade fastigheter och kommunen äger övrig natur, park och gatumark. (Nacka kommun 2023)

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Mellankommunala intressen

I RUF 2050 utpekade området för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö som ett primärt bebyggelseområde. Detaljplanen är utvecklad i linje med vad som står i RUF 2050.

Detaljplanegränsen ansluter i sydväst till Stockholms kommun. Närmsta bostadsbyggnad är placerad cirka en meter från kommungränsen mot Stockholm, på Nackasidan. I planområdets sydvästra hörn återfinns en gränsmarkering som visar var Nacka kommun möter Stockholms kommun. Den är flyttad från platsen där cirkulationsplatsen Skrubba finns idag. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver gränsmarkeringen flyttas cirka 15-20 meter västerut och placeras på Stockholm kommuns mark eller på Nackasidan i nära anslutning till kommungränsen.

Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Ältavägen som färdigställdes 2020. ÅVS:en ger svar på vilka åtgärder som krävs på Ältavägen för att kunna genomföra planprogrammet för Nya Älta centrum. Under 2024 genomför Trafikverket ett arbete med att förbättra det regionala cykelstråket längs Ältavägen.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Detaljplanen är förenligt med nuvarande översiktsplan och ingår i ett av kommunens lokala centrumområden, Älta centrum. Enligt översiktsplanen ska de lokala centrumen utvecklas, var och ett utifrån sin egen identitet med fler bostäder vilket ger förutsättningar för ett levande centrum med en variation av verksamheter, kultur och service. Detaljplanen bidrar till att kommunen kan uppfylla bostadsmålet och platsen är i översiktsplanen utpekad för *medeltät stadsbebyggelse*. Dessa områden ska förutom bostäder innehålla även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse har i huvudsak bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centrum. Detaljplanen är också förenligt med kommunens planerade nya översiktsplan 2050.

Älta centrum och omgivande bebyggelse i Stensö består av bebyggelse som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Den till planområdet angränsande skivhusbebyggelsen uppfördes på 1960-talet och dominerar upplevelsen av platsen. Kulturmiljöprogrammet anger att området ska behålla sin grundstruktur med fristående skivhus placerade i grupper med omkringliggande grönytor.

I grönstrukturprogrammet är parken utpekad som grannskapspark och allmänning. Detaljplanen bedöms inte påverka något av de befintliga värden som pekas ut i grönstrukturprogrammet negativt.

Detaljplaneprogram

Planprogrammet för Älta antogs i september 2015 med syftet att utveckla Älta med ett nytt centrum och flera nya bostadsområden i anslutning till detta. Programmet innebär en förtätning av Älta med cirka 1400 nya bostäder, förskolor, verksamhetslokaler och parker. Cirka 300 förskoleplatser och utbyggnad av en befintlig grundskola behövs för att möta behovet som nybyggnationen skapar. Ett kultur- och fritidskvarter planeras i Älta centrum som ska rymma kulturlokaler för bibliotek samt kulturhus.

Det aktuella planområdet Sydvästra Stensö föreslogs i programmet få ett tillskott av bostäder, verksamhetslokaler i bottenplan och en angoringsgata som korsar parkområdet. Platsen var vid tiden tänkt att bebyggas med lamellhus mot parken och två slutna bostadskvarter mot Oxelvägen/Ältavägen.



Figur 2: Utdrag från planprogrammet för Älta. Detaljplaneområdet redovisas i blå linje. (Nacka kommun 2015)

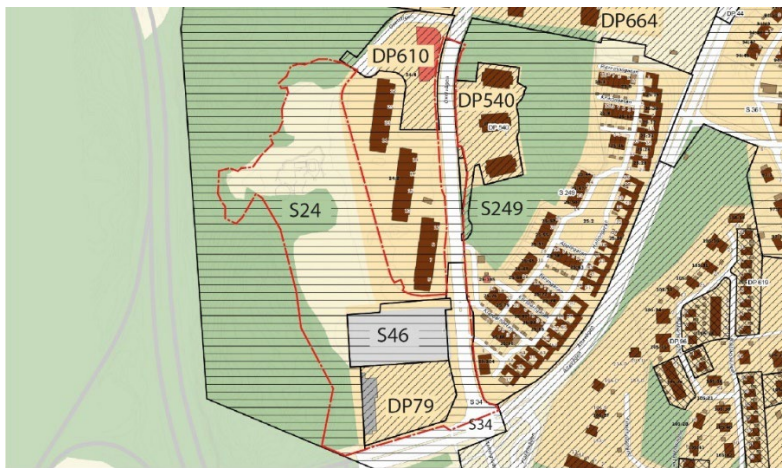
Bensinstationen på platsen föreslogs i programmet flyttas till södra sidan av Ältavägen. Denna lösning har avfärdats då kommunen inte har tillgång till marken och de skyddsavstånd som krävs för en sådan verksamhet inte gick att förena med befintliga och framtida bostäder på platsen.

Bebyggelsen i detaljplanen är inte placerad som i programmet. Bruttoarean är jämförbar men placeringen och kvarterstypen skiljer sig från avsikterna kommunen hade 2015. Detaljplanen föreslår i huvudsak öppna bostadskvarter som bättre an knyter till kulturmiljön än de slutna kvarter som föreslogs i programmet. Trafikstrukturen har också studerats närmare under planprocessen och den gata som föreslogs genomkorsa parken har valts bort till förmån för en kortare angringsgata som sparar mer av parken.

Gällande detaljplaner

Berörda planer är Stadsplaner 24, 34 och 46 samt Detaljplaner 79, 540 och 610, se bild nedan. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga dessa detalj- och stadsplaner. Det finns ingen pågående genomförandetid för någon av de berörda detaljplanerna.

Stadsplan 24 (S 24) reglerar naturmarken kring planområdet, parken, skivhusbebyggelsen och den del av Oxelvägen som planläggs. Stadsplan 34 reglerar påfarten till Tyresövägen och fastslår Oxelvägen/Ältabergsvägens nuvarande sträckning. Stadsplan 46 är en ändring av S 24 och fastslår att marken söder om skivhusen får användas för parkeringsändamål. Detaljplan 79 möjliggör för ändamålet drivmedelsstation och detaljplan 540 möjliggör för bostadshus på höjden öster om planområdet. För att kunna genomföra rubricerad detaljplan krävs att en liten del av angringsvägen i detaljplan 540 upphävs.



Figur 3: Planområdet redovisas i röd linje och gällande detaljplaner (DP) och stadsplaner (S) skräfferas i svart. (Nacka kommun 2023)

Planområdet ansluter till detaljplanen för Älta centrum (DP 664) i norr. Detaljplanen för sydvästra Stensö föreslås ersätta delar av detaljplan 610 samt stadsplan 249 genom att gaturummet för Oxelvägen breddas. Detaljplan 540 påverkas av rubricerad detaljplan genom att en del av infarten tas i anspråk för vägbreddning av Oxelvägen. Stadsplanerna S24 och S34 släcks delvis ut medan Stadsplan 46 och Detaljplan 79 helt ersätts av rubricerad detaljplan.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnittet Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.

För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillskapa en funktionell park som är tillgänglig för allmänheten. Parken ska kunna användas av Ältaborna för rekreation och aktiviteter och effekterna av en minskad parkyta har studerats för att säkerställa parkens kvalitet.

2. Hållbart resande och mobilitet

Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ny bebyggelse ska utföras med erkända miljöbyggnadssystem på mark som redan är ianspråktagen. Detaljplanen är utformad på sådant sätt att skogsmarken fredas och ianspråkta ytor i parken används för bebyggelse.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområden. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus.

6. Anpassning framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen innebär påverkan på flera miljö- och hälsofrågor, dock inte i sådan omfattning eller i sådan grad att det bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan, utan frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för en normal planprocess.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen ska ansöka om biotopskyddsdispens samt ska återplantera samma mängd oxlar inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Spridningssamband för barr- och blandskog bedöms inte påverkas negativt, inte heller länken för ädellöv och barr- och blandskog. Risken för kumulativa effekter för ädellöv-, barr- och blandskog är liten eftersom planprogrammet för Älta centrum och kommunens översiktsplan bygger på att ianspråktaga ytor och inte skogsområden exploateras.

Planförslaget får en viss negativ påverkan på landskapsbilden genom att träd i parkområdet föreslås avverkas. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket är inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönstrukturprogrammet. De viktigaste funktionerna i parken har sparats och eftersom detaljplanen styr hur marken ska saneras samt vilka åtgärder som krävs på allmän plats så bedöms riskerna med föroreningar minska i samband med genomförandet av detaljplanen. Med sanering och bortschaktning av förorenad jord samt riskhanteringsåtgärder för kvarvarande parkmark bedöms detaljplanens genomförande innebära att risken för föroreningsspridning minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar.

Den indirekta påverkan på kulturmiljön bedöms som liten. Planförslaget påverkar en fornlämning i form av en övrig kulturhistorisk lämning som föreslås flyttas. Läsbarheten och lämningen bedöms inte förlora sitt värde av flytten.

Exploateringen skapar mer förorenat dagvatten från området. Med detaljplanen införs också dagvattenrening där det tidigare inte funnits, vilket sammantaget bedöms minska föroreningsbelastningen på recipienten jämfört med i nuläget. Även om grundvatten behöver ledas om under byggtid eller permanent bedöms det inte sannolikt att sådan påverkan på eventuella mindre lokala magasin skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Planområdet är bullerutsatt. Detaljplanen bedöms få en positiv påverkan på befintliga gårdsmiljöer och parken inom planområdet eftersom bebyggelsen som föreslås längs Ältavägen och Oxelvägen skärmar mot buller. Nya innergårdar och ny förskolegård skärmas. Med anpassningar uppfylls Trafikbullerförordningen för ny bebyggelse. Bullersituationen i området bedöms bli acceptabel. Topografin gör att riskerna kopplade till farligt gods på Tyresövägen bedöms vara obetydliga. Genom anpassningar och åtgärder omhändertas eller avleds skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) på ett säkert sätt. Påverkan på befintlig lågpunkt på Ältavägen blir försumbar. Skyfallssituationen bedöms inte förvärras vid befintlig bebyggelse.

Luftväxlingen i området bedöms fortsatt bli god. I och med att luftföroreningsnivåerna är relativt låga bedömer kommunen att ett genomförande av planen innebär att miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas. Miljö kvalitetsmålet för partiklar (PM10) riskerar dock att överskridas.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

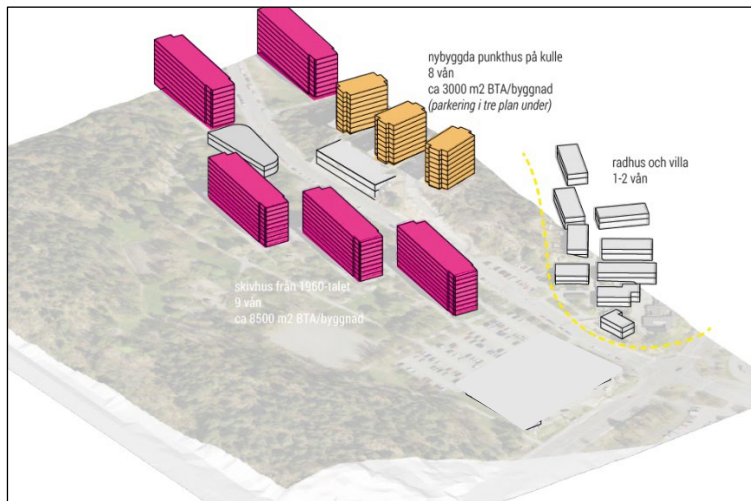
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram. Samråd har skett med Länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Under granskningen kommer kommunen att samråda med Länsstyrelsen på nytt med en uppdaterad miljöbedömning.

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och detaljplanen, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Älta centrum och den kringliggande bebyggelsen växte fram under 1960-talet. Under de senare åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit. Öster om parkområdet står tre skivhus med 8 bostadsvåningar vardera. Husen är lätt vinklade mot gatan och bebyggelsen är anordnad så att alla bostäder får goda ljusinsläpp och en grönskande utsikt över ett park- eller skogsområde. Stensö sträcker sig mot Älta centrum och Ältasjön i norr. På östra sidan av Oxelvägen står tre punkthus som uppfördes under 2010-talet. Dessa skiljer sig från den tidigare bebyggelsen då de är placerade uppe på en skogbeväxt höjd och merparten av 1960-talets bebyggelse är i stället placerad på flackare mark. Öster om Ältavägen finns småhus i två våningar som är uppförda under 1960-talet.



Figur 4: Befintliga bebyggelse i form av skivhus i rosa, småhus i grå och senare bebyggelse i orange. (Mandanorks 2020)

Detaljplanen är utformad för att bibehålla de rumsliga kvaliteter som finns idag, situationsplan figur 5. Husens placering är inspirerad av de skivhus som är snedställda mot Oxelvägen. Detta möjliggör att Oxelvägens gaturum kan utformas med grönska likt de befintliga förgårdarna, som innehåller trädplanteringar och lummiga buskage. Husen i detaljplanen är mellan 4 och 7 våningar och relaterar till olika typer av bebyggelse i anslutning till planområdet. Förskolan får uppföras i maximalt 2 våningar och planeras i den västra delen av planområdet.

I planhandlingarna benämns Titanias exploatering som det norra kvarteret och avser bostäderna norr om den nya lokalgatan. Här är husen sex våningar och relaterar till skivhusens åtta våningar för att skapa en lägre skala än den inom kulturmiljön. Detta erbjuder en ny lägre skala till området kring parken. Det norra kvarteret består av två huskroppar som ska utformas med veckade fasader. Detta bryter upp de långa husvolymerna för att skapa ett modernt tillägg till de den äldre bebyggelsemiljön som består av långa horisontellt betonade fasader. Det södra kvarteret har bebyggelse som är mellan fyra och sju våningar. Den inre bebyggelsen som vetter mot förskolan ska utföras med en indragen våning om fyra våningar mot söder och mot väst. Mot bostadsgården får husen uppföras med en femte våning. Husen som vetter mot Oxelvägen och Ältavägen får utformas i 6-7 våningar och ska variera i höjd för att bättre relatera till sin omgivning.



Figur 5: Situationsplan som redovisar den nya bebyggelsen, föreslagna nya byggnader i beigebrun, befintliga byggnader i grått. Det norra kvarteret ska uppföras av Titania och det södra av Wallenstam. Skala 1:1000/A4 (ÅWL Arkitekter 2024)

Förskolan har lokaliserats till gårdssidan som skyddas av den nya bebyggelsen. Detta för att den ska skyddas mot buller och för att erbjuda en småskalig miljö som är sammanlänkad med parken. Detta bidrar till att förskolegården har en skyddad plats för gård och entréer som lämpar sig väl för pedagogisk verksamhet. Byggnaden är placerad på relativt plan mark eftersom detta är en nyckelfaktor för att undvika sprängning, vilket annars är mycket kostnadsdrivande.

Bebyggelsen är placerad enligt 1960-talets ideal om ”hus i park”. Den nya bebyggelsestrukturen fångar upp riktningar och öppningar i den befintliga strukturen genom öppningar mellan huskropparna. Byggnaderna är placerade med gavlarna mot den nya kommunala gatan, vilket skapar siktlinjer genom kvarteren.

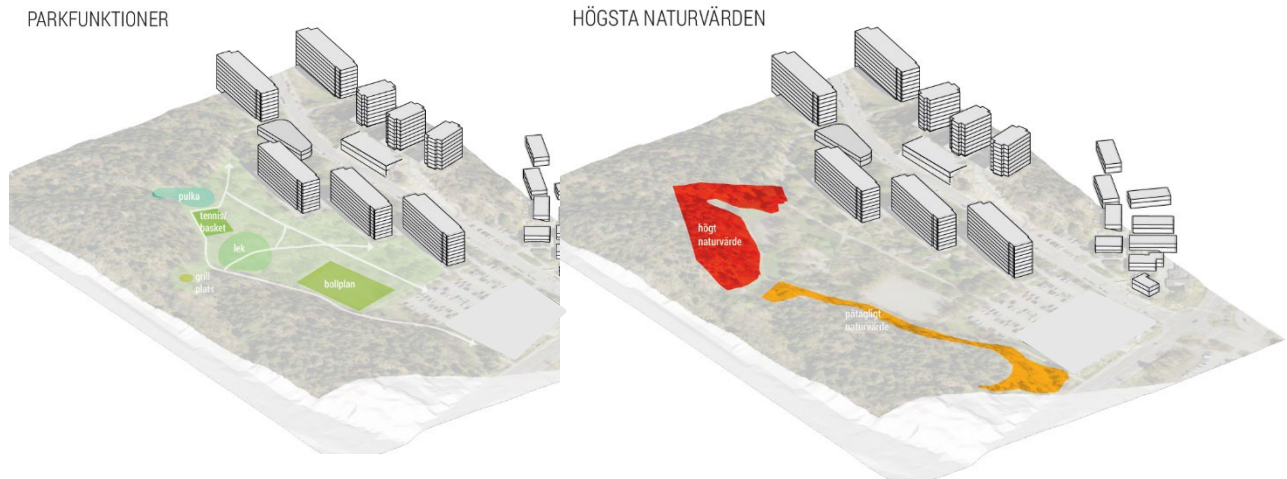
Wallenstam planerar att bygga cirka 350 bostäder inom det södra kvarteret, medan Titania planerar att bygga cirka 190 bostäder inom det norra kvarteret. Totalt handlar det om cirka 540 bostäder och cirka 32 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för de båda kvarteren. Antalet bostäder som faktiskt uppförs kan skilja sig mot siffrorna då dessa är tidiga uppskattningar. I detaljplanen har byggaktörerna redovisat en stor andel små lägenheter, något som gör att siffran för antalet bostäder skiljer sig åt från inriktningen i programmet som angav cirka 325 bostäder för etapperna H (södra kvarteret) och D (norra kvarteret). Jämförs i stället bruttoarean (BTA) så har detaljplanen och programmet en liknande bruttoarea.

Offentliga rum, gårdar och grönområden

Nuläget

Parkens befintliga funktioner redovisas i bilderna nedan, figur 6. Det finns en uppskattad pulkabacke i norra delen av parken, en tennis/basketplan samt en lekplats med safaritema. I parkens västra del finns en grillplats och i söder finns en sju Mannaplan för fotboll. Det finns också en stor andel oprogrammerad gräsyta, vilket är positivt i en områdespark av den här typen. Parken genomkorsas av både asfalterade och grusade stigar och innehåller stor mängd lövträd. Den omges av de skogbeklädda höjderna som ramar in parken i väst och i norr. Den karaktäriseras av lundkaraktär med många fina grupper av brynväxter i parken.

Parken används av boende i närområdet och definieras som en områdespark som kan hysa besökare från andra bostadsområden än de allra närmaste. Närliggande förskolor går till naturmarken eller leker i parken. Många av de närboende använder den för hundpromenader. Lekplatsen är väl använd och uppskattad av de boende. Naturmarken norr om parken är mer tillgänglig och används i högre grad än naturen söder och väster om parken. Där leker barn med kojor på sommaren och använder slänten som pulkabacke på vintern. Tennisbanan är inte bogningsbar och används sparsamt.



Figur 6: Parkfunktioner till vänster och naturvärden till höger. Befintlig bebyggelse redovisade i form av gråa volymer. (Mandavorks 2020)

Stigen genom naturmarken strax norr om planområdet behöver restaureras. Den har mycket uppväxta rötter som gör den svår att gå på. Det finns önskemål från närboende om att förbättra belysningen på lekplatsen i parken. Naturmarken ska inte belysas men viktiga passager och funktioner i parken kommer behöva förses med ny belysning. Det är av stor vikt att belysningen riktas för att lysa upp parkens funktioner och inte skogsmarken intill då detta kan störa arter som födosöker i mörker. Det finns en bild av att parken upplevs som otrygg med en stor mängd buskage som minskar sikten. När detaljplanen genomförs ska en varsam trygghetsbeskränning göras, för att öka överblickbarheten och känslan av trygghet i parken. Tre träd i parken ska bevaras och beläggs med särskild lovplikt för fällning. De har i plankartan fått bestämmelsen *träd*₁. De två nordligaste träden är aspar och det sydligaste är en gran och träden bedöms ha fina kvaliteter samt vara möjliga att bevara när detaljplanen genomförs.

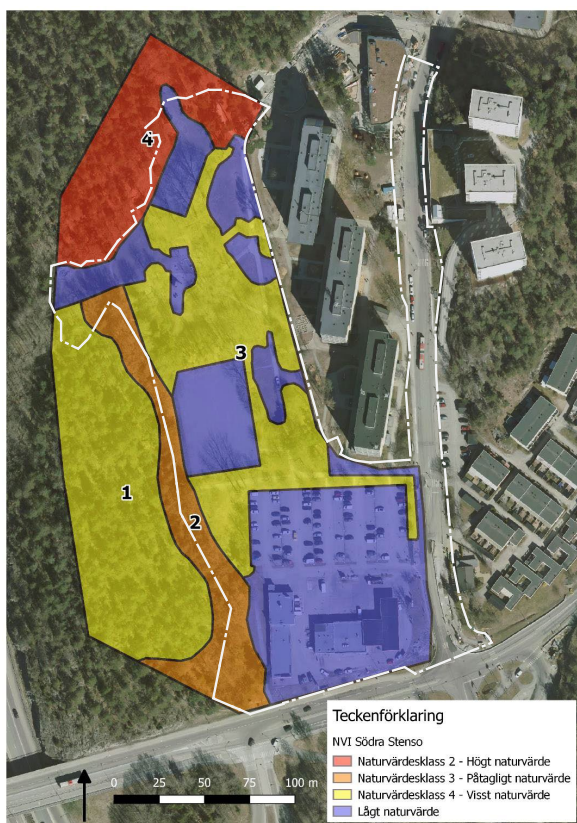
träd₁ Trädet får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.

a₁ Marklov krävs även för träd.

En naturvärdesinventering har genomförts i maj 2020. Detaljeringsgraden på inventeringen har varit *medel* och inventering har skett med tillägget *Naturvärdesklass 4*. Sammanlagt inventerades cirka 4,9 hektar mark. Totalt har fyra naturvärdesobjekt avgränsats; ett med högt naturvärde, ett med påtagligt naturvärde och två med visst naturvärde.

Områdets högsta och mest framträdande naturvärden är kopplade till flerskiktad tallskog med äldre träd samt brynzoner med mogna träd av varierande trädslag, block, lodytor (ofta beskuggade lodräta bergväggar) och välutvecklade, blommande buskskikt. De äldsta träden finns i naturvärdesobjekt 4 i inventeringsområdets norra del och flera rödlistade arter som är kopplade till gammal tall noterades här; tallticka, reliktböck och kolflarnlav. Naturvärden i naturvärdeobjekt

2 och 4 är även kopplade till rikt varierade brynzoner. I skogsbrynen förekommer branter med block och beskuggade lodytor, ett varierat trädskikt med mogna träd av både löv och barr och ett välutvecklat buskskikt med många olika arter av rikligt blommande buskar.



