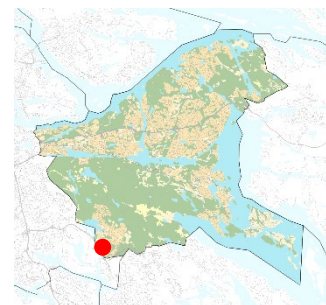
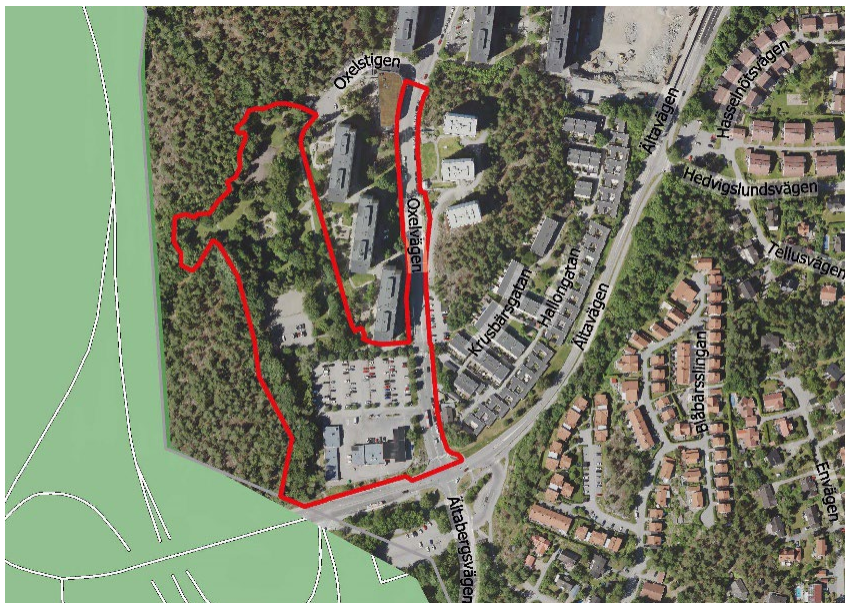


Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad oktober 2023  
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2020-00067

## Sydvästra Stensö

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



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 cirka 540 bostäder och en förskola, med 6 avdelningar för cirka 110 barn. 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, 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 i 2015. Bebyggelsen är inte placerad som i programmet men förslaget 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 en av två drivmedelstationer som en följd av planförslaget. Bensinstationen på platsen avvecklades 2022 och den andra stationen i Älta, belägen när Älta IP är även den under avveckling.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag</b> .....	<b>5</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>5</b>
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen .....	6
Kommunala intressen .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	11
<b>Förutsättningar och planförslag</b> .....	<b>11</b>
Övergripande struktur .....	11
Offentliga rum, gårdar och grönområden .....	14
Markanvändning.....	22
Bebyggelse .....	23
Teknisk infrastruktur.....	38
Störningar och risker .....	44
Markens beskaffenhet .....	49
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	53
<b>Så genomförs planen</b> .....	<b>56</b>
Organisatoriska frågor.....	56
Huvudmannaskap .....	56
Ansvarsfördelning.....	57
Avtal .....	57
Tekniska frågor .....	59
Fastighetsrättsliga frågor .....	62
Ekonomiska frågor .....	63
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande</b> .....	<b>66</b>
Miljökonsekvenser .....	66
Sociala konsekvenser .....	70
Ekonomiska konsekvenser .....	71
Avvägning mellan motstående intressen.....	72
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	72

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 540 bostäder och en förskola, med 6 avdelningar för cirka 110 barn. 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.

Drivmedelsstationen på fastigheten Älta 24:3 har avvecklats och marken behöver saneras innan den kan nyttjas för bostäder. Marken ägs av Wallenstam med Circle K som tidigare hyresgäst. 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. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2023-09-15*)
- Kulturmiljö-PM (*Nacka kommun, 2021-11-08*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 2020-06-15*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2023-09-15*)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten, 2023-06-16*)
- 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*)
- PM Geoteknik, allmän plats (*Bjerking, 2023-02-28*)
- PM Sulfidutredning (*Bjerking, 2022-05-18*)
- Dagvattenutredning (*Marktema, 2023-09-15*)
- PM Trafiksäkerhet – avstånd Ältavägen (*Bengt Dahlgren, 2022-02-02*)
- PM Vägutformning (*Bjerking, 2023-05-23*)
- PM Gestaltning allmän plats (*Bjerking, 2023-05-26*)
- Trafikutredning (*Bjerking, 2023-02-03*)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram 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 & markägoförhållande

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 avvecklas sommaren 2022. Fastigheten Älta 24:2 nyttjas 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

Detaljplanen bedöms gå i linje med Nackas lokala miljömål *Rent vatten*. Detaljplanen medför att en mindre mängd föroreningar i dagvatten når recipienten Ältasjön jämfört med dagens situation.

Detaljplanen bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienten Ältasjön överskrids.

Detaljplanen bedöms gå i linje med Nacka kommuns lokala miljömål *Frisk Luft*. Genomförd plan bedöms klara miljö kvalitetsnormerna för luft, hela planområdet bedöms få goda luftförhållanden. Förskolan bedöms komma att klara det nationella målet för partiklar (PM 10, dygnsmedelvärde) och kväveoxid (NO<sub>2</sub>, årsmedelvärde). Halterna ligger under den undre utvärderingströskeln för både NO<sub>2</sub> och PM10. 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 genomförd plan kommer att klara miljö kvalitetsnormerna.