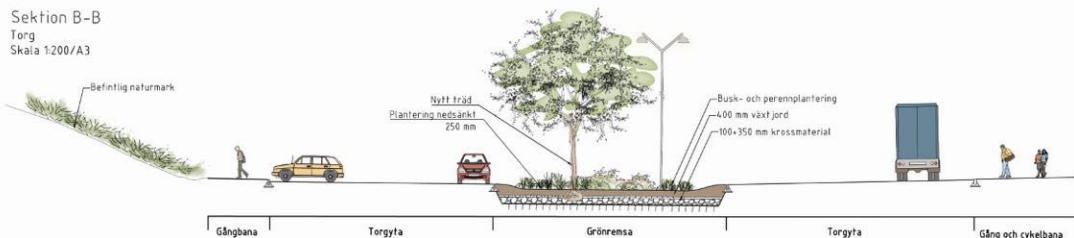
Figur 7: Naturvärdesinventering (NVI) med planområdesgräns i vitt. (Pro Natura 2020)

Vissa värden är även knutna till de anlagda grönyrtorna, där ett varierat träd- och buskskikt ger förutsättningar för insekter och fåglar, samt till något yngre tallskog. I anslutning till parkeringsytorna längst i söder finns trädrader med oxlar som uppfyller biotopskyddsbestämmelsernas definition av allé och omfattas därför av det generella biotopskyddet enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken.

Detaljplanen

Planområdet angörs med bil från Oxelvägen via en ny lokalgata. Den huvudsakliga entrén till parken tillskapas direkt öster om det norra kvarteret. Oxelvägen föreslås breddas för att rymma gång- och cykelbana, dagvattenhantering och körbana för buss- och privattrafik. Detaljplanen föreskriver att en portal ska finnas för att bibehålla kopplingen till busshållplatsen på Ältavägen. Gångvägarna i parken dras om öster och väster om det norra kvarteret och ges en något ökad bredd om cirka 3 meter. De oxlar som finns inom planområdet kommer behöva avverkas för att göra plats för den nya gatan men de ska ersättas av en allé i nytt läge längs den nya gatan samt längs Oxelvägen. Träden får en nedsänkt planteringsyta som dessutom fungerar för att

omhändertata dagvatten. För att ta ner allén krävs dispens från biotopskyddet som kommunen kommer att ansöka om hos Länsstyrelsen.



Figur 8: Sektion som redovisar vändplanen i slutet av den nya lokalgatan. Till vänster i bild ses den befintliga naturmarken och i mitten den gröna ö som föreslås för att skapa en grünska i gatan. (Bjerkäng 2023)

Gatorna ska höjdsättas enligt plankartans bestämmelser om markens höjd över nollplanet. I den västra delen av den nya lokalgatan ska höjden vara något högre än i den östra delen så skyfallsvatten kan rinna ut mot Oxelvägen. Förskolegården ska höjdsättas så att merparten av skyfallsvattnet rinner söderut. Resterande del rinner norrut väster om förskolebyggnaden och ut via den nya lokalgatan. Parkens östra gångväg ska höjdsättas enligt plankartan för att befintlig bebyggelse inte ska få ökade vattenmängder vid skyfall.

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan

Friytorna för rekreation i parken minskar som en följd av detaljplanen. Parken är idag cirka 2,2 hektar, inräknat delar av naturområdet och ytorna väster om den tidigare drivmedelsstationen. Som en följd av detaljplanen krymper parken med cirka 0,5 hektar men placeringen av bebyggelsen har valts för att spara de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden eftersom detta är resurser på platsen. Brynzonen mellan park och natur är identitetsskapande och har högt naturvärde samt ramar in parken på ett fint sätt. Det är också positivt att det fortsatt finns en koppling mellan parkmarken och naturmarken.



Figur 9: För att ersätta bollplanen kan en scen för uppträdanden eller en bilderbana tillföras parken. Detta är endast exempel på hur parken kan utformas.

Den funktion som försvinner är grusplanen för fotboll. Idag används halva ytan för parkering genom tillfälligt lov och bollplanen bedöms vara underutnyttjad och kan därför tas i anspråk för bostäder. Kommunens kultur- och fritidsavdelningen bedömer att den används sparsamt i jämförelse med andra fotbollsplaner i Älta, liksom i övriga delar av kommunen och att behovet av en ersättningsplan inom parken är litet. Kommunens kultur- och fritidsenhet föreslår i stället att stadsbyggnadsprojektet ska tillföra en aktivitetsbana, ett utegym eller en scen för barn att dansa och uppträda på. Ett eventuellt nytt tillägg till parken bör tillföra värden ur ett barnperspektiv samt kunna locka både flickor och pojkar.

Utgångspunkten för utvecklingen av parken vilar på följande principer:

- Förädla befintliga värden i parken
- Belys lekplats och gångvägar för att öka tryggheten i parken
- Försiktig gallring av buskage och planteringar
- Om lämpligt sparas välfungerande ytor med lekutrustning
- Oprogrammerad gräsyta är en tillgång
- Populär pulkabacke sparas
- Befintlig gångväg dras om runt ny bebyggelse
- Entrén till parken söderifrån annonseras tydligare
- Kopplingen mellan parkytan och naturmarken förbättras på väl valda platser. Viktigt att vara mycket försiktig med gallring i naturen
- Viktigt med visuell koppling mellan ny bostadsgård och park. Dock måste det framgå att gården är ett halvprivat område



Figur 10: Utformning av delar av Oxelvägen, parken och den nya lokalgatan. Centralt i bilden syns de veckade fasaderna i det norra kvarteret. Näststationen som syns i brunt längst ner i bilden har placerats på en plats närmare lokalgatan. (Förstudie, Bjerking 2023)

I den östra delen av parken, där gångvägarna möts och leder in mot gården mellan skivhusen finns en lågpunkt som är mycket blöt och riskerar att översvämmas vid skyfall. Vid stora regn kan vattnet rinna mot de befintliga flerfamiljshusen öster om lågpunkten. Den östra gångvägen behöver höjas upp i relation till grönyrtorna bredvid för att kunna fungera som en barriär mot skyfall. Väster om den nya gångvägen föreslås ett skyfallsdike för att hantera de problem som beskrivits ovan. Se dagvattenkapitlet längre fram i detta dokument för detaljerad beskrivning av skyfallsåtgärder.

Bebyggelsen i detaljplanen är placerad i skogsbrynet längs med (naturvärdesobjekt 2) samt i de östra och centrala delarna (naturvärdesobjekt 3), se figur 7. Förskolan och dess gård ligger delvis i brynets rasbrant, vilket innebär att bland annat grova aspar och uppvuxna ekar och tallar kommer tas ner tillsammans med blommande buskar och fältskikt. En brant med gott om skrevor och block kommer att påverkas negativt. Ett dagvatten- och skyfallsdike kommer att behöva anläggas i brynzonen och i vissa partier av förskolegården planeras utfyllnader för att höja marknivån. Dessutom är marken som planläggs för förskola förorenad och jord kommer att behöva schaktas bort. Det innebär att all vegetation inom användningen förskola behöver tas bort samt kan även innebära påverkan på den kuperade delen av förskoletomten som inte avses exploateras. Den del som behöver schaktas ur är jämförbar med den röda markeringen i figur 12. De delar av brynet som inte direkt påverkas av arbeten kommer att utsättas för högt slitage. Det norra kvarteret som placeras inom naturvärdesobjekt 3 kommer att påverka delar av en miljö med solitära uppvuxna träd och blommande buskar negativt.



Figur 11: Illustrationsbild som visar hur det norra kvarteret möter naturmarken i väster. Bilden redovisar en möjlig utformning. (Titania 2024)

Det norra kvarterets gård höjdsätts i plankartan så att hälften av fastighetens skyfallsvatten rinner norrut till parken och resterande del rinner ner mot den nya lokalgatan. I plankartan styrs detta med bestämmelser om tillåten markhöjd över angivet nollplan. Ekosystemtjänster i form av dagvattenhantering och dagvattenrening, växter som främjar pollinatörer samt lövsskugga föreslås för projektet. Dessa ska avtalas med byggaktören.

Det södra kvarterets gård höjdsätts för att hålla samma höjd som omkringliggande park- och gatumark, i den mån det är möjligt. Kvartersgatan i västra delen av den nya bostadsfastigheten ska höjdsättas så att skyfallsvatten kan rinna söderut genom den öppna passagen ut mot Ältavägen. Plankartan anger markhöjder som tillåts över angivet nollplan.

Förskolans utemiljö

Norr om planområdet ligger Svanhöjdens förskola som togs i bruk 2019. Förskolan har en yta på cirka 2500 kvadratmeter och rymmer cirka 160 barn. Detta ger en yta på cirka 16 kvadratmeter/barn. Förskolan i detaljplanen får en gård om 1980 kvadratmeter för 110 barn vilket ger en lekyta på 18 kvadratmeter/barn. Enligt Boverkets rekommendationer bör en förskola vara minst 3000 kvadratmeter och ha en yta på 40 kvadratmeter/barn. Detaljplanen når inte Boverkets rekommendationer men parkens lekplats och grönytor kan ersätta en del av detta behov. Svanhöjdens förskola norr om planområdet behöver cirka 3900 kvadratmeter och förskolan i detaljplanen 2400 kvadratmeter ytterligare för att nå upp till Boverkets rekommendationer. Det innebär att cirka 6300 kvadratmeter behöver kompenseras inom parken. Då parkens framtida yta kommer vara cirka 8 000 kvadratmeter, eller 1,8 hektar, kommer den ytan räcka till även för andra grupper som behöver använda parken dagtid. Det är också positivt att parken befolkas dagtid för att skapa en större trygghet för de som vistas där.

Förskolegården är kuperad med höjdskillnader på cirka 5 meter. Den kuperade ytan i västra delen av planområdet kan ingå i den framtida förskolefastigheten. Den röda linjen i figur 12 visar vilken yta som är lämplig att stängsla in för förskolegård. För att kunna lösa dagvattenhanteringen och inte göra åverkan på naturvärden och landskapsbilden ska inte den branta slänten förändras.

Marken som planläggs för förskola är förorenad och jord kommer att behöva schaktas bort när förskolan ska byggas. Det innebär att all vegetation inom den röda markeringen i figur 12 behöver tas bort.



Figur 12: Detaljplanen möjliggör för en förskola för 110 barn med en friyta om 18 kvadratmeter/barn. Den röda linjen redovisar en lämplig yta att stänga in och anser redovisad friyta. (AWL Arkitekter 2023).

Ytan närmast byggnaden kan utformas som en trygg, platt zon som lämpar sig väl för yngre barn. På gårdens södra del finns möjlighet att iordningställa klassiska lekytor, även dessa på platt mark.

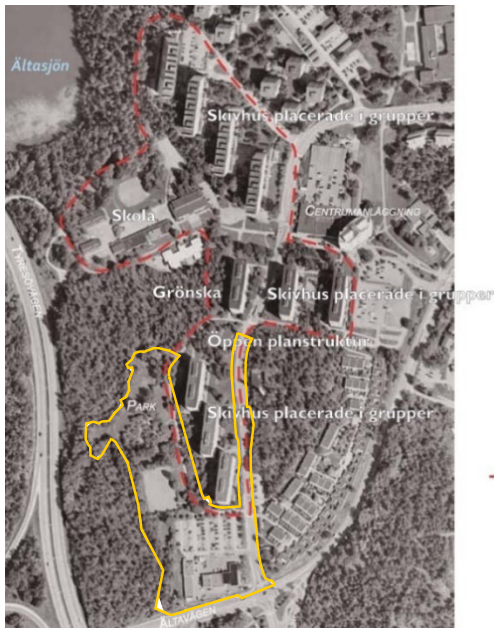
Markanvändning

Inom planområdet är markanvändningen idag: *Park, Gata* samt *Verksamheter/parkering*. Detaljplanen möjliggör för nya användningar i form av *Bostad, Centrum, Natur* och *Förskola*. I plankartan ges det norra kvarteret användningen *Bostad/Centrum* för att möjliggöra för mindre lokaler eller Bokaler, se närmare beskrivning av detta på sida 29. Det södra kvarteret ges användningen *Bostad* och *Parkering*. Gatorna i detaljplanen ges användningen *Gata*. Den nya bebyggelsen kräver att en ny nätstation behöver uppföras och i plankartan är den markerad med användningen *E₁, Transformatorstation*. Plangränsen mot parken är utformad för att stämma överens med den nuvarande parkens utbredning mot skogen.

Bebyggelse

Kulturmiljö

Området Stensö i Älta är i kommunens kulturmiljöprogram utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Det består av skivhus som är placerade i tre grupper längs Oxelvägen väst - sydväst om Älta centrum. Planområdet kallas för sydvästra Stensö eftersom det är beläget strax söder om kulturmiljöområdet Stensö, se figur 13. Den enda registrerade lämningen i området är ett gränsmärke från 1936 vid Ältavägen vid gränsen mellan Stockholm och Nacka, med texten *Stockholms stad - Stockholms län*. Markeringen står inte på sin ursprungliga plats, utan är flyttad i samband med att Ältavägen och Tyresövägen dragits och kommungränsen mellan Stockholm och Nacka justerats.



Figur 13: Stensö, i röd streckad linje, är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planområdet är markerat med orange linje (Nacka kommun 2011).

Den första bebyggelsen i sydvästra Stensö började etableras under 1900-talets början när ägaren av Älta gård påbörjade att stycka av mark för villor och fritidshus. Avstyckningarna fortsatte till början av 1940-talet då området belades med nybyggnadsförbud eftersom det saknades kommunalteknik och då kommunikationerna var dåliga. Vid denna tid hade en handfull villor uppförts längs Ältavägens västra sida. De revs vid mitten av 70-talet för atriumhusen och radhusen vid Hallongatan och Krusbärgsgatan. Ett par villor revs i samband med vägnätets omläggning och skapandet av Ältavägens och Tyresövägen. Inga spår efter den äldre bebyggelsen finns kvar inom planområdet. De tio skivhusen i kulturmiljöområdet Älta är nio våningar och de uppfördes 1964-67 efter ritningar av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Skivhusen är grupperade i tre grupper och rymmer totalt cirka 800 lägenheter.



Figur 14: Skivhusen angränsande planområdet näs från Oxelvägen. I den vänstra bilden står fotografen på Oxelvägen och i den högra bilden är fotot taget från höjden öster om Oxelvägen. (Nacka kommun 2022)

Den sydligaste gruppen längs Oxelvägen angränsar till planområdet, figur 14. Planstrukturen för bebyggelsen präglas av principen *Hus i park* som har rötter i 1930-talet, medan den strikta trafiksepareringen och storskaligheten är typisk för 1960-talets planeringsideal. Husen är placerade i nord-sydlig riktning i något förskjutet lamellstruktur vilket gör att samtliga hus är helt fristående och det finns fria vyer från varje lägenhet. Planstrukturen och bebyggelsens skala gör även att skivhusen fungerar som landmärken i stadslandskapet och hjälper till med orienteringen i Älta.

Husen omges av grönytor på alla sidor. Öster om husen vid Oxelvägen är grönytorerna mindre och har mer karaktären av förgårdar, medan grönområdet väster om husen är utformat som en park där äldre träd som ibland är planterade som alléer, ibland grupper eller fristående, tillsammans med buskar, gräsmattor och andra planteringar skapar stark parkkänsla och rumslighet med flera lekplatser och andra rum med olika karaktär.

Gångvägarna i området ingår också som en del i den långt drivna trafiksepareringen där Oxelvägen är områdets huvudväg. Systemet med gångvägar, gångtunnlar och viadukter gör att förskola, skolor och annan service kan nå planskilt från biltrafiken.

Även bostadshusens planering är i samklang med planstrukturen. Skivhusen består av åtta bostadsvåningar och en bottenvåning med entréer och ekonomitrymmen. Detta möjliggör att trapphusen kan nås från båda sidor av byggnaden. Skivhusen är utformade med tydligt eget formspråk som sätter prägel på hela området. Karaktäristiskt är de skarpt skurna volymerna och de platta taken med den synliga taksargen. Fasaderna är klädda med gult tegel med synliga bjälklag i betong mellan våningarna vilket skapar en horisontell betoning. Till det horisontella intrycket bidrar mycket starkt även balkongerna som täcker större delen av fasaderna mot söder och väster. Balkongfronterna är bytta i sen tid med liknande uttryck som de ursprungliga, men i ett annat material.

Den sydligaste delen av planområdet utgörs av ett område som präglas av 1960-talets storskaliga trafiklösningar och service kopplad till bilismen. I korsningen Ältavägen-Oxelvägen låg tidigare en drivmedelstation och mellan denna och det sydligaste skivhuset en större ytparkering. Även i trafikmiljön fungerar skivhusen som landmärken och bidrar till orienteringen. De kan ses från Tyresövägen långt innan man anländer från Stockholm.

Stensö är som nämnt utpekad som ett område med lokalt intresse för kulturmiljövården i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som antogs 2011. Karaktärsdrag som är viktiga för kulturmiljön i Stensö är planstrukturen som skapas av de fristående lamellhusen, husens funktion som landmärken i stadslandskapet, de fria vyerna från varje bostad, grönskan på förgårdsmarken i anslutning till bebyggelsen samt skivhusens karaktäristiska formspråk.

Ny bebyggelse

I det södra kvarteret, närmast Ältavägen, planeras för en vinklad byggnadskropp om 6-7 våningar som omger den inre gårdsmiljön. Dessa huskroppar fungerar som en bullerskärm mot trafikbullret från Oxelvägen och Ältavägen och skapar en skyddad sida för bostadsgårdar och förskoleverksamheten. Utefter Oxelvägen planeras för ytterligare en huskropp som i riktning ansluter till de befintliga skivhusens snedställda volymer utefter gatan. Husen relaterar till skivhusen i skala men är något lägre med sina 6-7 våningar.



Figur 15: Bebyggelseförslaget illustrerat med en möjlig utformning. Bilden visar kvartersgatan i det södra kvarteret med femvåningshus och förskola. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

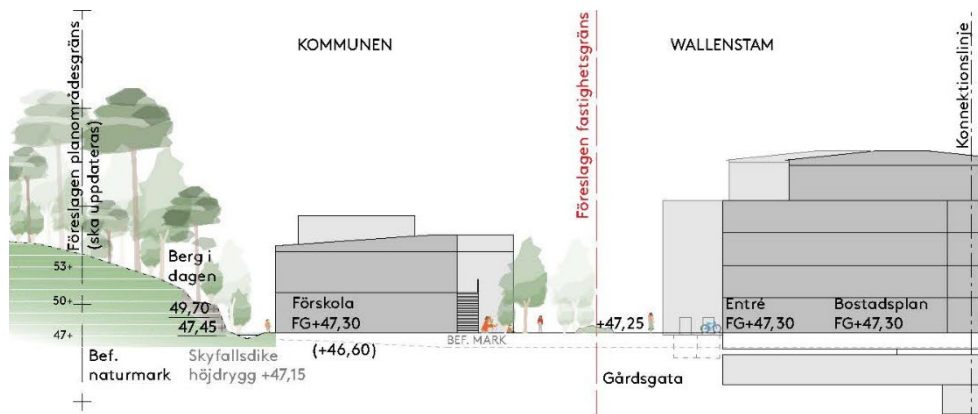


Figur 16: Fasad mot Ältavägen för det södra kvarteret. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

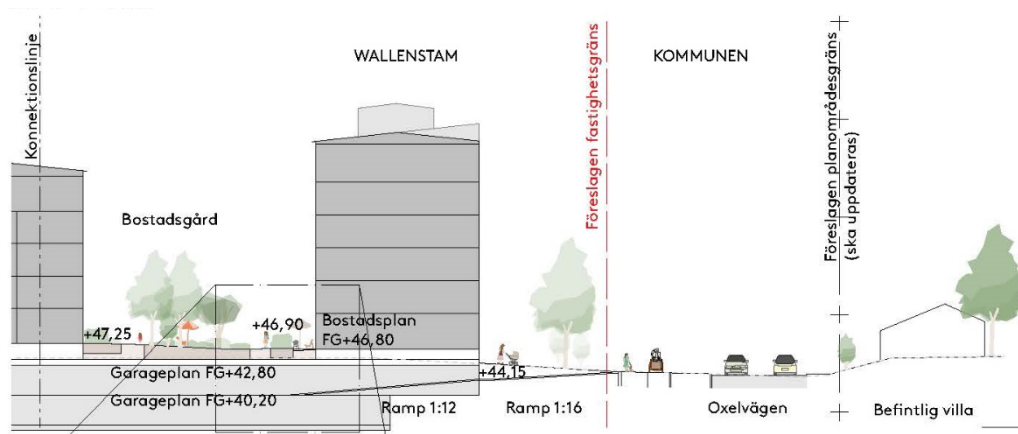
Bostäderna i det södra kvarteret omges av den planerade förskolan samt den skogsbeklädda bergsryggen i väst. I öster möter kvarteret nya Oxelvägen som kännetecknas av ett brett trafikrum som flankeras av lägre villabebyggelse.

Förskolan planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn/avdelning. Totalt möjliggörs cirka 1200 kvadratmeter bruttoarea. Förskolan kan organiseras så att två avdelningar delar på groventré, tvättrum och vilrum. En entré för mindre barn kan placeras på gårdsnivå medan två entréer kan

nås från loftgången på plan 2 via hiss eller utvändig trappa. Detaljplanen möjliggör för byggnaden kan innehålla ett tillagingskök på entréplanet.



Figur 17: Sektion genom det södra kvarteret. Till vänster i bild syns förskolan och till höger Wallenstams punkthus i fem våningar. Skala 1:500 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)



Figur 18: Sektion genom det södra kvarteret, Oxelvägen och befintlig bebyggelse öster om planområdet. Skala 1:500 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)

På gården, innanför de hus som gränsar mot Oxelvägen och Ältavägen är skalan något lägre med 4-5 våningar. En lägre skala skapar ett bättre möte med förskolan i 2 våningar. Huvudprincipen för området är att skalan ska trappas upp, från låg i väst till högre i öst där den föreslagna bebyggelsen möter Ältavägen och Oxelvägen. Husen inne på gården ska utformas med fem våningar med en indragen våning mot förskolan.

Från busshållplatsen på Ältavägen planeras ett stråk genom den nya bebyggelsen i riktning mot parken. Byggnadskroppen som vetter mot Ältavägen ska utformas med en öppen passage, en portal, för att stråket ska vara gent för de som reser med direktrafik till Gullmarsplan. Passagen

ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg eftersom det är viktigt att den upplevs som trygg och omhändertagen. Materialvalen kan företrädesvis vara sådana som är nära människan: såsom sten och trä. Det är också av stor vikt att den är väl gestaltad och ljussatt på ett sätt som ökar tryggheten.

f₁ *En öppen passage genom byggnaden ska uppföras till en lägsta höjd om 4,0 meter och minsta bredd om 2,7 meter. Den ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg avseende material och med hög detaljeringsgrad*

Under det södra kvarteret planeras ett garage i 1-2 plan för att ta omhand parkeringsbehovet för de nya bostäderna samt som ersättning för den markparkering som försvinner på fastigheten Älta 24:2. Parkeringsgaraget har infart från Oxelvägen samt ett centralt placerat trapphus med hiss som förbinder garaget med gården. Mark som inte ska bebyggas med garage har prickmarkering i plankartan vilket betyder att den inte får förses med byggnad. Parkeringsgaraget kan 3D-fastighetsbildas för annat ändamål än boendeparkering och har därför en bestämmelse om tillåten användning i höjdded. Ovan parkering som tillåts enligt bestämmelsen nedan tillåts bostäder.

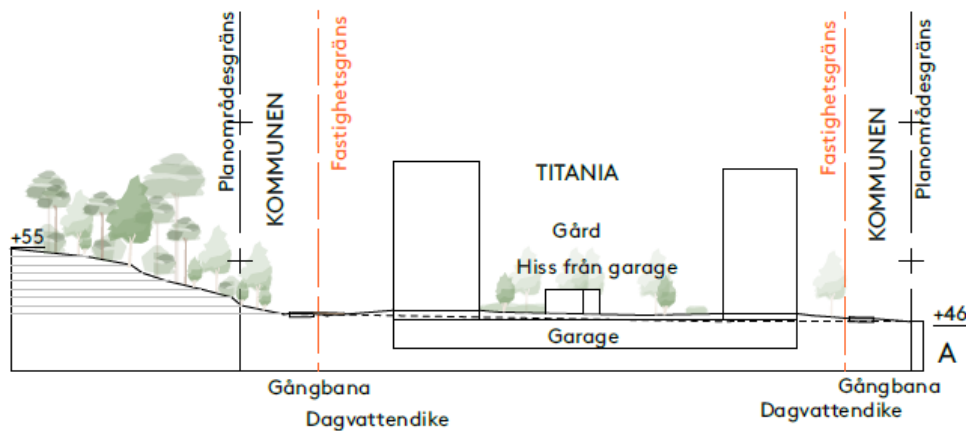
e₉ (P) *gäller mellan 39,5 och 46,7 meter över angivet nollplan*



Marken får inte förses med byggnad

Bebyggelsen norr om lokalgatan ska markanvisas till Titania som vann en tävling om att bygga cirka 10 000 kvadratmeter bostadsarea på den befintliga fotbollsplanen. Denna bebyggelse ligger mellan två områden med olika karaktär. I öster finns de befintliga, 9 våningar höga skivhusen som präglas av idealet *Hus i park*. Bebyggelsen för detta kvarter lånar skivhusens fotavtryck men byggnaderna är nättare med uppbruten fasad och lägre byggnadshöjd. Mellan de två parallella byggnadskropparna bildas en halvprivat gård som släpper in solljus och grönska likt idealen från 1960-talet, men det nya kvarteret får också kvartersgårdens mer intima karaktär eftersom gården ramar in av två byggnadskroppar. Kvartersmarken närmast parken har i plankartan så kallad prickmark för att hindra att byggandet av garaget får negativa effekter på parkmiljön. Även detta garage kan delas upp i olika fastigheter i höjdded och har därför en bestämmelse om att användningen parkering tillåts inom höjderna som anges nedan. Ovan parkering som tillåts enligt bestämmelsen nedan tillåts bostäder och centrum.

e₆ (P) *gäller mellan 42,6 och 46,1 meter över angivet nollplan*



Figur 19: Sektion som redovisar förhållandet mellan naturmarken i västra delen av planområdet och den tillkommande bebyggelsen i det norra kvarteret. (ÅWL Arkitekter 2023)

När drivmedelstationen lades ner försvann möjligheten att handla snabbköpsvaror i området. En kiosk eller mindre matbutik skulle kunna ersätta detta behov. För att skapa ett tryggt kvarter och möjliggöra för verksamheter kommer bjälklagen i bottenvåningen att vara något högre än standardhöjd för bostäder. Det möjliggör att så kallade bostadslokaler, *Bokaler* kan placeras i husens gavlar, företrädesvis mot gatan i söder. Detta kan leda till att entrén till parken samt den nya lokalgatan får mer liv och kan erbjuda en högre grad av offentlighet till platsen. Plankartan anger att användningen för husen i det norra kvarteret medger både *Bostäder* och *Centrum*. Husen som berörs har in plankartan bestämmelsen **f₉** vilket möjliggör för *Bokaler* eller för mindre verksamheter såsom: kiosk, butik eller café.

e₁₂ Byggnadens användning ska vara i huvudsak bostäder men bostäder med sambörande lokaler eller lokaler för centrumändamål får förekomma i bottenvåningen på husets gavlar

f₆ Entrévåningens fasad mot allmän plats gata i söder ska utgöras av minst 30 % fönsterarea

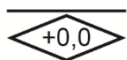
f₉ Entrévåningen ska visuellt uppfattas vara minst 3,7 meter hög



Figur 20: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. (Titania 2024)

Höjder

Skivhusen på platsen kännetecknas av riktningar i horisontalled. Husen som möter gatorna Oxelvägen och Ältavägen ska därför brytas upp i höjd för att tillföra en skala som inte konkurrerar med skivhusens skala. Det nordligaste huset i södra kvarteret ska vara sex våningar högt och ska inte ha en högre höjd än +67,5 meter över angivet nollplan. Detta för att förhålla sig till småhusen i två våningar öster om planområdet.

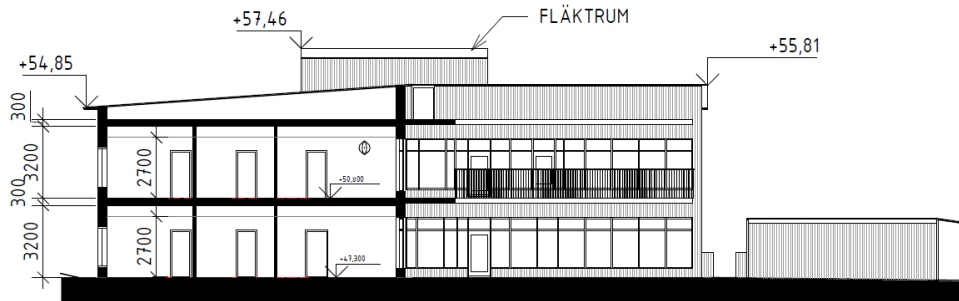


Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

e₅₋₇ Högst antal våningar är 5, 6 eller 7 (se indexering)

Övriga hus som vetter mot gatorna Oxelvägen och Ältavägen får vara sex-sju våningar höga, +67,5, respektive +70,5 meter över angivet nollplan. Mot gården ska husen hålla en lägre skala som tydligt underordnar sig den yttre L-formade strukturen. Dessa ska inte ha en högre höjd än +64,5 meter över nollplanet vilket möjliggör för hus i fem våningar med platt tak eller svagt lutande sadeltak. Dessa hus ska utföras med en indragen våning mot förskolan och gården i söder, enligt planbestämmelsen **f₈**.

Förskolan får uppföras i två våningar till en nockhöjd om + 56 meter över nollplanet. Byggnaden behöver förses med ett fläkttrum mitt i huskroppen och detta tillåts sticka upp över nocken i enlighet med figur 21. Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras på förskolegården med en högsta nockhöjd om 4 meter.



Figur 21: Sektion som redovisar förskolan och det planerade fläktrummet som behöver möjliggöras ovanför angiven nockhöjd. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

e₁₁ Högsta nockhöjd för komplementbyggnad 4,0 meter

Husen i det norra kvarteret tillåts byggas med sex våningar över hela kvarteret vilket möjliggör en högsta byggnadshöjd om +68,5 respektive +68 meter över nollplanet. De får utföras med en sarg, en sorts förlängning av fasadytan över taknocken, för att skapa en sammanhållen träfasad och för att dölja teknikinstallationer på taken. Följande bestämmelse möjliggör byggnadsdelar över angiven nockhöjd och gäller för det södra och norra kvarteret liksom förskolan.

f₁₀ Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som skorsten, tekniska installationer, taksarg, samt mindre del av hissback och trapphus uppföras

I det norra kvarteret finns en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd om + 47,5 meter över angivet nollplan. Höjden på gården som kan underbyggas med garage tolkas från ovasidan av garagebjälklaget och ovan denna höjd får balkonger tillhörande huvudbyggnaderna uppföras. Utöver detta får också komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter.

e₁₀ Högsta nockhöjd är för komplementbyggnad 3,5 meter utöver angiven nockhöjd

Gestaltning

Det södra kvarteret

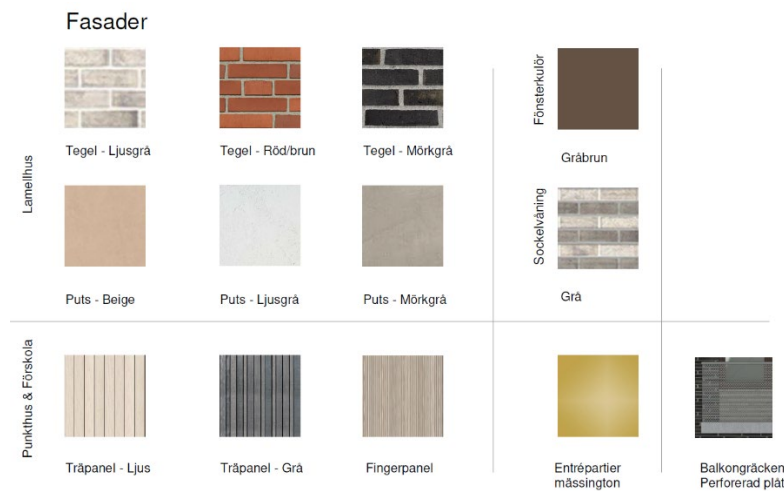
Byggnadskropparnas längs med gatorna ska vara nerbrutna i skala och ha omväxlande putsfasader enligt kulörpaletten, figur 22, med inslag av tegel. Med indrag, variation i nockhöjd och utskjutande delar bör volymerna brytas ner för att åstadkomma variation i bebyggelsen, se planbestämmelse **f₂**. Den nya bebyggelsen ska i färgverkan anpassas till Wallenstams befintliga skivhus längs Oxelvägen.

f₂ Fasadmateriel ska i huvudsak utgöras av tegel och puts med en markerad sockelhåning som skiljer sig från byggnadens övriga våningsplan. Fasadens färgsättning ska i huvudsak vara varma, livfulla kulörer anpassade till befintliga skivhus på platsen. Fasaden ska brytas ned i mindre avsnitt för att åstadkomma variation.

Mitt i kvarteret planeras tre punkthus i 5 våningar varav den översta våningen ska vara indragen. Punkthusen ska utföras med träpanel.

f₄ Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä

f₈ Den översta våningen ska utföras indragen minst 4,0 meter från byggnadens längsta, västra och södra fasad



Figur 22: Redovisning av material- och färgpalett för det södra kvarteret. Punkthusen och förskolan hålls ihop med en gemensam färg- och materialpalett. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)



Figur 23: Elevation, fasad från lokalgata. I bilden riktas blicken söderut. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)



Figur 24: Bebyggelseförslaget illustrerat med en möjlig utformning. Illustrationen redovisar busen som vetter mot Oxelvägen och den nya lokalgatan. Till höger i bild skymtar ett av de befintliga skivhusen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

Eventuella hissar och trappor som placeras på tak utförs så nätta som möjligt och bör placeras centralt för att inte synas från marken. I sektionen mellan det norra kvarteret och de befintliga skivhusen tillskapas infarten för den nya lokalgatan. Komplementbyggnader får uppföras på gården till sammanlagd byggnadsarea om 200 kvadratmeter.

e₄ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 200 kvadratmeter

e₁₀ Högsta nockhöjd är för komplementbyggnad 3,5 meter utöver angiven nockhöjd

Det norra kvarteret

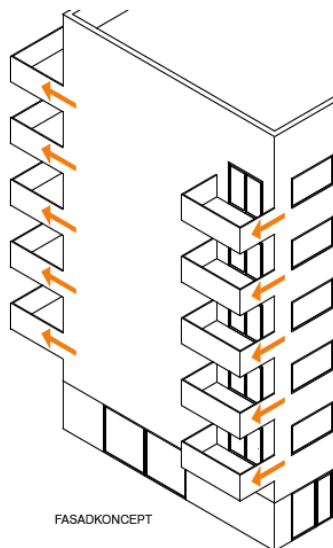
Det bärande gestaltungsgreppet för det norra kvarteret är huskropparnas veckning i kombination med att balkongerna integreras i volymen genom att gå ända fram till ytterhörnet av fasaden. På så vis skapas ett sammanhållet uttryck. Husen byggs med både stomme och fasad i trä men garage- och sockelvåningen kan utföras i betong, se figur 25. Husens veckning gör att det skapas små platsbildningar i anslutning till huset som skapar en livfullhet i kvarteret.

f₃ Fasaden ska i huvudsak vara trä. Entrévåningen får vara i annat material än trä.



Figur 25: Bebyggelseförslaget illustrerat med två möjliga utformningar av sockelvåningen i det norra kvarteret (Pelago Arkitektur 2022).

Fasaden i det norra kvarteret ska utföras med omålad träpanel. Det kan vara i form av stående träpanel i exempelvis gran. Materialvalet knyter an till den kringliggande skogsmiljön i väster och ger byggnaderna ett naturligt och varmt uttryck. För att bibehålla en tydlig och sammanhållen gestaltning av husen – och för att förstärka de vertikala linjerna – är det viktigt att fasadbeklädnaden utförs som en sammanhängande yta. Det är också positivt med en sammanhållen fönstersättning för att huskropparnas form ska framträda tydligt.



Takkrön kan avslutas med diskreta metallbleck. Krönet tillåts också dras också upp över takbjälklaget med tillräcklig höjd för att dölja de solpaneler och eventuella trapphus som placeras på taket. Sargen kan på så sätt hållas obruten utmed hela huset, som en enhetlig del av fasadytan, utan avbrott eller synliga hål. Eventuella hissar och trappor som placeras på tak bör utföras så nätta som möjligt och ska placeras centralt för att inte synas från marken.

I förslaget är bebyggelsen visualiserad med en generös takhöjd i sockelvåningen för ett inbjudande och ljust uttryck. Fönster- och dörrpartier i sockelvåningen är också högre än på övriga våningsplan. De skyltfönster som hör till *bokalernas* gavelfasader har också extra bredd.

Figur 26: Fasadkoncept för det norra kvarteret. Balkonger och fasad ska utföras med liknande panel så att balkongen uppfattas som en del av fasaden. (Pelago Arkitektur 2023)

Balkongerna är centrala i gestaltningen och ska utföras i samma kulör och dimensioner (bredder) som resten av fasaden. Panelen på balkongräckena är en integrerad del av fasaden och ska gå ända ut till hörnen, där utsidan av balkongracket smälter samman med utsidan av fasaden, se figur 26 som redovisar fasadkonceptet för det norra kvarteret. Övergången mellan fasaden och balkongen bör ha en minimal distans för att skapa en sömlös övergång, se bestämmelse nedan som återfinns på plankartan.

f₇ *Balkong ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad*



Figur 27: Bilden visar en möjlig fasadutformning över det norra kvarterets byggnader. (Pelago Arkitektur 2022)

Komplementbyggnader såsom miljöhus, tvättstuga och överbyggnad för garagednfart får uppföras på fastigheten till en sammanlagd area om 280 kvadratmeter. Höjden på komplementbyggnader är densamma för det norra och södra kvarteret och styrs genom bestämmelse e₁₀.

e₂ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 280 kvadratmeter, överbyggd garagednfart inräknad



Figur 28: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av gårdsmiljön för det norra kvarterets. (Titania 2024)

Förskolan

Byggnaden föreslås utföras i en L-form med en uppglasad, lätt insida mot söder och öster där entréerna till avdelningarna ligger. Härifrån når man hiss och trappa till plan 2. Byggnadens utsida är mer sluten och omfamnar den uppglasade loftgångsfasaden. Mot gatan bildar barnvagnsförrådets baksida ett klassiskt plank där barn och föräldrar kommer in till förskolan genom en grind mellan planket och förskolebyggnaden.

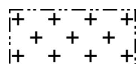


Figur 29: Förskolan föreslås byggas i en L-form i två våningar. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

Förskolan får uppföras i två våningar till en total byggnadsarea om högst 625 kvadratmeter. På gården får endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader placeras. Detta kan vara plank, lekutrustning, murar och annan för verksamheten lämplig utrustning. Komplementbyggnaderna får uppta en största sammanlagd byggnadsarea om 90 kvadratmeter. Komplementbyggnaderna ska underordna sig förskolebyggnaden och får ha en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

e₁ Största byggnadsarea är 625 kvadratmeter

e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 kvadratmeter



Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras

Förskolan likt punkthusen som angränsar till förskolebyggnaden utförs i huvudsak med ljus träpanel med inslag av mörka fält som delar upp fasaden. Balkonger och räcken kan utförs med en perforerad plåt med inspiration hämtad från närliggande flerbostadshus.

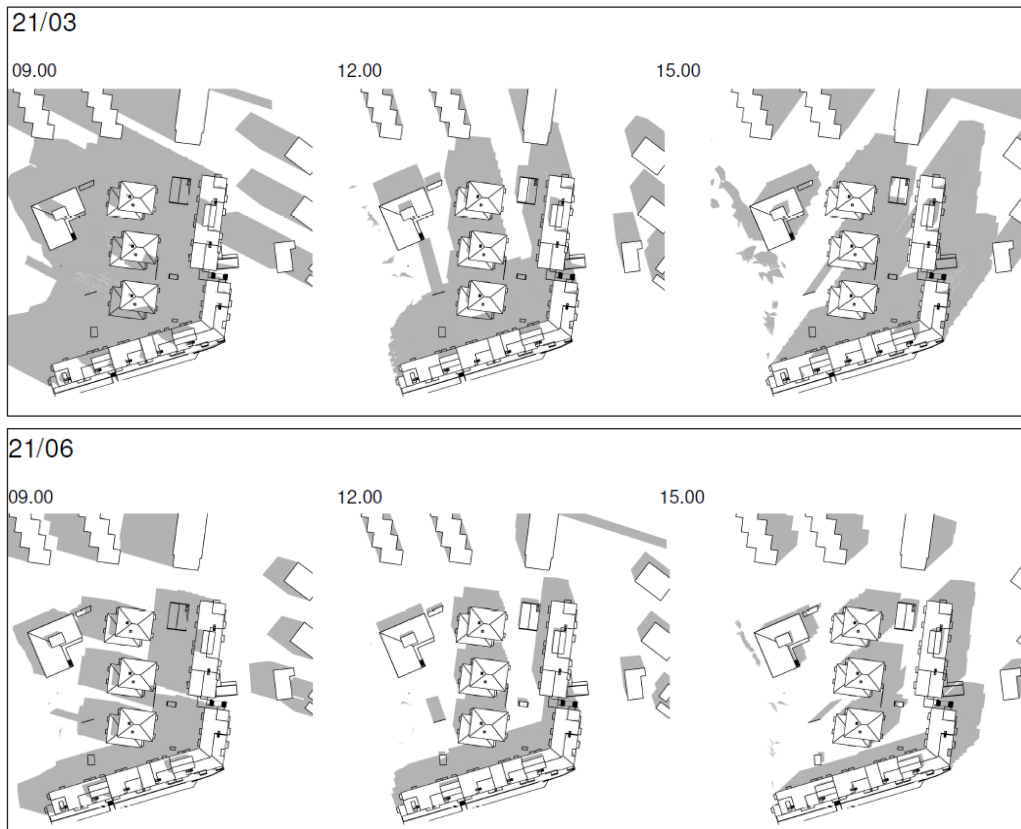
f₄ Fasadmateriäl ska i huvudsak vara trä

Solstudie och lokalklimat

Det södra kvarteret utgörs bland annat av en L-formad byggnadskropp som skuggar gården från söder och från väst. Gårdens solförhållanden under våren är godtagbara men det kommer finnas problem med skuggning av gårdsytor under delar av dagen under vårmånaderna. De privata uteplatserna bedöms kunna få goda solförhållanden med undantag för vissa av bostäderna i den inre delen av kvarteret, se figur 30. På bottenvåningarna i de tre punkthusen finns det ytor som riskerar att inte klara dagsljuskraven. Detta problem kan avhjälpas med stora fönster. Kraven om dagsljus följs upp i bygglovet. Bostadsgården i det norra kvarteret är vänd inåt med byggnader som skärmar i öst och i väst. Bostadsgården kommer att få godkända nivåer mitt på dagen men eftersom husen placeras nära varandra och skuggar både från öst och väst så kommer gården ofta vara skuggad, se figur 30. De privata uteplatserna bedöms kunna få goda solförhållanden.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms ge viss skuggverkan på den befintliga bebyggelsen. De två skivhus som står bredvid det planerade norra kvarteret utsätts för skuggpåverkan på de nedersta två våningarna under våren och under kvällen på sommaren. I mars klockan 15 skuggas både det första och andra skivhuset av bebyggelsen i det norra kvarteret. Omfattningen av detta är dock liten sett till mängden lägenheter i det berörda huset. I juni är påverkan från det norra kvarteret mycket liten. Endast ett par lägenheter i det sydligaste huset bedöms påverkas av mindre kvällssol under sommaren.

Det södra kvarteret har en viss skuggpåverkan på det södra skivhuset och främst den södra gaveln som rymmer balkonger. I mars får det vissa lägenheter i de nedre våningarna sämre dagsljusförhållanden som en följd av detaljplanen.

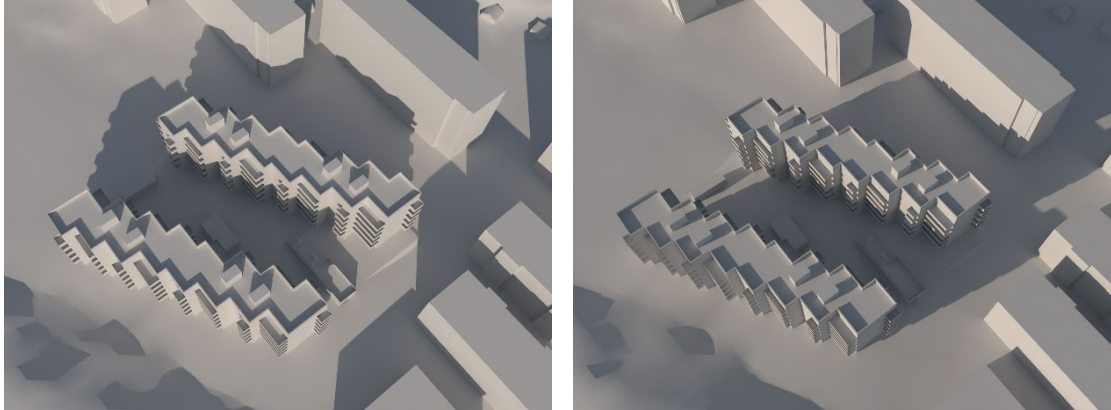


Figur 30: Skuggpåverkan från det södra kvarteret. Högst upp till böger i bilderna syns de befintliga skivbusen som får viss skuggpåverkan av detaljplanen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



Figur 31: Skuggpåverkan från det södra kvarteret under juni månad klockan 19. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

Radhusen öster om planområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen utan får fortsatt goda dagsljusförhållanden. Skuggning från kvarteret i söder är knappt noterbar under sommarmånaderna, se figur 31.

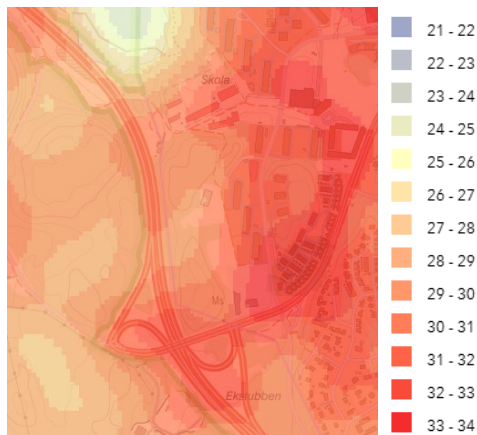


Figur 32: Skuggpåverkan från det norra kvarteret, till vänster Mars kl. 15 och till höger i juni kl. 18. Högst upp i bild syns skivbussen som får viss skuggpåverkan på busets första och andra bostadsvåning. (Pelago Arkitektur 2023)

Förskolegården bedöms kunna få godtagbara dagsljusförhållanden invändigt. Det är främst topografin och vegetationen som skuggar förskolegården, inte byggnaderna som föreslås. Den L-formade byggnadskroppen riskerar att ge mindre dagsljus åt öster vilket kan kompenseras med att denna del av huset glansas upp eller att byggnadens tak utförs med takfönster, gärna över ytor som gynnas av extra ljus, såsom samlingslokaler, matsal och liknande. Gårdsmiljön bedöms få godkända sol- och skuggförhållanden och skugga är minst lika viktigt som sol på förskolegårdar.

Detaljplanen skapar acceptabla sol- och skuggförhållanden. Dock bör det antas att planområdet är mer beskuggat än vad som framgår i solstudierna ovan på grund av att skogen i väster inte är en parameter i någon av solstudierna.

Det har inte gjorts några vindstudier i projektet men från strukturerna och besök på plats går det att anta att den grönskande åsen sannolikt silar vindarna mot bebyggelsen och parken. Det stora trafikrummet och de öppna ytorna mot väg 260, Ältavägen är sannolikt vindutsatta. Den föreslagna bebyggelsen kommer stoppa vindar mot parken men mot vägen blir det troligen vindutsatt. Planområdet ligger inom ett område där yttemperaturer på uppskattningsvis 26 - 31°C uppmätts sommartid enligt Länsstyrelsens värmekarta nedan.



Figur 33: Värmekarta från Länskartan i Stockholms län. Kartan visar högsta uppmätta yt-temperaturen i Stockholms län under sommarperioden 2013-2018 i 10 m pixlar. Ljus yta i norr är Ältasjön. Temperaturerna är troligen underskattade. (Länsstyrelsen 2024)

Ytor för drivmedelsstation och parkering som idag saknar vegetation kommer delvis att bli grönare, med gröna innergårdar och planteringar, men grönytor och naturmark inom planområdet kommer också att tas i anspråk. Sammantaget bedöms ett genomförande av planen innebära att mer grönska försvinner än vad som tillförs, vilket riskerar att öka värmeöeffekten.

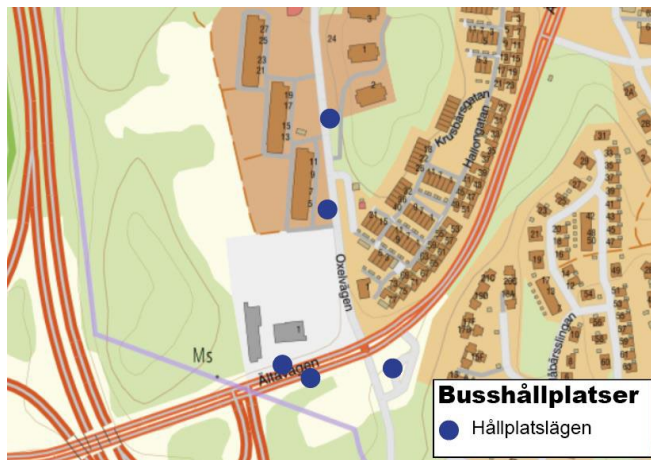
Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs en ny lokalgata och delar av gångnätet genom parken behöver dras om. Bostäderna kan kopplas på det kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsnetet och fiber och annan elanslutning finns i anslutning till planområdet. En ny elnätsstation av dubbeltyp behövs för att försörja den nya bebyggelsen med el. Detta beskrivs utförligare nedan.

Trafikförutsättningar

Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Älta centrum med servicefunktioner så som handel, vårdcentral, bibliotek, skola och förskola. En knapp kilometer väster om planområdet ligger badplatsen Flatenbadet. För att ta sig till gymnasieskola, sjukhus eller områden med ett större nöjesutbud krävs resor med kollektivtrafik eller bil.

Kollektivtrafiken i Älta utgörs av busstrafik och det finns två befintliga busshållplatser inom planområdet, Ekstubben som finns på Ältavägen med totalt tre hållplatslägen samt hållplats Östra Stensö som ligger på Oxelvägen, se figur 34. Busshållplatserna trafikeras av busslinje 401 (Slussen-Älta), 801 (Gullmarsplan-Björnmossvägen), 814 (rusningstrafik Gullmarsplan-Hedvigslunds torg), 816 (Gullmarsplan-Tyresö centrum), 821 (Tyresö centrum-Nacka sjukhus), 890 (nattetid Stockholm C-Tyresö kyrka) och 491 (nattetid helger Slussen-Nyfors).



Figur 34: Hållplatslägen i närheten av planerad bebyggelse. Vid Ältavägen i söder går tät busstrafik mot Gullmarsplan. (Bjerking 2023)

Fastigheten Älta 24:2 rymmer en parkeringsplats som nyttjas av boende i Wallenstams befintliga bostadshus samt närliggande radhusområde och rymmer cirka 170 bilar. Dessa platser ska delvis ersättas i garage under de bostäderna. I samband med framtagandet av detaljplanen för Älta centrumkvarter gjordes en parkeringsutredning i syfte att fastställa hur många parkeringsplatser Wallenstam ska ersätta då de befintliga parkeringsanläggningarna inom Älta rivs, både inom detaljplanen för Älta centrumkvarter och detaljplanen för sydvästra Stensö. Totalt ska Wallenstam anlägga 310 parkeringsplatser i garage under de nya bostadskvarteren i Älta centrum och sydvästra Stensö. Detta regleras även i det exploateringsavtal som är tecknat mellan Wallenstam och Nacka kommun.

Planområdet ansluter till kringliggande gatunät via Oxelvägen som är en kommunalägd väg med hastighetsbegränsning 30 km/h. Oxelvägen har en vägbredd på 11–12 meter inklusive längsgående parkering. Söder om planområdet ligger Ältavägen som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Trafikverket är väghållare för gatan fränsett trottoaren som kommunen är väghållare för. Längs med Oxelvägens västra sida finns en trottoar med en bredd på 2 meter som leder till Älta centrum. På västra sidan om gatan löper en något mindre trottoar mot Älta centrum med en bredd som varierar mellan 2 och 0,75 meter. Gatan innehåller kostnadsfri gatuparkering. Rakt genom planområdet löper ett gångstråk genom parken och vidare ut i skogen och sedan ner mot Ältasjön. Passager där olika trafikslag möts sker i plankorsning vid samtliga korsningspunkter i anslutning till planområdet. Oxelvägen saknar cykelbana så cykling sker i blandtrafik på gatan. Längs med Ältavägen går ett regionalt cykelstråk som ger möjligheter att ta sig till Sicklaön, Tyresö/Haninge samt Stockholm. Det regionala cykelstråket förbättras genom att byggas om så att gående och cyklister separeras. Arbetet beräknas vara klart 2026.

Trafikmätningar som gjorts på Oxelvägen (2018) visar på en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 2555 fordon. Av dessa är 19,3% tung trafik och 85-percentilen ligger på 38 km/h, det vill säga 85 procent av bilarna har en hastighet lika med eller lägre än 38 km/h. En trafikanalys som är gjort för hela Älta centrum har uppskattat en ÅDT på 8900 för Ältavägen.

Siktförhållandena på platsen anses vara goda, området är förhållandevis flackt och antalet skymmande objekt är få på Oxelvägen och Ältavägen. Samtliga övergångsställen är obevakade i korsningen Ältavägen/Oxelvägen men trafiksäkerheten anses god då flödena är relativt låga och siktförhållandena bra. För att undvika att oskyddade trafikanter genar över bilvägen i området kring busshållplatserna vid Ekstubben har staket satts upp vid vägens mitt vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet i korsningen.

Detaljplan

En förstudie med tillhörande trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I samband med granskningen har en systemhandling utrett hur gator och park ska utformas på en mer detaljerad nivå. Planområdet omfattar Oxelvägens sträckning från Svanhöjdens förskola till Ältavägen samt ett kort avsnitt av Ältavägen i den södra delen av planområdet. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen för att rymma förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken, säkrare gångbanor och separerad cykelbana samt dagvattenhantering/trädplantering. Detta bedöms leda till ökad tillgänglighet och framkomlighet. Det planeras för en portal genom det hus som vetter mot Ältavägen. Den är inte tillgänglig för rörelsehindrade vilket är en brist i detaljplanen. Den anses ändå som en väsentlig del i att bibehålla en god koppling mellan planområdet och Ältavägen. Detaljplanen möjliggör tillgängliga kopplingar för de som rör sig inom planområdet och ska mot Oxelvägen.

Figur 35: Gångstråk redovisas i gul och lokala cykelstråk i rött.
Längst i söder visas det regionala cykelstråket i vinrött. Planen möjliggör också ett gångstråk genom det södra kvarteret på kvartersmark. (ÅWL Arkitekter 2023)

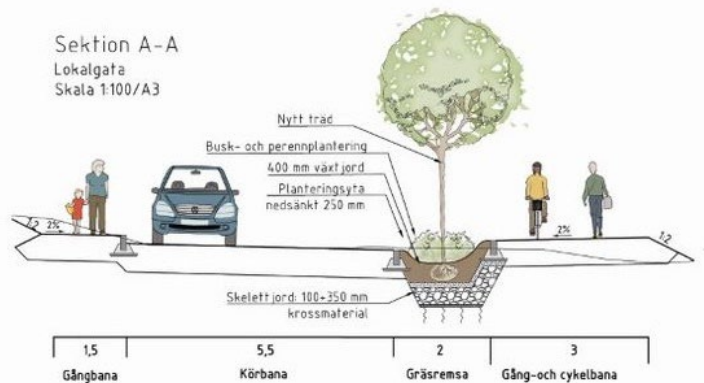
FÖRKLARINGAR

-  Gångstråk inom planområdet
-  Cykelstråk inom planområdet



Detaljplanen omfattar en ny lokalgata som ansluts till Oxelvägen i höjd med fastigheten Älta 24:2. Gatan ska utformas med en körbana om 5,5 meter, trädplantering, gång- och cykelbana och avslutas med en vändplan som rymmer uppställning av renhållningsfordon och hämta/lämnplatser till förskolan. Figur 36 redovisar den tänkta sektionen för den nya lokalgatan. En förskola medför att en stor mängd barn kommer att röra sig över vändplanen till och från förskolan och därför är den utrustad med trottoarer och övergångsställen. Även barn boendes i området kommer att röra sig över ytan på väg till parken eller bussar på Oxelvägen och Ältavägen, vilket ytterligare motiverar en separerad trottoar för gående. I parken behöver den östra gångvägen

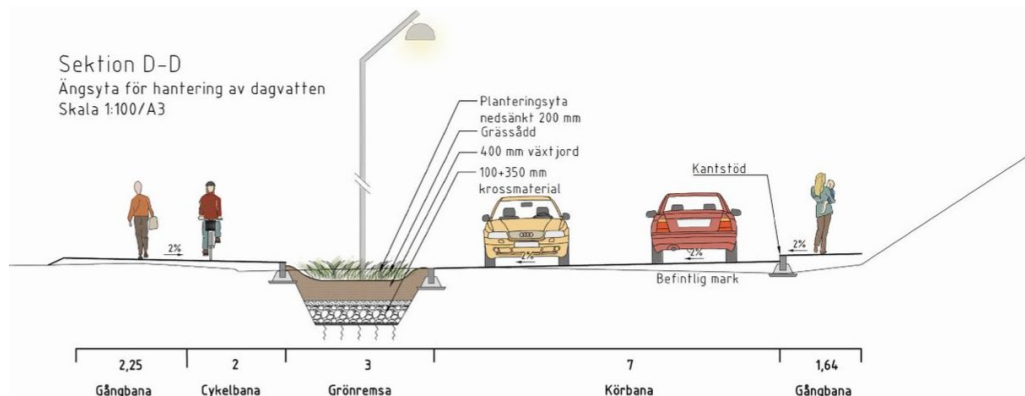
flyttas för att rymma det norra kvarteret. Det västra gångstråket genom parken kan bibehållas i samma läge som idag.



Figur 36: Utformning som visar sektion för den föreslagna lokalgatan. Bilden är inte skalendig. (Bjerking 2023)

Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Gatan utformas med en grönremsa för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Oxelvägen samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan, se figur 37. Den del av Oxelvägen som planläggs breddas cirka 3 meter för att tillskapa samma standard som på resten av gatan som nu byggs om i anslutning till Älta centrum.

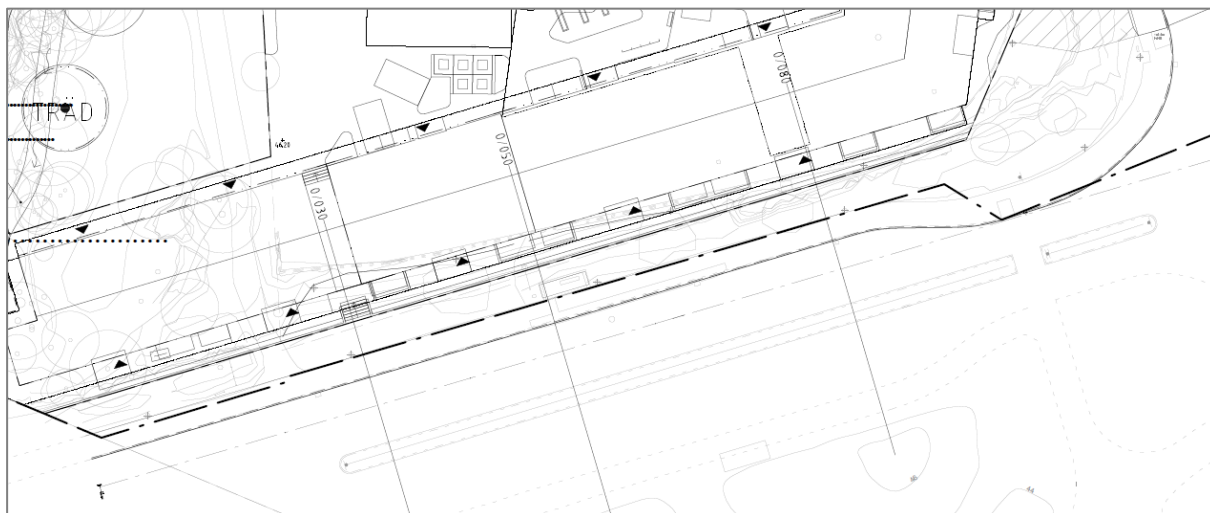
På grund av platsbrist är Oxelvägens östra gångbana något smalare än kommunens föreskrifter. Detta bedöms godtagbart då gående får en klart bättre trafiksituation genom det separerade gångstråket på Oxelvägens västra sida jämfört med dagen situation. Ytterligare breddning österut skulle också innebära negativ påverkan på landskapsbilden eftersom berg skulle behöva sprängas.



Figur 37: Utformning som visar sektionen för den del av Oxelvägen som planläggs. Bilden är inte skalendig. (Bjerking 2023)

Detaljplanen möjliggör för viss förbättring av Oxelvägens busshållplats och en bibehållen situation för Ältavägens busshållplats. Ältavägens busshållplats föreslås utformas likt idag, se plan från arbetet med systemhandlingen för allmän plats nedan. Kuren kan behållas i befintligt läge

och ytan mellan trottoar och föreslagen ny bostadsfastighet kan släntas eller byggas upp med mur.



Figur 38: Underlag från systemhandling för allmän plast. Trottoaren och bussbällplatsen på Ältavägen kan bibehållas likt idag. Bilden är inte skalenlig (Lundberg och Strid 2024)

Kapacitetsberäkningar

I den trafikanalys som togs fram som underlag för programmet Ältas nya centrum (2015) beskrivs hur den tillkommande trafiken för hela programområdet kan ge kapacitetsbrister i flera vägkorsningar. Bland andra identifierades korsningen Oxelvägen/Ältavägen. Detaljplanen bidrar till en trafikökning på Ältavägen och Oxelvägen om cirka 600 fordon rörelser/dygn. Trafikutredningen som tagits fram som underlag för detaljplanen visar att inga kapacitetsproblem till följd av den tillkommande trafiken uppstår men att korsningen Ältavägen/Oxelvägen kan få en möjlig kapacitetsbrist när hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum genomförs. Den tillkommande exploateringen i sydvästra Stensö och Älta centrum genererar inte så pass stora trafikmängder att en ombyggnation av korsningen anses nödvändig i detta skede. En förutsättning i projekteringen av gatorna har varit att inte omöjliggöra för en eventuell framtida ombyggnation av korsningen Ältavägen/Oxelvägen till en cirkulationsplats som skulle kunna underlätta vid en framtida kapacitetsbrist. Oxelvägen kommer att behålla sin reglering på 30 km/h.

Parkering

Byggaktörerna har i samråd med kommunen tagit fram en parkeringsutredning (Trivector 2024). I utredningen föreslås en rad åtgärder för att främja hållbart resande samt ett områdesspecifikt parkeringstal som grundas på det faktiska bilinnehavet i området. Parkeringstalet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En bedömning om slutligt parkeringstal görs i bygglovsskedet men med grund i de antaganden som gjorts i parkeringsutredningen innebär det en parkeringsefterfrågan på 109 platser för

Wallenstam och 46 platser för Titania (totalt 155 platser), före reduktion baserad på mobilitetsåtgärder.

Både Wallenstam och Titania planerar att genomföra en ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder som presenteras i utredningen från Trivector (2024). Detta består av kommunikationsinsatser såsom cykelkampanjer och marknadsföring om mobilitet/hållbarhet innan boende valt flyttar in. Byggaktörerna kommer också uppföra möjligheter för cykelparkering i enlighet med kommunens normer och därtill erbjuda en rad hållbarhetslösningar som gynnar resor med cykel. Vid genomförande av de mobilitetsåtgärder som beskrivs i utredningen bedöms en reduktion av parkeringstalet vara rimlig.

Det norra kvarteret kommer att underbyggas med parkering i garage med infart från den nya lokalgatan. Om ett garage har fler än 70 platser rekommenderas en tvåfilig ramp för att undvika köbildning och möten som innebär att fordon behöver backa. Kommunen bedömer att behovet av en tvåfilig ramp inte föreligger eftersom trafiken på gatan är liten och då möjligheten att stanna med stoppsignal inte kommer att försämra framkomligheten på gatan. Garaget kommer också rymma minst hälften av de cykelparkeringar som Titania behöver anlägga samt parkering för rörelsehindrade.

Wallenstams garage har infart via Oxelvägen, garaget har en dubbelfilig ramp. Antalet parkeringar som ska iordningställas för att ersätta en del av den parkering som försvinner i och med exploateringen regleras i ett tidigare avtal mellan kommunen och Wallenstam. Merparten av parkeringsplatserna för cykel kan anläggas som skyddade platser i garaget och en mindre del kan rymmas oskyddat på gården. Förutsättningarna för att iordningsställa cykelparkering finns men detaljerna är inte klara i detta skede. I garaget finns möjlig parkering för rörelsehindrade och parkering för rörelsehindrade kan även anordnas på kvartersgatan för att klara kravet på 25 meter till entré. Markparkering får anordnas på gården för att klara kraven om 25 meter till entré.

För förskolan planeras 7 parkeringsplatser på vändplanen avsedda för hämtning/lämning av elever på förskolan samt en parkeringsplats för rörelsehindrade. Parkering för personal på förskolan ordnas i Wallenstams garage. Fotbollsplanen i parken används under planprocessen för tillfällig ersättningsparkering som en del i genomförandet av detaljplanen för Älta centrum. Detta bygglov upphör i samband med att genomförandet av planen kan påbörjas.

Teknisk försörjning

Det finns kommunalt VA, el-tele och fjärrvärme i Oxelvägen. De befintliga bostäderna i anslutning till planområdet är anslutna till såväl kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten som fjärrvärme och el.

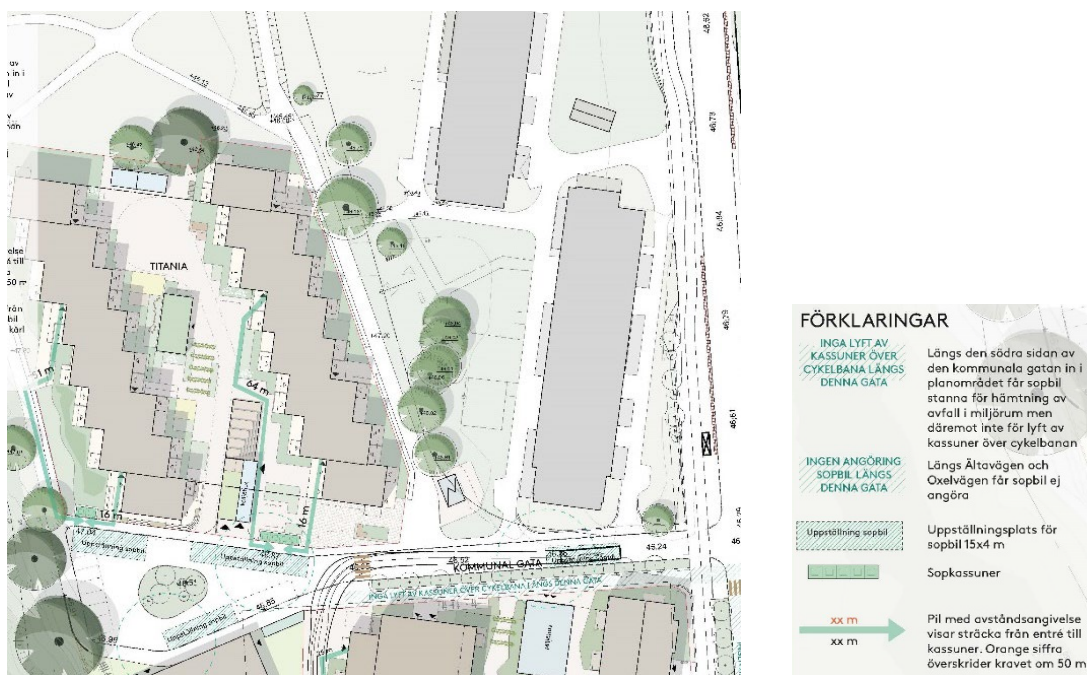
Nacka energi är nätägare i området och har tagit ställning till att det krävs en ny, dubbel elnätsstation centralt i området. Nätstationen placeras i den södra delen av parken, strax öster om det norra kvarteret för att kunna försörja både nya- och befintliga bostäder. Nätstationen ska

utformas med en högre arkitektonisk ambition än standardutförande vilket kan innebära att fasaden utförs i ett material som bidrar till ett bra helhetsintryck för entrén till parken. Den ska inte utföras i trä utan företrädesvis i ett material som kräver mindre underhåll. Det kan vara perforerad plåt som bidrar till ett unikt intryck eller en infärgad betong som passar bebyggelsen på platsen.

£ Transformatorstationen ska utformas med arkitektonisk omsorg

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré. I entréytan behöver en nätstation byggas och det är därför av stor vikt att den exakta placeringen samt utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet. Placering av en ny nätstation är vald utifrån att den ska försörja hela planområdet samt kunna lyftas dit av en lastbil och driftas från den blivande gångvägen.

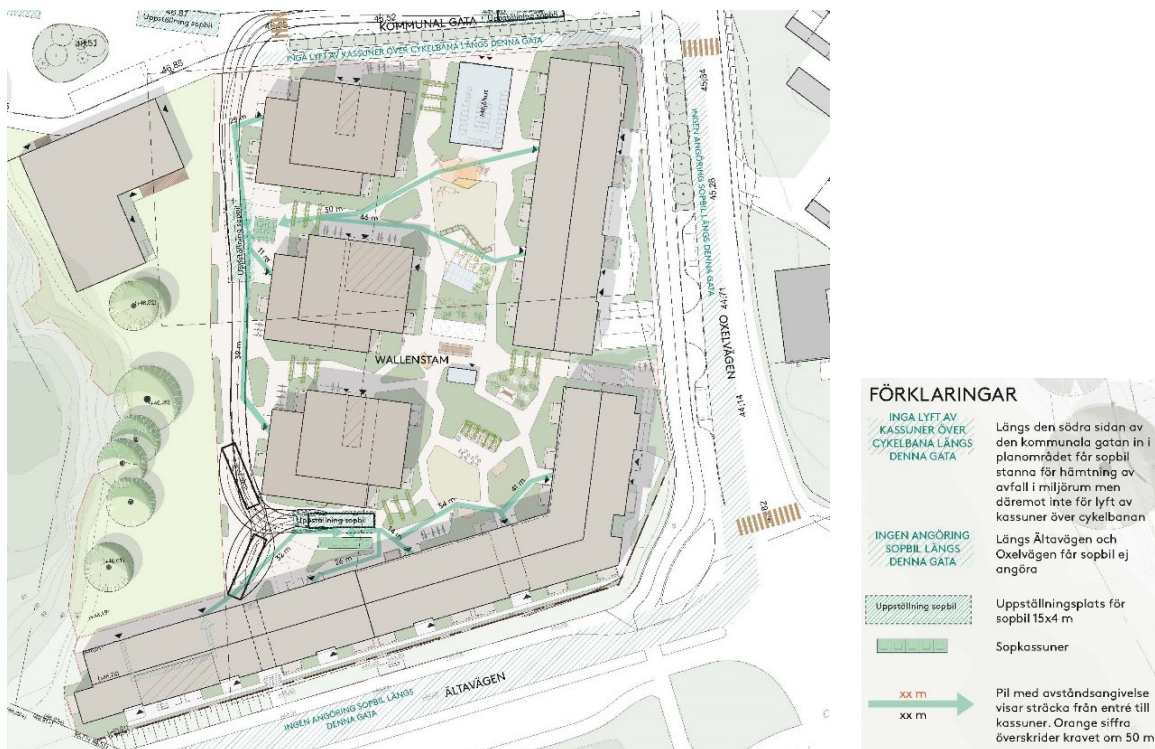
Det norra kvarteret ska innehålla sopkassuner som töms via den nya lokalgatan. Samtliga bostäder i det norra kvarteret klarar avståndet om 50 meter från porten och är i linje med Boverkets allmänna råd (BBR).



Figur 39: Illustrationen redovisar avfallsbehandlingen för det norra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får bottenutömande avfallsbehållare på fastigheten med ett maximalt avstånd om 50 meter från porten. (ÅWL Arkitekter 2023)

För att klara BBR på max 50 meter mellan bostäders entréer och utrymme för sophantering behöver Wallenstam ha sophantering längs kvartersgatan i det södra kvarteret. Gatan har tillräcklig bredd för sopbilens framkomlighet och sopbilen kan vända med en så kallad *T-vändning*, se körspår för detta i figur 39. En *T-vändning* innebär att sopbilen behöver backa för att kunna

vända vilket inte är någonting som Nacka vatten och avfall (NVOA) rekommenderar. Det södra kvarteret bedöms därför ha vissa brister avseende sophantering och möjliga alternativ för sophämtning är via lokalgatan, något som NVOA förespråkar. En avvägning mellan de boendes närhet till sopkärl och vändmöjligheten för sopbilen har gjorts och tillgängligheten bedöms viktigare. För att säkra en god arbetsmiljö för sophämtarna behöver det södra kvarterets gård och kvartersgata utformas med tydligt avskild gång- respektive köryta för att minska risken för tillbud i samband med backning.



Figur 40: Illustrationen redovisar anfallsbanteringen för det södra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får bottenommande anfallsbehållare på fastigheten med ett maximalt avstånd om 50 meter från porten. (ÅWL Arkitekter 2023)

Störningar och risker

Detaljplanen innebär risker och störningar avseende buller och farligt gods vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller och vibrationer

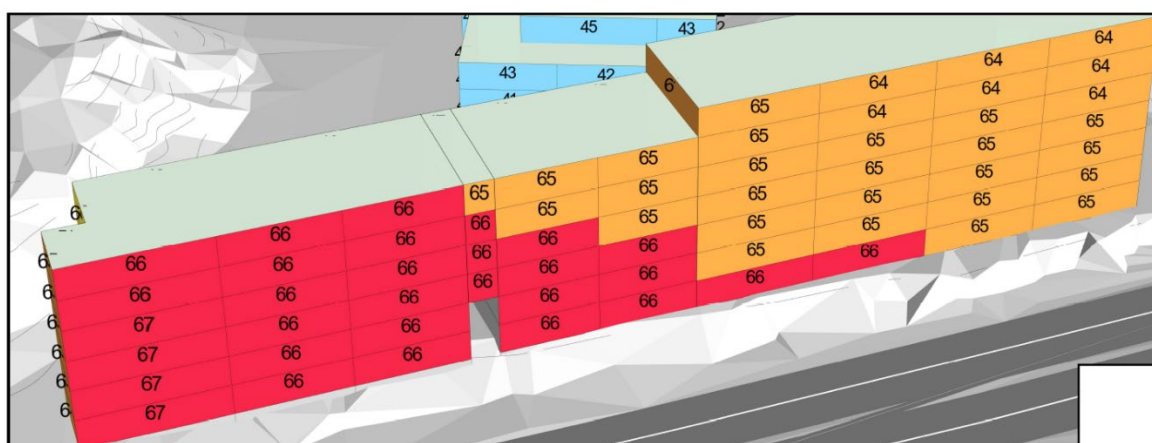
Akustikkonsulten i Sverige AB har tagit fram en bullerutredning (2024) som underlag till detaljplanen. Planområdet påverkas främst av vägtrafikbuller från Väg 229 (Tyresövägen) och Väg 260 (Ältavägen). Viss påverkan sker också från Oxelvägen.

Baserat på det förslag till lägenhetsutformning som denna utredning undersökt får det ingen påverkan på förutsättningarna att klara riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, däremot föranleder det att man i byggskedet för vissa byggnader kan behöva välja en fasad med något högre ljudisolering än vad som annars krävs i bebyggelselägen framför busshållplatser.

Bebyggelsen i det södra kvarteret, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer upp till 67 dBA och maximala ljudnivåer upp till 79 dBA. Bostäder mot denna gata måste därför utformas som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Den tysta sidan är gårdssidan, som inte möter omgivande vägar.

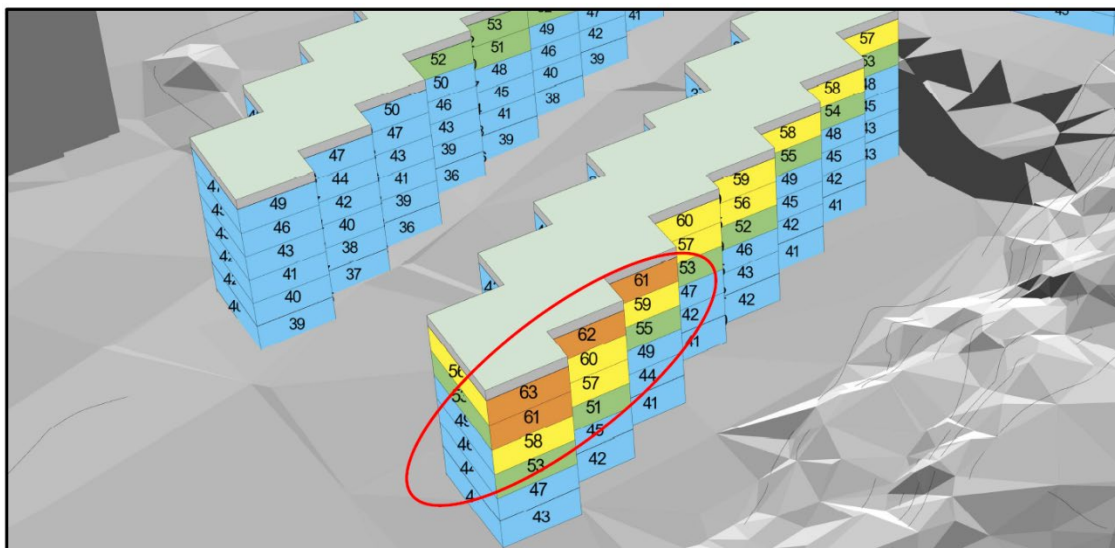
Busstrafik, och särskilt busshållplatser, i nära anslutning till bostäder föranleder ofta klagomål på buller, inte minst på lågfrekvent buller. Risken för lågfrekvent buller från busshållplatsen vid Ältavägen ska därför tas i beaktande vid dimensionering av fasad. Plankartan innehåller en bestämmelse som reglerar att fasader ska dimensioneras för att minimera lågfrekvent buller:

***m₂** Fasad ska dimensioneras så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider L_{AFmax} 41 dBA maximal ljudnivå. Fasad ska ha god ljudisolering vid låga frekvenser.*

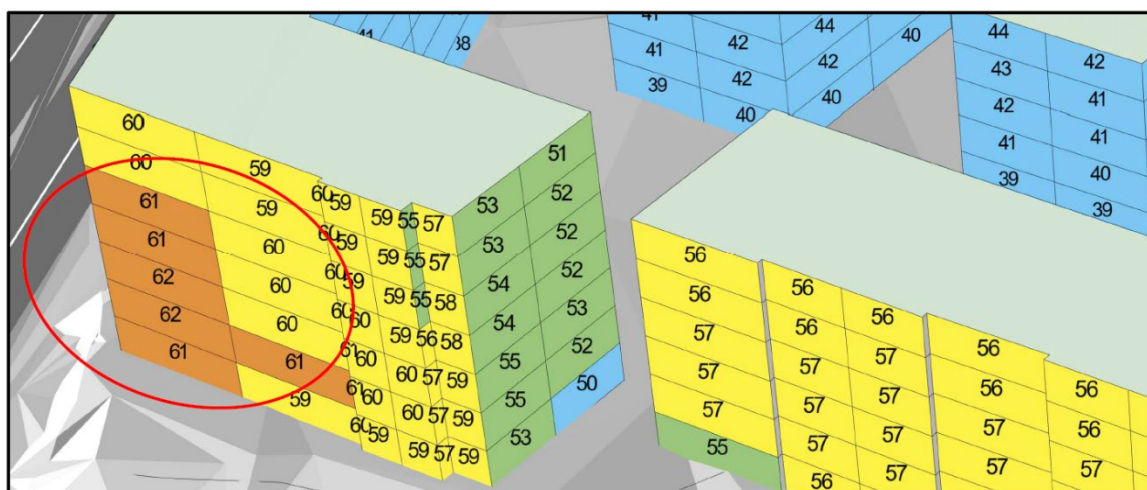


Figur 41: Fasad utmed Ältavägen med delvis ekvivalent ljudnivå över 65 dBA. (Akustikkonsulten 2024)

Bostäder utmed Oxelvägen, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, se figur 41 och 43. I den norra delen av planområdet finns också högre bebyggelse där övre våningsplan påverkas av buller från Tyresövägen och ekvivalenta ljudnivåer är upp till 63 dBA, se figur 43. I dessa lägen krävs att bostäder utformas som antingen små lägenheter (högst 35 kvadratmeter) eller som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt. Övriga delar av bebyggelsen påverkas inte av ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, och för dessa finns inga begränsningar kring hur bostäderna kan planeras och disponeras.



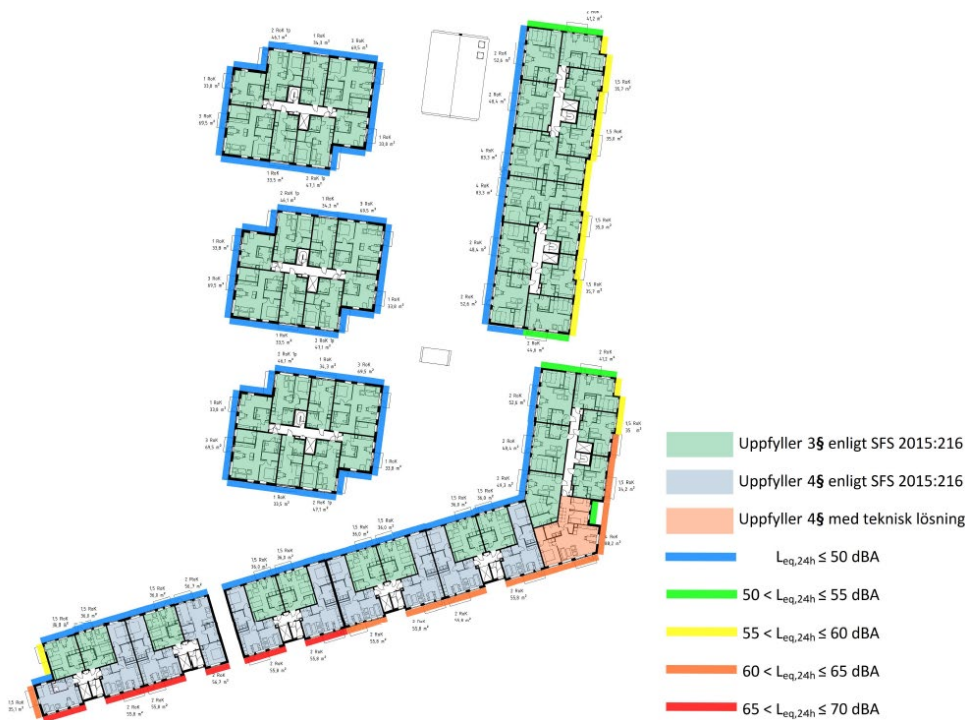
Figur 42: Fasad mot Väg 229 med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. (Akustikkonsulten 2023)



Figur 43: Fasad utmed Oxelvägen med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. Ältavägen ses i mörkgrått till vänster i bild. (Akustikkonsulten 2024)

För sju lägenheter som är placerade i hörnet av Ältavägen och Oxelvägen i det södra kvarteret erfordras en teknisk lösning för att säkerställa en bullerskyddad sida, se rosamarkerad yta i figur 43. Detta kan ske genom en kombination av indragen balkong, 75% inglasning ovan tätt räcke och absorbenter i tak. Hörnet mellan Ältavägen och Oxelvägen är komplicerat ur bullersynpunkt eftersom det är utsatt för buller från två sidor. Planlösningen som föreslås innebär att en större lägenhet placeras i hörnet av byggnaden.

Totalt omfattas mindre än 1% av bostäderna i detaljplanen av teknisk lösning. Föreslagen disponering av bostadsyta i bullerutredningen visar att samtliga planerade bostäder uppfyller antingen 3 § eller 4 § (7 stycken med teknisk lösning) enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216.



Figur 44: Redovisning av bostäder som uppfyller antingen 3§ eller 4§ i bullerförordningen. Lägenheter markerade med rosa behöver tekniska lösningar för att uppfylla bullerkraven.

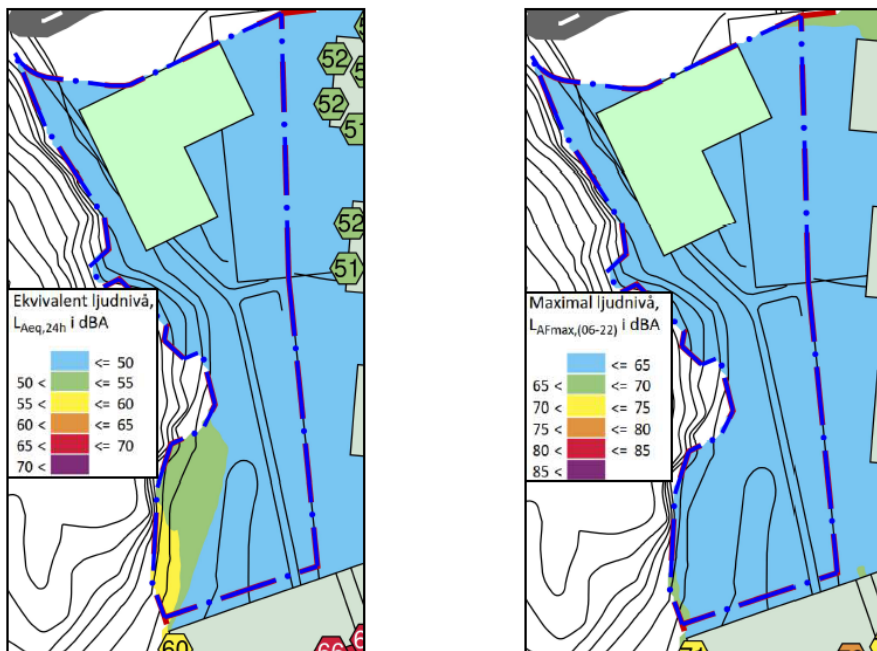
Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder. Plankartan innehåller bestämmelsen:

- m₃** Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
 - bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
 - ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00

Om skyltad hastighet på Ältavägen skulle sänkas i enlighet med kommunens önskemål bör ljudmiljön inom delar av planområdet kunna förbättras. WHO:s (Världshälsoorganisationens) rekommendationer för transportbuller är strängare än motsvarande svenska riktvärden, på grund av bullrets hälsoeffekter.

Samtliga bostadshus inom den aktuella planen har tillgång till åtminstone en sida där gemensam uteplats kan anläggas i anslutning till byggnaden och som klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå enligt gällande riktlinjer.

Förskolan ligger väl skyddad från vägtrafiken genom naturlig topografi och bakom övrig tillkommande bebyggelse inom planområdet. Det medför generellt låga ljudnivåer på de ytor som är planerade att nyttjas av förskolan. Beräkningarna visar att huvuddelen av gårdsytan klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är en större andel än de 50 % som Naturvårdsverket hänvisar till i tillsynsvägledningen. En mindre del av gårdsytan, i sydväst, har ekvivalent ljudnivå på 55-60 dBA. Gårdsytan klarar också högst 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 45: Ekvivalenta trafikbullernivåer för förskolefastigheten till vänster och maximala ljudnivåer till höger. Merparten av förskolegården har bullernivåer under riktlinjerna för pedagogiska miljöer. (Akustikkonsulten 2024)

Förskolans fasad ska dimensioneras mot trafik och andra yttre störkällor i syfte att klara högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i utrymmen för undervisning. Aktuella trafikbullernivåer vid fasad är relativt låga och förutsättningarna att klara kraven inomhus bedöms därför som mycket goda. I plankartan återfinns bestämmelser om hur förskolegården och -byggnaden ska utformas gällande buller:

m4 Förskolegården ska utformas så att:

- ljudnivå från vägtrafik inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, räknat som årsmedeldygn, på så stor del av förskolegården som möjligt. Riktvärdet ska innehållas på de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek och vila. På övriga vistelseytor inom skolgården ska ljudnivån inte

överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån får överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå på som mest 50% av förskolegårdens totala yta.

- *ljudnivån från installationer och verksamhetsbuller på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Förskolebyggnaden ska utformas så att:

- *ljudnivån inomhus i ytor för samling och pedagogisk verksamhet inte överskrider 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00-18.00.*

Förskoleverksamhet ger upphov till ljud i form av exempelvis skrik/sorl, slag-och stötar mot mark och lekanordningar vilket kan påverka främst boende inom planområdet. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande. Ekvivalenta ljudnivåer omkring 60-65 dBA och maximala ljudnivåer på omkring 80 dBA kan inte uteslutas vid närmsta bostäders fasader i perioder dagtid. Särskild hänsyn bör därför tas vid dimensionering av fönster och friskluftsdon för de lägenheter som vetter mot och ligger nära förskolegården. Dessa frågor regleras via avtal.

Några källor till betydande omgivningsbuller har inte identifierats. Riktvärden enligt Zon A kan därför tillämpas.

Byggnader nära vägar som trafikeras av bussar och annan tung trafik kan drabbas av vibrationer från trafiken, beroende på markförhållanden och grundläggning. Plankartan har därför bestämmelsen **m₂** som säkerställer att bostäderna närmast busshållplatsen på Ältavägen utformas med fasader som motverkar lågfrekvent buller.

m₂ *Fasad ska dimensioneras så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider L_{AFmax} 41 dBA maximal ljudnivå. Fasad ska ha god ljudisolering vid låga frekvenser*

Planområdet ligger delvis på mark bestående av berg och postglacial lera. Lera ökar risken för kännbara vibrationer. Byggnader, och särskilt bostäder, som planeras måste därför konstrueras på ett sådant sätt att markvibrationer inte leds över till dem. Det kan ske exempelvis genom förstärkning av mark och pålning. Bostadshuset närmast Ältavägen och Oxelvägen har därför bestämmelsen **m₅** som styr att bebyggelsen ska utformas för att inte påverkas negativt av vibrationer från vägtrafik.

m₅ *Bebyggelse ska utformas så att vibrationer från väg ej överskrider 0,4 mm/s vägd RMS-nivå enligt Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer.*

Trafiksäkerhet och farligt gods

Trafikkonsulten Bengt Dahlgren AB har tagit fram ett *Trafiksäkerhets-PM* (2022-02-02) för att belysa riskerna med närhet till Ältavägen samt för att utreda ett lämpligt säkerhetsavstånd till

gatan. I utredningen ligger fokus på säkerhetsfrågor som är förknippade med avståndet mellan vägen och planerad bebyggelse. Bedömningen utgår från Trafikverkets Åtgärdsvalsstudie väg 260 (2020-03-23) och tidigare detaljplanering i närområdet, i huvudsak Älta centrum. Enligt Trafikverkets åtgärdsvalsstudie, ÅVS för väg 260 är utgångspunkten 12 meter bebyggelsefritt avstånd kring Ältavägen. Avsteg från det angivna avståndet kan dock prövas i en detaljplaneprocess med underlag som styrker avsteg från utgångspunkten om 12 meter. Utgångspunkten för ett avsteg är att vägens funktion inte ska påverkas negativt i aktuell eller framtida situation. Därtill behöver risk, buller samt drift och underhåll beaktas.

Ältavägen är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Tidigare förekom dock transporter av drivmedel till Preems station på fastigheten Älta 9:27 men den har nu upphört. När planerad bebyggelse i Sydvästra Stensö uppförs kommer alltså ingen målpunkt för transporter av farligt gods finnas kvar i området. Risken för olyckor med transport av farligt gods medför alltså inget krav på bebyggelsefritt avstånd kring Ältavägen.

Planerad bebyggelse ligger direkt norr om Ältavägen. Avståndet är 9,5 meter från körbanekant till byggnad och 7,5 meter från körbanekant till fastighetsgräns. Detaljplanen innebär ett avsteg från Åtgärdsvalsstudiens utformningsprinciper. Avstegen består i att avståndet mellan bebyggelse och körbanekant reduceras från 12 till 9,5 meter. Planerad bebyggelse medför emellertid att ny tät bebyggelse uppförs intill vägen vilket ger en ökad känsla av stadsmässighet. Då den nya bebyggelsen utgör en entré för Älta är det av väsentlig betydelse att platsen får en välkomnande utformning samtidigt som en stadsmässig karaktär kan ha positiv inverkan på trafiksäkerheten. Detta bör kunna motivera att avsteg medges från de utformningsprinciper som gäller för platsen enligt Trafikverkets åtgärdsvalsstudie. Vägens funktion bedöms inte påverkas negativt i aktuell eller framtida situation. Inga aspekter avseende drift och underhåll som påverkas av att avståndet reduceras med 2,5 meter har identifierats. I detta avseende bedöms således detaljplanen uppfylla samma nivå som vid 12 meters bebyggelsefritt avstånd och ur ett trafiksäkerhetsperspektiv finns det goda möjligheter att placera bebyggelse 9,5 meter från Ältavägen utmed aktuell sträcka.

Utredningen rekommenderar att kommunen och berörda aktörer i samråd med Trafikverket bör undersöka möjligheterna att sänka hastigheten på sträckan till 40 km/h. En reducerad hastighet bedöms som positivt men utgör inte en förutsättning för att detaljplanen ska bedömas som godtagbart ur ett trafiksäkerhets- eller bullerperspektiv.

Tyresövägen kan betraktas som riskkälla i förhållande till förskolan och bostäderna i det norra kvarteret. Avståndet till Tyresövägen varierar för förskolan mellan cirka 120 och 160 meter. 120 meter mäts mellan körbanekant och förskolan gårdsytor för utevistelse. För bostäderna i det norra kvarteret är avståndet som kortast 105 meter mellan körbana och fasad. Höjdskillnaderna mellan Tyresövägens körbana och planområdet är cirka 10 meter. Tyresövägens körbana är + 39 meter över nollplanet och planområdet är cirka + 48 meter över nollplanet. Mellan planområdet och vägen finns ett berg som avskärmar riskkällan från planområdet. Denna terrängformation är

skogbeklädd och varierar i höjd, som högst + 56 meter över nollplanet och som lägst + 51 meter över nollplanet. Eftersom topografin gör att berget mellan Tyresövägen och planområdet fungerar som ett skydd för Tyresövägen bedömer kommunen att riskerna kopplade till farligt gods är mycket låga.

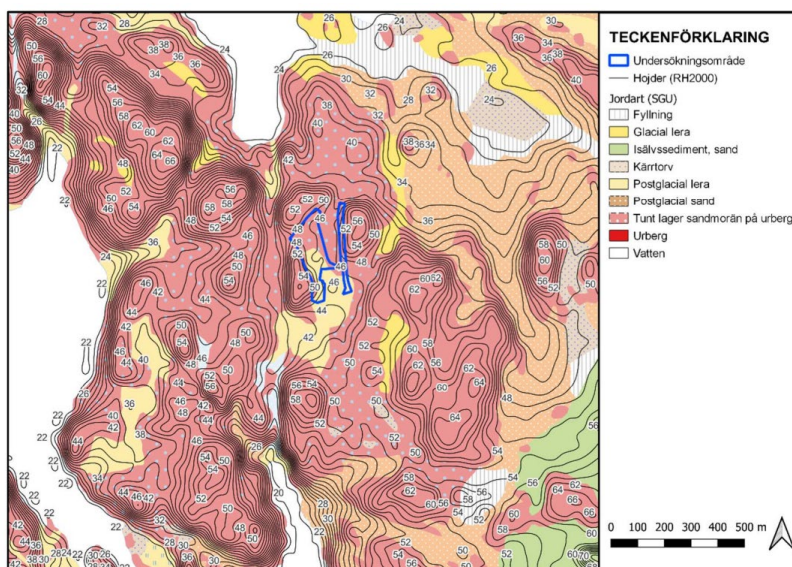
Luftkvalité

Halterna ligger under den undre utvärderingströskeln för både NO₂ och PM10 enligt Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Ökat antal lägenheter i området innebär potentiellt ökad biltrafik. Området planeras med cykelbanor och god tillgång till kollektivtrafik. Luftväxlingen i området kommer att bibehållas då husen placeras med möjlighet för luftgenomströmning. I och med att nivåerna är relativt låga idag bedömer kommunen att ett genomförande av planen ger godkända nivåer avseende luftkvalitet och att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att motverkas.

Markens beskaffenhet

Geotekniska förutsättningar

Olika geotekniska utredningar har tagits fram för området (Mitta, 2022, ELU 2022, Bjerking, 2023). Enligt SGU:s jordartskarta förekommer det lera, berg och sandig morän inom det aktuella området, se figur 46. Jorddjupet i den norra delen av parkområdet är 0–1 m och under lerlagret i söder 1–2 m. Utförda undersökningar visar att undersökningsområdet generellt täcks av omkring 1-2 meter fyllningsmaterial vilket utgörs av omblandat sand, grus och torrskorpelera. Det underlagras av grov sprängsten på sand, sandmorän och berg. Vid, och i närheten av, högpunkterna i landskapet i nord, öst och väst är jordtäcket väldigt tunt eller obefintligt. Det föreligger ingen risk för jordskred i området. De branta slänter som finns i området består av berg och ett tunt moräntäcke som inte är skredbenäget.



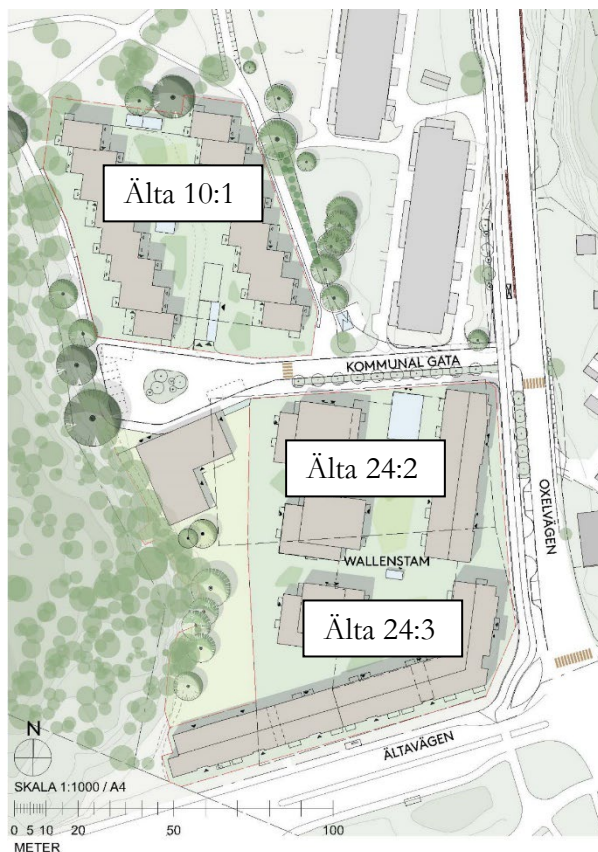
Figur 46: Jordartskarta (SGU), höjder (Lantmäteriet) och undersökningsområdet från markmiljöundersökningen som i stort sammanfaller med planområdet.

Marken där förskolan planeras bedöms som lämplig att bebygga, men den marktekniska undersökningen utgör inte fullständigt underlag utan bör kompletteras för detaljprojektering. För förskolan bör en radonundersökning utföras. För breddning av väg och anläggningar i parkmark föreligger inget behov av särskilda åtgärder för grundläggning. Grundläggningsförhållanden bedöms som gynnsamma för det norra liksom för det södra kvarteret. Det södra kvarteret kan uppföras utan att inverka negativt på Trafikverkets väg, Ältavägen.

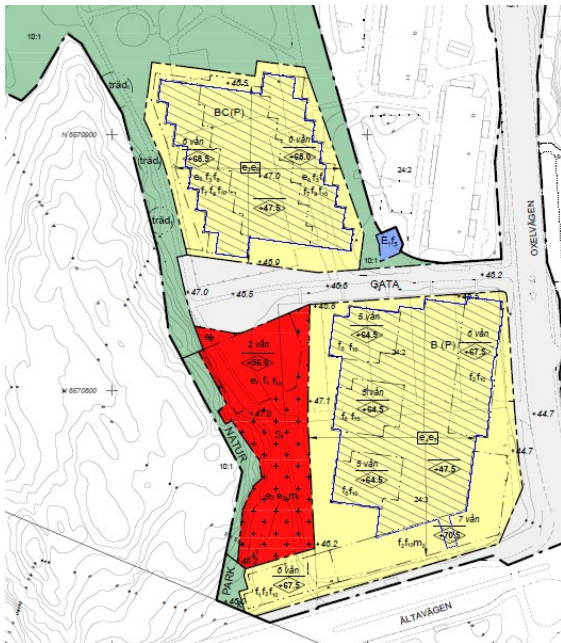
Markföroreningar

Flera miljötekniska markundersökningar och utredningar har utförts som underlag till detaljplanen i samrådet. Dessa är utförda av: GeoSyntec (2022-04-08 samt 2024-07-05) för Älta 24:2 och Älta 24:3. Därutöver Bjerking (2022-08-25), Mitta (2022-03-28) och Rejlers (2024-09-13) för fastigheten Älta 10:1. För Älta 10:1 har kommunen också genomfört en fördjupad riskbedömning (2024-12-09).

Fastigheten Älta 24:2 består idag av en parkeringsyta. På Älta 24:3 har det funnits en drivmedelsstation (Circle K). På bägge dessa fastigheter planeras för bostäder, delvis med underbyggda garage i en till två våningar, jämför figur 47 och 48.



Figur 47: Situationsplan över bebyggelsen som föreslås. Fastigheten Älta 24:2 innehåller idag parkering och Älta 24:3 rymde tidigare en drivmedelstation.



Figur 48: Planerade garage (skrafferade ytor) under kvartersmark (Nacka kommun 2024).

Geosyntecs rapport (2022) visar att föroreningshalterna inom Älta 24:2 är i nivå med, eller under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning, KM. Bedömningen är att resultaten ger en representativ bild av föroreningssituationen inom detta objekt och att det därmed inte kommer att krävas efterbehandlingsåtgärder vid exploatering av fastigheten för bostadsändamål.

Drivmedelsstationen på fastigheten Älta 24:3 har på grund av planeringen i området sanerats och avvecklats i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka Kommun. Efterbehandlingsåtgärder vidtogs av Circle K genom att petroleumförorenad jord bortgrävdes samt att PCB:er sanerades till under åtgärds målet mindre känslig markanvändning (MKM).

Av GeoSyntecs miljötekniska utredning (2024-07-05) framgår att resultaten av genomförd kontrollprovtagning efter saneringen är att i 90 % av proverna ligger halterna under laboratoriets rapporteringsgränser, vilket innebär att det verkliga utfallet av efterbehandlingsåtgärderna är mer omfattande än vad som krävts (MKM) enligt tillsynsmyndigheten. I resterande 10 % av proverna ligger halterna i intervallet mellan riktvärdena för känslig markanvändning, KM, och MKM. Den sammantagna bedömningen är att resthalterna av petroleumkolväten och PCB inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation vare sig med eller utan underliggande garage.

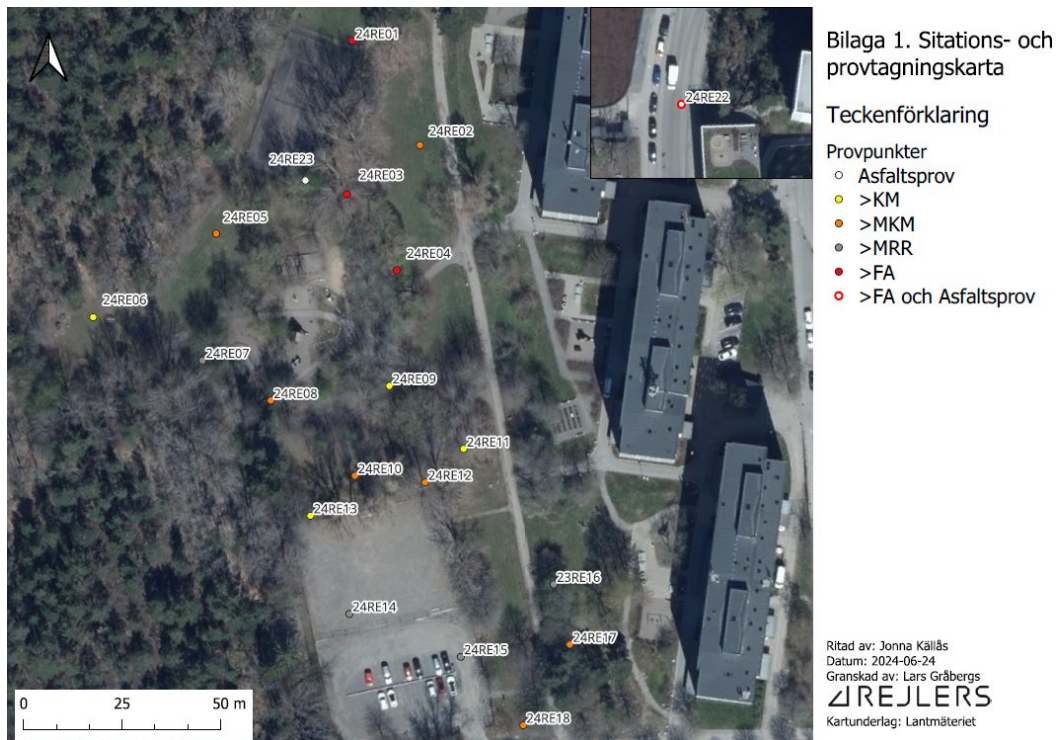
Massor som schaktas bort vid byggnation behöver undersökas och klassificeras.

Fastigheten Älta 10:1 består inom planområdet av park, parkering och gata (Oxelvägen). Berörd del av fastigheten föreslås bebyggas med bostäder, en förskola och en lokalgata, men delar av nuvarande park blir kvar och Oxelvägen rustas upp.

Under samrådsskedet togs jordprover på kommunens mark på Älta 10:1 (Bjerking 2022). De uppmätta föroreningshalterna varierade stort. I den sydvästra delen av planområdet (förskolan med tillhörande gård) förekommer generellt låga halter avseende metaller, men strax över KM avseende PAH-H och PCB. I den norra och centrala delen av planområdet förekom halter avseende metaller och PAH:er över MKM. PCB översteg KM. I flera provtagningspunkter påträffades kraftigt förhöjda halter av flertalet metaller, som bly, koppar, barium och zink, långt över riktvärdet för MKM, varav en provtagningspunkt som överskred riktvärdet för korttidsexponering avseende bly.

Bjerking rekommenderade att kompletterande provtagning av grässvål och yttlig jord inom det norra parkområdet och förskoleområdet skulle genomföras för att utreda behovet av riskreducerande åtgärder. Vidare att en fördjupad riskbedömning skulle utföras för att säkerställa att varken miljö eller människor skadas av påträffade föroreningar.

Kommunen anser att kompletterande provtagning för förskoletomten inte är nödvändig då marken är konstaterat förorenad och kommer att saneras ner till lämpligt åtgärds mål. Denna sanering bedöms vara genomförbar och gör tomten lämplig för förskoleverksamhet. En kompletterande miljöteknisk markundersökning för den norra delen av parken och Oxelvägen har genomförts (Rejlers, 2024).



Figur 49. Provtagningspunkter med haltindelning (Rejlers 2024)

Höga föroreningshalter över riktvärden för MKM påträffades i 10 av totalt 18 undersökta provpunkter för metaller (bly, koppar, kvicksilver, zink) och PAH:er, jämför figur 49. Ställvis har föroreningshalter över gränsen för farligt avfall (FA) observerats. Föroreningarna förekommer heterogent på området, i ytliga massor ned till borrstopp eller 1,0 meter. Påträffade föroreningar överskrider de framtagna platsspecifika riktvärdena.

På grund av misstänkt förekomst av ledningar utfördes provtagning i endast en punkt i Oxelvägen, och höga föroreningshalter (PAH, aromater) över MKM eller FA observerades. Ovanliggande asfaltsbeläggning var fri från stenskolstjära.

Rejlers rekommenderade i huvudsak att:

- påträffade föroreningar i den mark som avses bibehållas som parkmark inom detaljplanen behöver åtgärdas
- föroreningarna inom Titanias bostadskvarter kommer att avlägsnas i samband med markarbeten och grundläggning av bostäderna. Miljökontroll och provtagning utförs under förutsättning att jord finns kvar i schaktbotten för att verifiera att åtgärds målen uppfylls.

Kommunen instämmer i rekommenderad hantering av föroreningarna inom Titanias kvarter. Oxelvägen kommer att byggas om och nya ledningar dras. Föroreningarna där är inte

vattenlösliga eller spridningsbenägna och massorna kan eventuellt återanvändas. Skyddsåtgärder för de som arbetar med massorna bör övervägas.

Kommunen har gjort en fördjupad riskbedömning (2024) av föroreningssituationen i den mark som avses bibehållas som parkmark inom detaljplanen. Parken är väletablerad med flertalet uppvuxna träd och buskar samt gräsmattor. Inga prover är tagna i den lekplats som finns i parken. Lekplatsen är dock restaurerad i två omgångar och sannolikt är de ursprungliga fyllnadsmassorna avlägsnade. Marken är, eller har varit, till övervägande del täckt av asfalt, grus, tillförd jord, olika typer av sand samt geotextil. Det bedöms ge en fullgod hantering av riskerna i dagsläget.

Utifrån ett hälsoperspektiv är det främst bly och PAH-H som utgör ett problem. Modelleringarna i undersökningen visar att risken för PAH-H vid exponering via intag av jord enligt modellen kan innebära risker. En möjlig risk är också att kvicksilver och PAH kan tas upp av exempelvis de körsbärsträd som finns i parken och överförs till bären. Ur ett miljöperspektiv kan det påträffade kvicksilvret utgöra ett problem för vattenlevande organismer.

Som åtgärdsförslag föreslås minskning av föroreningsexponering och -spridning som lämplig metod för att minska riskerna. Förslagen riskhantering omfattar:

- bibehåll gräsytorna framgent och täck öppen jord med grässvål/växtlighet, alternativt täckbark
- vid restaurering av lekplatsen ska geotextil eller motsvarande anläggas under nytt (rent, fritt från föroreningar) material i de delar som ersätts
- befintliga fruktträd och bärbuskar bör inventeras och riskbedömas (utifrån till exempel höjd, placering, rotdjup med mera) och vid behov åtgärdas för att försvåra för bärplockning
- tätskikt vid anläggande av dagvatten- eller skyfallshanteringsåtgärder. Vid schaktning av massor i parken behövs provtagning av massorna genomföras
- identifierad punkt strax norr om tennisplanen (24RE01) med särskilt höga halter av PAH är inte nödvändig att hantera, men vill man ändå göra det kan antingen sanering eller övertäckning genomföras.

Kommunen har för avsikt att vidta åtgärder för att minska risken för föroreningsexponering och spridning. En översyn av eventuella öppna ytor samt befintliga fruktträd och bärbuskar genomförs under våren 2025 för att se vilka åtgärder som kan behövas för att minska exponeringen. Ombyggnad av lekplatsen och genomförande av dagvatten- och skyfallshalterande åtgärder i parken planeras under 2027 i samband med utbyggnaden av detaljplanens allmänna anläggningar.

Ovanstående föreslagna riskhantering för den norra delen av parken har diskuterats med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun, som bedömer att riskhanteringen är tillräcklig. Med

vidtagna riskhanteringsåtgärder bedöms parkmarken vara lämplig för sitt ändamål. Parken bedöms också vara säker att använda för besökare.

Rejlers bedömde vidare att spridningsrisker och belastning av ytvattenrecipienten Ältasjön via grundvattentransport av föroreningar från planområdet var ringa, då inget lokalt grundvatten hade påträffats inom utredningsområdet varken i innevarande eller tidigare undersökning (Bjerking, 2022). Kommunen kan konstatera att grundvatten har hittats inom delar av planområdet, se avsnitt *Grundvatten*. Det faktum att förorenad jord grävts bort/kommer att grävas bort och att riskhanteringsåtgärder kommer att vidtas torde innebära att föroreningsrisken för grundvattnet minskar, totalt sett. Det styrks av uppföljningen av saneringsåtgärderna på Älta 24:3 där grundvattnet har provtagits och det senaste provresultatet (maj 2024) visade att riktvärdena underskreds, vilket tyder på att man lyckats avlägsna källan till föroreningarna.

Vad gäller ytvatten är Ältasjöns ekologiska status dålig och kemisk status uppnås ej (jämför även avsnittet *Dagvatten*). Av de ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormerna inte nås nämns förhöjda halter av vissa PCB:er och kvicksilver (Hg). I dagvattenutredningen har även ämnen som bly, koppar, zink och PAH16 undersökts. Dessa ämnen/ämnesgrupper har påträffats vid provtagning av planområdet. Liksom avseende grundvattnet torde påverkan minska när förorenad jord schaktas bort inom planområdet och täta skikt anläggs vid dagvatten- och skyfallshanterande åtgärder i den norra delen av parken.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att markföroreningarna kan hanteras så att föreslagen markanvändning är lämplig. Plankartan innehåller en bestämmelse om sanering av kvartermark med användning bostad och förskola:

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning av kvartermark förrän markföroreningar har avhjälpts och/ eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomt. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/ eller vidta skyddsåtgärder

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Marktema (2024) har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen. Recipient för planområdet är Ältasjön. Sjöns ekologiska status är dålig på grund av övergödning (från urban markanvändning) samt förhöjd halt av vissa PCB:er. Sjöns kemiska status uppnår ej god på grund av förhöjda halter av polybromerade difenyletrar (PBDE:er) och kvicksilver (Hg) från atmosfärisk deposition. Miljö kvalitetsnormer för Ältasjön är god ekologisk status till år 2027 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus. Undantag från kemiska ytvattenstatusens kvalitetskrav ges för PBDE och kvicksilver som bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster.

Ett underlag för lokalt åtgärdsprogram för Ältasjön har tagits fram (Naturvatten, WRS 2023). Av denna framgår att fosforbelastningen från externa källor uppgår till cirka 120 kg/år varav

huvuddelen tillförs från sjöns tillrinningsområde. Den största fosforkällan härrör dock från Ältasjöns botten som läcker cirka 300 kg fosfor per år till sjöns vattenmassa. På grund av den stora internbelastningen rekommenderas främst åtgärder så som reduktionsfiske i sjön vilket Nacka kommun avser att genomföra med start hösten 2024. Därutöver avser NVOA att bygga en dagvattendamm för att rena dagvattnet från befintlig bebyggelse i Stensö. Projektering startar 2025.

Föreslagen dagvattenhantering består av regnbäddar, svackdiklösningar, nedsänkta grönytor och skelettjordlösningar. Med föreslagna dagvattenåtgärder hanteras kravet på fördröjning och rening av 10 millimeter våtvolum samt icke-ökning av dimensionerande flöden i enighet med detaljplanens övergripande dagvattenutredning och kommunens riktlinjer. För detaljerad placering av dagvattenlösningar, se dagvattenutredningen med tillhörande bilagor (Marktema 2024) I plankartan återfinns en bestämmelse om fördröjningskrav på kvartersmark:

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjningen av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor

Med hårdgjorda ytor avses här asfalterade kör- och parkeringsytor samt tak. Dimensionerande 30-årsflöden kan reduceras till motsvarande dagens situation. För detaljerade lösningar se bilaga 1 till dagvattenutredningen (Marktema 2024). Nacka kommun och Trafikverket har under våren 2024 haft en dialog om möjliga dagvattenlösningar och möjligheten att ansluta vissa ytor i södra delen av planområdet till myndighetens dagvattennät. Den gemensamma inställningen är att en lösning med ett kontrollerat utflöde ytligt är lämplig för dagvattensituationen på platsen samt att dagvattenrör inte ska anslutas direkt till myndighetens nät. Mängden vatten som avrinner mot Ältavägen minskar i och med detaljplanen som därmed uppfyller icke-ökningskravet gällande flöden. Lösningen bedöms genomförbar av såväl stadsbyggnadsprojektet, NVOA som Trafikverket.

Resultatet av föroreningsberäkningarna visar att den förändrade markanvändningen i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder gör att belastningen av föroreningar minskar för de studerade ämnena jämfört med i dagens situation, jämför figur 50.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad situation med reningsåtgärder (kg/år)	Förändring jmf m befintlig situation
P	1,3	0,81	-38%
N	18	11	-39%
Pb	0,12	0,024	-80%
Cu	0,28	0,076	-73%
Zn	0,87	0,15	-83%
Cd	0,0042	0,0017	-60%
Cr	0,11	0,021	-81%
Ni	0,057	0,021	-63%
Hg	0,00062	0,00024	-61%
SS	820	150	-82%
Oil	7,4	0,94	-87%
PAH16	0,0026	0,002	-23%
BaP	0,00043	0,000091	-79%
PBDE 47	2,2E-06	1,1E-06	-50%
PBDE 99	2,7E-06	1,3E-06	-52%
PBDE 209	0,00019	0,00009	-53%
PCB 28	0,00024	0,00012	-50%
PCB 52	0,00033	0,00016	-52%
PCB 101	0,0001	0,000051	-49%
PCB 138	0,000023	0,000011	-52%
PCB 153	0,000021	0,000011	-48%
PCB 180	0,000022	0,000011	-50%

Figur 50: Modellerade föroreningsmängder (kg/år) i dagvatten från planområdet för befintlig situation samt för planerad situation inkluderat reningsåtgärder för dagvatten. (Marktema 2024)

Föroreningsberäkningarna inkluderar inte de ökade reningseffekter som skulle kunna erhållas vid seriekoppling av kvarterets anläggningar. Det beräknade förbättringsbehovet för fosfor för hela Ältasjön är 8 kg/år enligt VISS (VattenInformationSystemSverige). Detta gäller hela avrinningsområdet för Ältasjön. Den modellerade reduktionen av fosformängder inom planområdet jämfört med befintlig situation är 0,7 kg/år. Sammantaget bedöms den förändrade markanvändningen i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder göra att belastningen av föroreningar minskar för de studerade ämnena jämfört med dagens situation. Planens genomförande bidrar till att miljö kvalitetsnormerna kan följas för såväl övergripande ekologisk och kemisk status som för de olika aktuella kvalitetsfaktorerna i vattenförekomsten Ältasjön.

Inom delar av planområdet (den norra delen av parkområdet, vändplanen och Titanias framtida fastighet) har markföroreningar identifierats. För att säkerställa att föroreningar inte riskerar att spridas till grundvatten och ytvattenrecipient kan dagvattenanläggningarna behöva anläggas med tätskikt. Det eventuella behovet av det utreds i kommande projektering.

Grundvatten

Olika geotekniska utredningar har tagits fram för området (Mitta, 2022, ELU 2022, Bjerking, 2023). Mittas grundvattenrör (planområdets mittersta östra del) var torrt vid provtagningsstillfället. Jordarten bedömdes överlag som mycket torr. ELU:s två rör (i sydöst) visade vid mättillfället grundvattennivåer på nivån drygt +43. Av Geosyntecs miljötekniska markundersökning för Älta

24:2 (2022) framgår att grundvatten påträffades i de två rör som sattes ut, samt att det kan finnas en grundvattendelare inom fastigheten, med flödesriktning norrut respektive söderut. Generellt kan sägas att grundvattenytan varierar beroende av årstid och nederbördsmängder och att det därför är svårt att säkert utläsa grundvattenförhållanden från få nivåmätningar.

Byggnaderna kräver schaktning, och då framför allt där garage planeras. Antagen lägsta schaktbottennivå för Älta 24:2 och 24:3 (Wallenstams fastigheter) är ca +39. För Titanias del sattes ett grundvattenrör som var torrt vid undersökningstillfället. Det är oklart vilken eventuell inverkan på grundvattnet planerade schakt kan medföra. En hydrogeologisk utredning behövs för att bedöma det. Såväl tillfällig bortledning av grundvattnet vid byggskedet som permanent bortledning skulle kunna bli aktuellt. Om grundvatten behöver bortledas är det som huvudregel en tillståndspliktig vattenverksamhet. Undantag från tillståndsplikten kan dock vara tillämpligt om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamheten. Objekt i området som kommunen har identifierat skulle kunna påverkas är en bergvärmeanläggning på Älta 24:2 som enligt kommunens uppgift är aktiv. Det är verksamhetsutövaren som har bevisbördan för om undantaget är tillämpligt. Frågan kan stämmas av med Länsstyrelsen.

För kommande allmän plats installerade inga grundvattenrör. I en provpunkt (väster om lekplatsen) påträffades vid sondering vatten i bergssprickorna på cirka 6 meters djup. Planerad markanvändning bedömdes inte utgöra grund för påverkan på grundvattnet i området.

Skyfall

Inom planområdet finns i nuläget problem med skyfall och instängda lågpunkter. Sekundär avrinning (av skyfallsvatten) ut från planområdet behöver ske längs med säkra avrinningsvägar, såsom allmänna gaturum och grönytor. En lågpunkt inom planområdet är belägen i de nordöstra delarna av parken men vattnet rinner sedan vidare mot lågpunkter i anslutning till byggnaderna inom grannfastigheten i öst, vilket innebär en risk för översvämning av dessa byggnader. Därefter sker bräddning mot nordöst och Oxelvägen norrut, se figur 51. Denna skyfallsproblematik avhjälpas med planerad höjdsättning av kvarteretsmarken samt tillskapande av fördröjningsytor i parken. En avskiljande gångväg med ett intilliggande skyfallsdike som kan hantera stora regn planeras också för att minska påverkan på byggnaderna i öst på grannfastigheten. Plankartan innehåller en bestämmelse för allmän platsmark som anger att parken behöver förses med skyfallslösningar som rymmer tillräckligt mycket vatten för att undvika översvämningrisk vid skyfall.

skyfallslösningar₁ *Skyfallslösningar som sammanlagt fördröjer 230 kubikmeter vatten ska anordnas i parkområdet*

Planerad placering av förskolebyggnaden är intill en brant sluttning. Volymerna avrinnande vatten från naturmarken behöver avledas och detaljplanen föreskriver därför att ett avskärande dike

anläggs, som hanterar skyfall och leder sådant vatten vidare ut mot Ältavägen. På plankartan regleras detta med en skyddsbestämmelse om skyfallshantering på förskolegården.

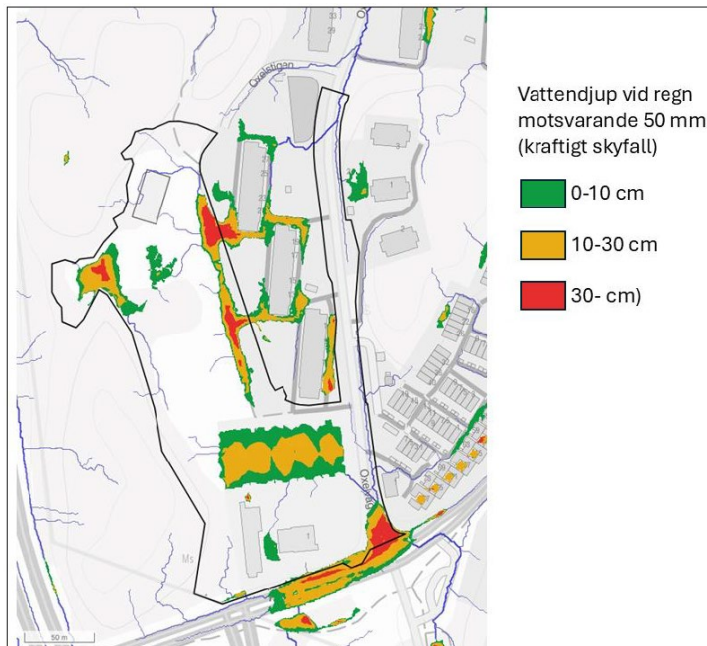
m₁ *Skyfallslösning i anslutning till berget ska iordningställas för att hantera stora regn*

Kommunen gör bedömningen att det planerade diket inte utgöra en risk för förskolebarnen. Diket på förskolegården kommer vid ett 100-årsregn hålla som mest 15 centimeter vatten och kommunen bedömer inte att en förskola kan ha utomhusverksamhet vid sådana regnoväder. Vid mindre intensiva regn, såsom 10- och 20-årsregn, bedöms stående vatten inte vara en fara för barnens säkerhet.

Detaljplanen säkerställer också att en portal i den sydligaste planerade byggnaden ska iordningställas så att vatten kan rinna mellan planerade nya byggnader och vidare söderut (planbestämmelse **f₅**).

Den mellersta och södra delen av Oxelvägen bidrar med skyfallsflöden söderut till lågpunkten i Ältavägen. Cirka 5 kubikmeter vatten behöver fördröjas inom avrinningsområdet för att inte öka skyfallsflödet jämfört med dagens situation. Norra Oxelvägen bidrar med skyfallsflöden norrut. Två avskärande diken föreslås för att fördröja flöden från tillrinningsområde innan vidare avrinning norrut. Här behöver 3 kubikmeter fördröjas. För Oxelvägen uppnås fördröjningen med föreslagna dagvattenåtgärder. Bilaga 2 i dagvattenutredningen redovisar närmare topografiska avrinningsområden, avrinningsvägar samt skyfallspassager utifrån planerad höjdsättning.

I planområdets södra del behöver vatten fördröjas för att det inte ska orsaka problem på Trafikverkets väg, Ältavägen, där det finns en lokal lågpunkt på vägen. Planområdets andel av tillrinningsområdet är dock litet, cirka 8 procent. Från lågpunkten på vägen avrinner vatten åt sydväst till en större lågpunkt inom naturmark bredvid avfarten till Tyresövägen, se figur 51.



Figur 51: Översvämningsanalys av befintlig situation ifrån dagvattenutredningen. (Marktema 2024)

Med utredningens föreslagna skyfallsåtgärder, samt de ytliga fördröjningsvolymerna som tillskapas i och med dagvattenåtgärder för hantering av 10 mm-kravet, försämras sammantaget inte skyfallssituationen (beräknat som ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,25) inom planområdet. Dock kommer översvämningsrisker som idag finns inom grannfastigheten i nordöst att kvarstå även i framtiden på grund av grannfastighetens egen höjdsättning.

Efter att dagvattenutredningen togs fram har det framkommit att volymerna från befintliga lågpunkter inte ingått i utredningen från Marktema. Volymerna vatten kommer därmed att öka ut från området, trots åtgärder föreslagna i dagvattenutredningen. Frågan har diskuterats med dagvattenkonsulten WRS (2024-11-29) inom ramen för systemhandlingen för allmän plats och följande analys har gjorts:

- Den befintliga lågpunkten utanför planområdet, i korsningen Ältavägen/Oxelvägen, bräddar längs en bred tröskel med stor flödeskapacitet. Det innebär att vattennivån inte kan stiga nämnvärt mer än lågpunktens maximala nivåer, oavsett nederbörds mängd.
- Ett genomförande av detaljplanen innebär att ledningsnätet kommer att avvattna en något större andel av planområdet än idag. Flödesutjämnande regnbäddar ska anläggas. Det dimensionerande flödet till lågpunkten från regn med återkomsttid 20 år (NVOA:s riktlinje) kommer att minska med planerad exploatering. Detaljplanen bedöms innebära en minskad risk för översvämmning vid regn med återkomsttider upp till 20 år.
- Detaljplanens genomförande innebär att lågpunktens naturliga avrinningsområde ökar något. Därmed ökar risken att korsningen kan komma att översvämmas (med regn över

återkomsttiden 20 år) något mer frekvent än tidigare. Det går dock inte att enkelt säga hur ofta en sådan eventuell översvämning i korsningen kan tänkas ske.

- Ältavägen är en utryckningsväg på vilken man alltså kommer fram oavsett nederbördsmängd. Konsekvensen av en översvämning är att Oxelvägen blockeras från korsningen, vilket vid en utryckning av räddningstjänsten till sydvästra Stensö innebär en cirka 1 km omväg (motsvarande ca 1-2 min långsammare utryckning). Behovet av en sådan omväg finns även i befintlig situation vid en översvämning av lågpunkten.

Kommunen bedömer sammantaget att de något ökade flödena ut från planområdet utgör en försumbar förändring av dagens situation och att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	november 2023
Granskning	februari 2025
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktörerna i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartermark enligt detaljplanen kan ske efter att planen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2026, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad inom området Älta centrumkvarter. Genomförandet inom Sydvästra Stensö planeras att ske etappvis från 2026 till 2030.

Ansökan om bygglov kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. I detaljplanen föreslås kommunen som huvudman för all allmän plats, i plankartan redovisad med användningarna *Park*, *Natur* och *Gata*.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anslutning av den planerade bebyggelsen kan ske via befintliga ledningar i Oxelvägen. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. NVOA har bedömt att ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA och att detaljprojektering av detta sker i systemhandlingen.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) ansvarar för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Trafikverket ansvarar dock för dagvattenavledningen längs med Ältavägen i anslutning till planområdet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi ansvarar för det lokala elnätet och har tagit ställning att det krävs en ny elnätstation av dubbeltyp för att detaljplanen ska kunna genomföras. Boo Energi har elledningar i gatorna inom och i anslutning till planområdet. Skanova, Stokab och Telenor har ledningsnät för fiber inom/i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området och befintliga fastigheter är anslutna till detta nät idag. Vattenfall AB är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Byggaktörerna ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken inklusive eventuella särskilda åtgärder som krävs för genomförandet till exempel marksanering, tillstånd/anmälan

enligt miljöbalken med mera. Byggaktörerna ansvarar även för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Tidigare avtal

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

En markanvisningstävling har genomförts i projektet avseende det norra kvarteret och markanvisningsavtal tecknades med Titania i april 2022. Markanvisningen avser en preliminär byggrätt på cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea) med fri upplåtelseform. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet ingicks i februari 2024 för att förlänga markanvisningsavtalets giltighetstid.

Ramavtal

Ett ramavtal är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Ett ramavtal tecknades med Wallenstam i december 2015 och reglerar frågor inom detaljplanprogramområdet för Älta nya centrum, där detaljplanen för Sydvästra Stensö ingår. Ramavtalets syfte är att översiktligt reglera förutsättningar för kommande detaljplaner inom programområdet, principer för marköverlåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.

Tilläggsavtal till Ramavtal

Ett tilläggsavtal har i oktober 2023 tecknats med Wallenstam, ägare till fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3, avseende det södra kvarteret. Avtalet anger principer för ersättning vid marköverlåtelser inom planområdet mellan kommunen och Wallenstam. I tilläggsavtalet ingår en direktanvisning av en del av kommunens mark inom fastigheten Älta 10:1. Det anvisade markområdet ska nyttjas som förskola och avtalet ger Wallenstam ansvar att planera och genomföra utbyggnaden av förskolan för en privat aktör.

Kommande avtal

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen. I Sydvästra Stensö ska kommunen och Wallenstam ingå avtal avseende fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Avtalet avser att reglera bland annat att byggaktören avser uppföra bostadsbebyggelse om cirka 350 lägenheter, cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA och att byggaktören erlägger exploateringsersättning för nyttan av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

Exploateringsavtalet reglerar även frågor kring till exempel kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, parkering, grönytefaktor, arbete med proaktiv bygglovsprocess och medfinansiering av konsten att skapa stad. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör som ska exploatera på kommunens mark. Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

I Sydvästra Stensö ska två markgenomförandeavtal tecknas. Avtalen ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Ett avtal ska ingås mellan kommunen och byggaktören för det norra kvarteret, del av fastigheten Älta 10:1, som markanvisats till Titania för bostadsändamål. Avtalet ska reglera bland annat att byggaktören avser uppföra bostadsbebyggelse om cirka 175 lägenheter och 10 000 kvm ljus BTA.

Ett avtal ska ingås mellan kommunen och Wallenstam för förskoletomten, del av fastigheten Älta 10:1. Avtalet ska reglera bland annat att byggaktören ska uppföra en förskola för 110 barn, att förskolebyggnaden ska ha en yta om minst 10 kvm BTA per barn, totalt ca 1100 kvm, och att förskolegården ha en friyta om minst 18 kvm per barn, totalt cirka 2000 kvm.

Markgenomförandeavtalen reglerar även frågor kring till exempel kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, teknisk försörjning, parkering, grönytefaktor, arbete med proaktiv bygglovsprocess och medfinansiering av konsten att skapa stad. Markgenomförandeavtalen ska vara undertecknade innan detaljplanen antas.

Köpekontrakt och köpebrev

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet, eller del av fastighet, som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelser om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Marksanering – avhjälpande av föroreningar

Markanvändning enligt detaljplanen förutsätter att byggaktörerna åtgärdar föroreningar i mark och grundvatten om inte annat avtalats. Planbestämmelse finns som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Innan schaktarbeten påbörjas i förorenad mark ska dessa anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt miljöbalken.

Vatten och spillvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten finns utbyggt i angränsning till planområdet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. Nacka vatten och avfall anvisar en förbindelsepunkt.

Spillvatten och dagvatten rinner söderut med självfall längs Oxelvägen. I norra projektgränsen möter systemet upp med projekt Älta centrumkvarter.

Dagvatten

Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats är styrande i projekteringen för dagvatten. Även Nacka vatten och avfall ABs (NVOA) teknisk handbok ska följas. Inom kvartersmark hanteras dagvattnet lokalt.

I parken finns stora grönytor där vatten kan infiltrerar och bara enstaka tillägg planeras för att säkerställa att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas. I dagvattenutredningen (Marktema 2024-10-18) föreslås att Titantias fastighet avvattnas både söder ut mot lokalgatan och norr ut mot parken. Befintliga gång- och cykelvägar görs därför om med ny höjdsättning och nya grönremsor. I parken föreslås ett svackdike längs med befintlig parkväg, detta för att samla upp dagvatten som annars skulle rinna mot bostäderna, där lågpunkter finns.

Projektering och utbyggnad av anläggningarna utförs enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

Vinterväghållning

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun.

Vinterväghållning på kvarteretsmark åligger de privata aktörerna. Snö från de kommunala gatorna kan skottas mot angränsande lämpliga ytor längs Oxelvägen och mot den nya vändplanens västra sida.

El, tele och fiber

Nacka Energi ansvarar för elnätet i området. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyförläggning av elledningar i planområdet behöva utföras. En ny elnätstation behövs för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Utrymme för elnätstationen säkerställs genom E-område i plankartan och marken har egenskapsbestämmelsen **f₅** för att reglera utförandet. Nätstationen ska utformas med en högre ambition än standardutförande avseende gestaltning.

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele och fiber som ägs av Skanova. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyförläggning av tele- och fiberledningar i planområdet behöva utföras. Inget nytt teknikrum är planerat i dagsläget.

Nya anslutningspunkter kommer att förläggas i lokalgatan och mer detaljerade förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet som ägs av Vattenfall. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Nya anslutningspunkter kommer att förläggas i lokalgatan och mer detaljerade förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Avfall

Avfall hanteras inom planområdet. I det södra kvarteret hanteras avfall från bostäder i sopkassuner på två platser på gården och i ett miljöhus. Hämtning möjliggörs via den nya lokalgatan och en privat kvarteretsgata inom det södra kvarteret. I det norra kvarteret placeras kassuner på två platser mot vändplanen, där även hämtning möjliggörs. Förskolans sophantering sker även den från den planerade vändplanen mitt i planområdet.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Detaljplaneområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende samt till framkomligheten på Oxelvägen och övriga intilliggande gator under byggnadstiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. I bilaga 1, *Fastighetskonsekvensbeskrivning*, beskrivs de konsekvenser detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet djupare.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Byggaktörerna och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildningen sker.

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats och som inte ägs av kommunen ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. I det fall att en överenskommelse ej kan tecknas frivilligt kan kommunen med tvång lösa in allmän platsmark mot ersättning. Inom Sydvästra Stensö innebär det att mark som i plankartan har planbestämmelsen GATA kommer regleras från de privatägda fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 till den kommunalt ägda fastigheten Älta 10:1 eller annan av kommunen ägd fastighet.

Bostadsmark

I det norra kvarteret ska den mark som anvisats Titania avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet. I det södra kvarteret kommer mark som omfattas av planbestämmelse B (bostäder) att överföras från kommunens fastighet Älta 10:1 till en av Wallenstams fastigheter Älta 24:2 eller Älta 24:3.

Förskola

För den mark som i detaljplanen omfattas av planbestämmelse S₁ (förskola) behöver fastighetsreglering ske mellan kommunens fastighet Älta 10:1 och Wallenstams fastigheter Älta 24:2 och Älta 24:3. Tomten behöver styckas av för att bilda en egen fastighet.

E-område

Mark som omfattas av planbestämmelsen E₁ som ska nyttjas för transformatorstation ska överföras till kommunens fastighet Älta 10:1, avstyckas till en egen fastighet eller genomföras genom inrättande av ledningsrätt.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Bland fastigheterna inom planområdet belastas Älta 24:2 av flertalet avtalsservitut, där endast ett av dem påverkar planområdet för Sydvästra Stensö. Servitutet är till förmån för Älta 24:3 och

belastar Älta 24:2, varav båda fastigheterna ägs av Wallenstam. Servitutet kan upphävas av fastighetsägaren.

Kommunens fastighet Älta 10:1 täcker stora delar av den kommunalägda marken inom Älta och belastas av flertalet servitut och rättigheter. Inget av dessa servitut belastar marken inom planområdet för Sydvästra Stensö.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn), samt hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kan det bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar, exempelvis för gemensamt garage, kvartersgator, ledningar, innergårdar och utrymmen för avfallshantering. Detaljplanen anger inte några bestämmelser eller markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar, bedömningen är att frågorna kan hanteras i samband med fastighetsbildning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Inom detaljplanen kan E-området genomföras genom inrättande av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och markanvändningen förändras förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på del av fastigheten Älta 10:1, samt

fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare. Nacka kommun äger fastigheten Älta 10:1 och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen inom denna del av planområdet (det norra kvarteret) genom försäljning enligt markanvisningsavtal. Wallenstam äger fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen inom den delen av planområdet (det södra kvarteret).

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. Mark inom detaljplanen som är planlagd som allmän plats kan överföras till kommunen utan stöd av överenskommelser enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen.

Områden som ska lösas in respektive upplåtas för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter beskrivs i bilaga 1, *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för framtida drift- och underhållskostnader. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt åtagande vid utbyggnad kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Nacka kommun och byggaktören/fastighetsägaren till fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Detaljplanen för Sydvästra Stensö är en del av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum (2015) och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar inom programområdet och regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Byggaktörernas åtagande att finansiera åtgärderna bestäms enligt ramavtalet utifrån byggaktörens utbyggnad i kvadratmeter BTA inom sina fastigheter i planområdet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare.

För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägare erlægga en anslutningsavgift.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele-, fjärrvärme och fibernät

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och tillhörande tekniska anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för eventuella ledningsflyttar och anläggningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll på statliga vägar. Ältavägen som är lokaliserade direkt söder om planområdet är en statlig väg som Trafikverket ansvarar för. Kommunen är väghållare för gångbanan norr om Ältavägen, som ingår i planområdet, men Trafikverket ansvarar för belysningsstolparna på denna sträcka.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

För ansökan om fastighetsreglering inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar byggaktörerna. Byggaktörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplan. Förrättningskostnader kopplade till E-område bekostas av berörd ledningsägare. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshanteringen bekostas av fastighetsägarna.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte vara i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*. Vissa åtgärder har vidtagits för att minska detaljplanens klimatpåverkan. Såsom att bebyggelseförslaget skiljer sig från planprogrammet i det avseendet att naturmark inte tas i anspråk i samma omfattning vilket bedöms vara positivt för planens klimatpåverkan. Detaljplanen förbättrar också förutsättningarna för användning av cykel- och kollektivtrafik genom utbyggnad och anpassning av gatumark. Bebyggelsen är också planerad i huvudsak på redan ianspråktagna ytor vilket minskar behovet av schakt och sprängningsarbeten.

Detaljplanen bedöms vara i linje med Nacka kommuns miljömål *Giftfri miljö* då detaljplanens genomförande kommer att innebära att markföroreningar tas bort. Detaljplanen bedöms vara i linje med Nackas lokala miljömål *Rent vatten*. Mindre föroreningar i dagvatten når recipienten Ältasjön och detaljplanen riskerar inte att försämra miljö kvalitetsnormer för recipienten.

Naturmiljö

Exploateringen så som den är utformad bedöms göra det svårare att uppnå miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv*. Delar av den brynmiljö som utgör naturvärdesobjekt 2 tas i anspråk för förskolegård. Inom förskolegården tas all vegetation bort i och med sanering av marken. Brynet erbjuder föda, skydd och lämpliga boplatser åt bland annat fåglar och insekter och miljön berikar skogen såväl som de öppna ytorna runt omkring. Kommunen ska avtala med byggaktörerna om att återplantera buskar och växter som gynnar ekosystemet. Oxelallén som föreslås tas ner bidrar

idag till den biologiska mångfalden med blommor och bär som en resurs för insekter och fåglar. Allén är biotopskyddad och kommunen ska ansöka om biotopskyddsdispens samt ska återplantera samma mängd oxlar inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen tar en del naturmark, framför allt brynmiljö och parkmark, i anspråk vilket medför att ekosystemtjänsterna generellt sett försvagas. Detaljplanen bedöms ha en negativ inverkan på de stödande och reglerande ekosystemtjänster som tillhandahålls av brynet och parkens äldre träd och buskar. Vissa av åtgärderna för planen, exempelvis lokal dagvattenhantering, innebär att ekosystemtjänster tillförs. Vidare dämpas de negativa effekterna på ekosystemtjänsterna något av att grönytefaktorn används i projektet och av att gröna gårdar kommer att anläggas. Detta kan dock inte kompensera för förlusten av biologisk mångfald och livsmiljöer. Gårdarna planeras ovanpå tätskikt som gör att de vart 40:e år behöver bytas ut och därmed kommer vegetationen aldrig att uppnå en hög ålder.

Landskapsbild och kulturmiljö

Träden som föreslås tas bort öster om det norra kvarteret gör att den gröna inramning som är positiv både för både befintliga bostadsgårdar samt för parken påverkas negativt. Stora, äldre träd är mycket värdefulla för landskapsbilden då de erbjuder grönska längs huskropparna.

Brynvegetationens karaktär är viktig för den gröna helhetsupplevelsen. Bryter man brynen och gör åverkan i dess täta gröna lövverk och blottar hällar och tallar bakom brynet ger det en mer öppen, mindre grön och genomsiktig naturstruktur och bruten visuell barriär mot Tyresövägen. Detaljplanen innebär en negativ påverkan på bryn miljön och slänten då bebyggelsen placeras väldigt nära. Förskolebyggnaden föreslås hamna mycket nära och förskolegården kommer behöva göra åverkan på brynet för att etablera en fungerande gård. Den gröna och lummiga naturkaraktären som slänten ger idag kommer därmed ändras och helhetsintrycket påverkas.

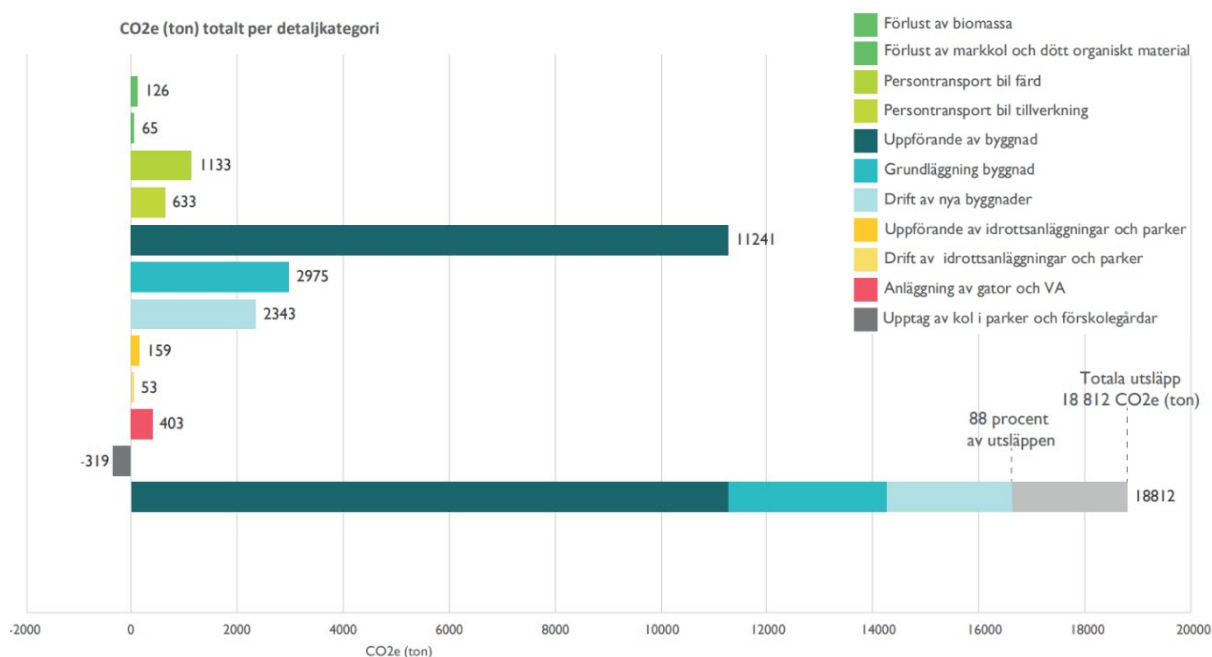
Elnätsstationens placering påverkar upplevelsen av hus i park och även parkstråkets karaktär. Det beror på att elnätstationen står precis intill parkstråket samt markerar den södra entrén till det. Det i sin tur påverkar både orienterbarhet och känslan av var parken egentligen börjar. Det är negativt att träd behöver avverkas för att bereda plats för elnätstationen. För att behålla områdets hus i park-karaktär är det viktigt att nya träd planteras som inramning av bebyggelsen för att ersätta de äldre träd som måste fällas.

Den nya bebyggelsen längs Oxelvägen och i södra delen av planområdet infogas på ett bra sätt till den befintliga planstrukturen. De befintliga höga skivhusen behåller sin roll som landmärken i landskapet och bidrar till i orienteringen i stadsmiljön. Genom placeringen möjliggörs också väl tilltagna förgårdsytor framför husen, något som är karaktärsskapande för helhetsmiljön.

Det faktum att en del av parkområdet i norr omvandlas till kvartersmark och att flera träd måste fällas minskar den gröna inramningen som är ett av karaktärsdragen för hus i park. Positivt är att de nya bostadshusen placeras med ett respektavstånd till den befintliga bebyggelsen och att strukturen medför att viktiga siktlinjer genom parken och mellan husen bevaras. Positivt är också att de nya bostadshusen underordnar sig de befintliga husen i skala.

Klimatpåverkan

En övergripande klimatberäkning av detaljplanen har genomförts mellan samrådskedet och granskningskedet. Beräkningen kartlägger utsläpp fram till år 2050, och utgångspunkten är att byggandet sker med ett standardförfarande. Resultatet visar på ett totalt utsläpp på cirka 18 800 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen, jämför figur 52.



Figur 52: Koldioxidekvivalenter, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori, och totalt. I den samlade stapeln i botten är de blå delarna relaterade till byggnaderna, och den grå delen visar övriga detaljkategorier samlat (Nacka kommun 2024).

Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna (mörkblå stapel), men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar (mellanblå ljusblå respektive stapel). Beräknat som klimatpåverkan per förväntat antal boende uppskattas utsläppen till cirka 23 ton CO₂e/person. Vissa åtgärder har vidtagits för att begränsa klimatpåverkan. Exempelvis skiljer sig bebyggelseförslaget från planprogrammet i det avseendet att naturmark inte tas i anspråk i samma omfattning vilket bedöms vara positivt för planens klimatpåverkan, och då ny bebyggelse i huvudsak planeras på redan ianspråktagna ytor minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten. Planförslaget förbättrar också förutsättningarna för användning av cykel- och kollektivtrafik genom utbyggnad och anpassning av gatumark, och mobilitetsåtgärder (se även nedan under Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka). Nackas utsläpp

behöver minska, så planen bedöms sammantaget ändå inte vara i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi för Miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillskapa en funktionell park som är tillgänglig för allmänheten. Parken ska kunna användas av Ältaborna för rekreation och aktiviteter och effekterna av en minskad parkyta har studerats för att säkerställa parkens kvalitet.

Aktuella åtgärder: Parken krymper med cirka 5000 kvadratmeter men de viktigaste funktionerna som lekparken, skogsbacken med kojor och pulkabacke, skogsbrynet, de oprogrammerade grönytorerna och tennisbanan bevaras. Dessutom utreds parallellt med detaljplanearbetet möjligheterna att ersätta bollplanen med en för Älta mer efterfrågad parkfunktion. Parkrummet öppnar sig mot de nya bostadsgårdarna så att park och bostadsgårdar samspelar. Parkstråken i direkt anslutning till bebyggelsen kommer att förbättras både i utformning och orienteringsmöjlighet. Projektet ska tillföra buskage på allmänplats och genom avtal med byggaktören på kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att parken kan belysas bättre vilket ökar tryggheten.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik.

Aktuella åtgärder: Planområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med mindre än fem minuters promenad till turtät busstrafik. Detaljplanen bidrar också till bättre förutsättningar för resor till fots och med cykel och tillskapar en bättre koppling till det regionala cykelstråket vilket stödjer hållbara kollektivresor. Den oreglerade parkeringen som idag gäller på Oxelvägen förslås tas bort till förmån för förbättrad dagvattenhantering, kollektivtrafik och breddade gång- och cykelbanor. Byggaktörerna har i samråd med kommunen tagit fram en parkeringsutredning (Trivector 2024). I utredningen anges ett områdesspecifikt parkeringstal som grundas på det faktiska bilinnehavet i området. Parkeringstalet är lågt i förhållande till kommunens angivna parkeringspolicy. Men som motprestation och åtgärd för att främja hållbart resande planerar byggaktörerna att genomföra en ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder i form av

bland annat kommunikationsinsatser, kollektivresetavlor i entréer, cykeltvättstationer, återbruksrum, bil- och cykelpooler med mera.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Ny bebyggelse ska utföras med erkända miljöbyggnadssystem på mark som redan är ianspråktagen.

Aktuella åtgärder: Placeringen av bebyggelsen har valts för att kunna spara de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden. Vidare är detaljplanen utformad så att ingen trafik ska dras genom parkområdet. Något som sparar en yta som kan användas för dagvattenhantering, växtlighet och rekreation. Wallenstam planerar att uppföra det södra kvarterets byggnader enligt kategorin Miljöbyggnad silver, en miljöbyggnadscertifiering från *Sweden Green Building Council*. Miljöbyggnad är ett bra val om man gör bedömningen att energieffektivitet, god inomhusmiljö och materialval har högst prioritet och är det som påverkar miljön mest. Titania planerar att uppföra det norra kvarteret med Svanenmärkning för byggnaderna. Svanen är en miljömärkning som fokuserar mest på material. Jämfört med övriga certifieringar lägger Svanen mer fokus på själva kvalitetssystemet i byggprocessen och överlämnandet till förvaltning och drift. Syftet är att säkerställa en god nivå under hela byggnadens livstid. Båda byggaktörerna planerar att uppföra byggnader med solceller eller liknande hållbara energiåtgärd.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.

Aktuella åtgärder: Gårdarna ska utformas med synliga dagvattenlösningar enligt kommunens anvisningar för dagvattenhantering. Genomförandet åligger byggaktörerna i samråd med kommunen. Detaljplanens ambitioner är att naturliga skyfallsvägar ska nyttjas i det fall detta är möjligt. I parken kommer skyfall att fördröjas och parkvägarna kommer att höjsättas för att undvika skyfallsproblem för den befintliga bebyggelsen längs Oxelvägen.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområden. Inriktningen lämpar sig väl till projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus.

Aktuella åtgärder: Förutsättningarna för avfallshantering framgår på sidan 45. Detaljplanen möjliggör för att rest- och matavfall kan sorteras nära bostäderna. De boende kommer ha tillgång till övrig sortering i miljöhus på bostadsgården. Fastighetsägaren i det södra kvarteret avser att bygga ett återbruksrum. Detta är positivt då det minskar antalet resor till sopstationen och minimerar resursslöseri.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Detaljplanen ska anpassas till framtida klimat.

Aktuella åtgärder: Detaljplanen möjliggör skyfallsåtgärder i parken och syftar till att minimera skyfall på Ältavägen och för de befintliga bostäderna öster om parken. Trädplantering och dagvattenhantering på allmän plats och kvartersmark bidrar till att omhänderta skyfallsvatten och minska värmeöeffekter.

Sociala konsekvenser

Idag är merparten av bostäderna i flerfamiljshusen i Stensö hyresrätter. Wallenstam som är markägare och förvaltare av ett stort antal hyresrätter i Älta är en seriös och långsiktig aktör som kommer att bidra med fler välbyggda hyresbostäder i kommundelen. Detaljplanen innehåller bostäder med fri upplåtelseform eftersom det inte är möjligt att styra upplåtelseformen i detaljplaner. Men det vore lämpligt med fler bostadsrätter i området för att åstadkomma en social blandning. Det finns forskning som pekar på att blandade upplåtelseformer är ett sätt att skapa en social blandning i ett område då detta verkar för ökad integration och enighet.

Detaljplanen möjliggör tillgänglighetsanpassade passager för personer med fysiska handikapp, fransett den södra kopplingen över det södra kvarteret. Detaljplanen möjliggör för bättre förutsättningar för cyklist, gående och kollektivtrafikresenärer på Oxelvägen. Oxelvägens gångbana breddas och cykeltrafiken lyfts ur körbanan vilket ökar säkerheten för oskyddade trafikanter.

Det är positivt att parken befolkas dagtid av förskolebarn och fler boende eftersom det kan leda till större trygghet då det blir fler ögon på parken under flera av dygnets timmar.

Parkeringsgaragen under bostäder är en zon som potentiellt kan upplevas som otrygg. De är stora, hårdgjorda och behöver belysas väl. Planen innehåller bostäder och förskola. Det är positivt att platsen befolkas både på dagen och kvällen. Den möjliggör för butikslägen men styr inte detta.

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré från söder. I entréytan behöver en nätstation byggas och det är därför av stor vikt att den exakta placeringen samt utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet.

Bensinmacken försvinner vilket tidigare varit den enda närliggande service (mindre än 50 meter från bostaden). Detaljplanen möjliggör för att en ny butik kan tillskapas i husen norr om den planerade lokalgatan. Detta är dock inget som detaljplanearbetet hanterar utan åligger den privata aktören att själv besluta om.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett läge med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Ältaborna får tillgång till en ny förskola som kan nås via gångvägar skilda från biltrafik vilket är fördelaktigt ur ett barnperspektiv. Trafiksäkerheten på Oxelvägen ökar i samband med att cykeltrafiken lyfts ur körbanan och får ett eget utrymme vilket också är positivt ur ett barnperspektiv.

Att den befintliga parkytan krymper är negativt ur ett barnperspektiv men det bedöms fortsatt finnas god tillgång på fritidsytor i den upprustade parken och skogsmarken. Den fotbollsplan som bebyggs står idag ofta tom och används till hälften redan som ersättningsparkering av den anledningen. Bollplanen kan ersättas av en lämplig funktion, såsom en hinderbana eller utomhusscenen i den kvarvarande delen av parken. De mest välanvända delarna av parken: lekplatsen, tennisbanan, pulkabacken och skogsbrynet i norr bevaras vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Stensö förskola planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. Förskolegården kan delas in i tre zoner: trygg-, aktiv- och vild zon, alla med olika funktioner och lekvärden för att skapa aktiva respektive lugna rum som lämpar sig för barn i olika åldrar. Brynmiljön som ingår i förskolegården har en terräng som med fördel kan nyttjas i den dagliga verksamheten. Parken och den kringliggande skogen kan användas för utflykter. En befintlig förskola använder redan parken och skogen för utflykter idag men det bedöms möjligt att fler barn kan nyttja parken utan att riskera slitage på grönmarken.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen. Inkomsten är en förutsättning för att de förändringarna och stora anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av planprogrammet för Älta centrum (2015).

Planen bidrar till fler bostäder i en expansiv region med goda pendlingsmöjligheter till Stockholm stad, vilket är i linje med kommunens bostadsförsörjningsplan. I framtiden kommer Älta som ett av kommunens lokala centrum gynnas av ett större kundantal som leder till ökad service.

Ältaborna förlorar en av två drivmedelstationer. Den andra stationen i Älta, belägen när Älta IP avvecklas 2023. Inriktningen om att lägga ner dessa båda drivmedelstationer är en förutsättning från planprogrammet för Älta centrum (2015). Nu när drivmedelstationerna är avvecklade försvinner det skyddsavstånd som krävs till vägar för farligt gods vilket möjliggör för bostäder i anslutning till Ältas större gator. Tyresö kommun planerar för att anlägga en ny drivmedelstation i

anslutning till Tyresövägen i höjd med trafikplats Hedvigslund vilket skulle bli den närmaste stationen för Ältaborna i framtiden.

För de närboende i villaområdet strax öster om Oxelvägen bedöms planen få en viss påverkan. Utsikten för småhusen förändras som en följd av detaljplanen men solförhållanden bedöms fortsatt vara goda. Påverkan bedöms inte åsamka olägenhet för fastighetsägarna.

Avvägning mellan motstående intressen

En av de avvägningar som format detaljplanen rör naturvärden och rekreativvärden kontra bostadsbebyggelse. Principen för bebyggelseförslaget är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktaga ytor för att inte ta värdefull natur- eller parkmark i anspråk. Detaljplanen är utformad så att de mest värdefulla delarna av parken och naturmarken bevaras. Den uppskattade pulkabacken och brynzonen mot naturen kan bevaras och i stället bebyggs fotbollsplanen och en del av parken.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det markområde i det norra kvarteret som anvisats till Titania och som i plankartan ges användningen bostäder avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet. I det södra kvarteret kommer den markyta inom Älta 10:1 som ges planbestämmelsen bostäder att överlåtas till en av Wallenstams fastigheter Älta 24:2 eller Älta 24:3. Området inom Älta 10:1 med planbestämmelse för förskola kommer att överlåtas till en av fastigheterna Älta 24:2 eller Älta 24:3. Vidare behöver ett par mindre markområden överföras från bland annat fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 och till Älta 10:1 för att möjliggöra en standardhöjning/breddning av Oxelvägen.

I **bilaga 1** redovisas en detaljerad beskrivning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet som berörs av planen.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Erik Melin
Planarkitekt



Fastighetskonsekvensbeskrivning

GRANSKNINGSHANDLING

Bilaga 1 till planbeskrivning för Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 med flera, Oxelvägen, i Älta, Nacka kommun.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen sammanfattar information som finns i detaljplaneförslaget och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. På sista sidan presenteras en karta som visar hur berörda fastigheter påverkas. På kartan finns markområden numrerade, vilka refereras till i texten som siffror inom parentes, till exempel (2). Tabellen nedanför redovisar idag kända konsekvenser för enskilda fastighetsägare i frågor som handlar om behov av att: reglera mark från en fastighet till en annan, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag, fördela kostnader och ekonomisk ersättning, ta fram avtal och överenskommelser samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 10:1</p> <p><i>Ägare:</i> Nacka kommun</p>	<p>Avstår ett område om ca 2900 kvm (1). Marken planläggs som kvartersmark för förskola och regleras till Älta 24:2 eller Älta 24:3.</p> <p>Avstår områden om ca 550 kvm och 190 kvm (2, 3, 4). Marken planläggs som kvartersmark för bostad och regleras till Älta 24:2 eller Älta 24:3.</p> <p>Avstår ett område om ca 5300 kvm. Marken planläggs som kvartersmark för bostad och avstyckas för att bilda en separat fastighet (norra kvarteret).</p> <p>Erhåller områden om ca 30 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 24:3.</p>	<p><i>Befintliga rättigheter:</i> Inga befintliga rättigheter belastar fastigheten inom planområdet.</p> <p><i>Nya rättigheter:</i> Rättighet för anordning för dagvattenhantering från förskolans område kan komma att behöva tas fram på Älta 10:1 m.fl.</p>	<p><i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning till Älta 24:2, Älta 24:3 och Älta 10:62 för erhållna områden för allmän plats.</p> <p>Förrättningskostnader kan förekomma.</p>	<p><i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning för avstående och upplåtelse av mark. Intäkten kommer att bestämmas i markgenomförandeavtal för det norra kvarteret, exploateringsavtal för det södra kvarteret och markgenomförandeavtal för förskolan.</p>	<p><i>Norra kvarteret:</i> Markgenomförandeavtal</p> <p><i>Södra kvarteret:</i> Exploateringsavtal gällande utveckling på privat mark. Markgenomförandeavtal gällande utveckling av förskola.</p> <p><i>Generellt:</i> Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.</p>	<p>Planläggs som kvartersmark bostäder (B), förskola (S₁) och transformatorstation (E₁) samt allmän plats (Gata och Park).</p> <p>Inom styckningslotten (norra kvarteret) tillskapas byggrätter om ca 10 000 kvm ljus BTA för bostad. Området markanvisades genom tävling 2022.</p> <p>Inom området som planläggs för förskola tillskapas en byggrätt om ca 1100 kvm BTA för förskola. Området direktanvisades 2023.</p>

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	<p>Erhåller områden om ca 90 kvm, 160 kvm och 140 kvm (7, 8, 11). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 24:2.</p> <p>Erhåller områden om ca 10 kvm (10, 12). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 10:62.</p> <p>Erhåller ett område om ca 40 kvm. Marken planläggs för transformatorstation och regleras från Älta 24:2.</p> <p>Upplåter ett område för transformatorstation till förmån för Nacka Energi AB.</p>					

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 24:2 & Älta 24:3</p> <p>Ägare Älta 24:2: Wallenstam Fastighets AB Älta Ägare Älta 24:3: Wallenstam Fastighets AB Älta & Wallenstam Fastigheter 312 AB</p>	<p>Älta 24:2: Avstår områden om ca 90 kvm, 160 kvm och 140 kvm (7, 8, 11). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1.</p> <p>Avstår ett område om ca 40 kvm. Marken planläggs för tekniska anläggningar (transformatorstation) och regleras till Älta 10:1.</p> <p>Älta 24:3: Avstår områden om ca 30 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats och regleras till Älta 10:1.</p> <p>Älta 24:2 och Älta 24:3: Erhåller ett område om ca 2900 kvm (1). Området planläggs som kvartersmark för förskola och regleras från Älta 10:1.</p> <p>Erhåller områden om ca 550 kvm och 190 kvm (2, 3,</p>		<p>För fastighetsägare till Älta 24:2 och Älta 24:3: Ersättning till Älta 10:1 för erhållna markområden för kvartersmark.</p> <p>Kostnader för VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrättningskostnader.</p> <p>Exploateringsersättnin g enligt Ramavtal för Älta centrum. Fastställs i exploateringsavtal.</p>	<p>För fastighetsägare av Älta 24:2 och Älta 24:3: Ersättning från Älta 10:1 för avstående och upplåtelse av mark för allmän plats.</p> <p>Ersättning fastställs i lantmäteriförrättning och i exploateringsavtal.</p>	<p>Södra kvarteret: Exploateringsavtal</p> <p>Förskola: Markgenomförandea vtal</p> <p>Generellt: Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.</p>	<p>Planläggs som kvartersmark för förskola (S), bostäder (B), samt allmän plats (Gata).</p> <p>Genom detaljplanen tillskapas byggrätter om ca 20 000 kvm ljus BTA för bostäder. Detaljplanen ger möjlighet till 3D- fastighetsbildning av garage under bostadsmarken.</p>

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	4). Området planläggs som kvartersmark för bostad.					

Fastighet/S anfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
<p>Älta 10:62</p> <p><i>Ägare: Nacka kommun</i></p> <p><i>Tomträtt: Wallenstam Nacka Älta 10:62 AB</i></p>	<p>Avstår områden om 10 kvm (10, 12). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1.</p>			<p><i>För tomträttshavare till Älta 10:62:</i></p> <p>Ersättning för avstående av mark för allmän plats.</p>		