#### **Mellankommunala intressen**

I RUFSS 2050 utpekas området för stadsbyggnadsprojektet sydvästra Stensö som ett primärt bebyggelse läge. Planförslaget är utvecklat i linje med vad som står i RUFSS 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 ett tidigare läge där cirkulationsplatsen Skrubba byggdes för att koppla samman Tyresövägen med Ältavägen. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver gränsmarkeringen flyttas cirka 15-20 meter västerut och placeras på Stockholm kommuns mark.

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.

#### **Kommunala intressen**

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

#### **Översiktlig planering**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska de lokala centrumen utvecklas, var och ett utifrån sin egen identitet. Fler bostäder runt de lokala centrumen ger förutsättningar för ett levande centrum med många olika verksamheter. Detaljplanen ingår i sammanhanget Älta centrum och bidrar till att kommunen kan uppfylla bostadsmålet. I översiktsplanen ingår planområdet i ett del av Älta som är utpekad för *medeltät stadsbebyggelse*. Områden med medeltät stadsbebyggelse ska förutom bostäder innehålla även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse har i huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centrum.

Stensö/Älta centrums befintliga värden och intressen är flerbostadshusbebyggelsen som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Den 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 och 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 tänkt att bebyggas med nya lamellhus och två slutna bostadskvarter och en ny gata genom parken.



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.



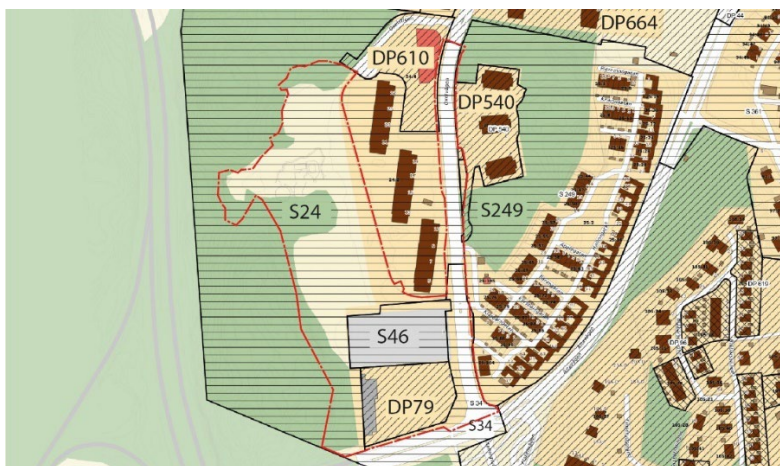
Bebyggelsen i planförslaget är inte placerad som i programmet. Bruttoarean är jämförbar men placeringen och kvarterstypen skiljer sig från avsikterna kommunen hade 2015. Detaljplanen föreslår i huvudsak öppna bostadskvarter som bättre an knyter till kulturmiljön än de slutna kvarter som föreslogs i programmet.

### 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. Detaljplan 540 fastslår bostadshus på höjden öster om planområdet. För att kunna genomföra rubricerad detaljplan krävs att en liten del av angränsningsvägen i denna plan upphävs.

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 berört planförslag 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 berört planförslag.



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

### 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

ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande rubrik Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. 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. Byggaktörerna planerar för att genomföra bostadsprojekten med den ambitiösa nivån av mobilitetsåtgärder vilket främjar hållbart resande.

**3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Ny bebyggelse ska utföras med erkända miljöbyggnadssystem på mark som redan är ianspråktagen. Planförslaget bygger på att skogsmarken fredas och ianspråktagna 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. Wallenstam har visat intresse för att arbeta med återbrukat material i byggandet av förskolan. Längre fram i planarbetet ska möjligheterna för detta besvaras och projektet ska stötta denna ambition.

**6. Anpassning framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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 eller människors hälsa. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag till detaljplanen tas en miljöredovisning fram. Den syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av utbyggnadsförslaget.

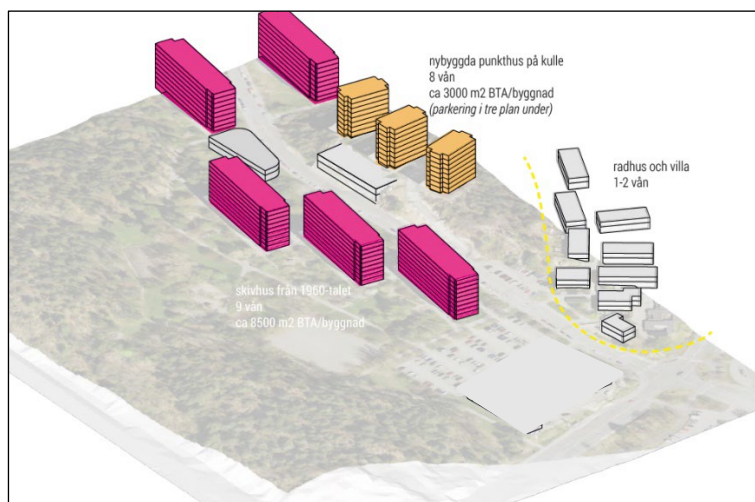
Detaljplanen får viss påverkan på naturförhållanden på platsen genom att en biotopskyddad allé behöver omplanteras för att rymma nödvändiga funktioner såsom dagvattenhantering och trottoarer för den nya lokalgatan. Kommunen bedömer att konsekvenserna kan mildras då allén kan återplanteras inom planområdet. Nackas miljömål *Ett rikt växt-och djurliv* bedöms bli svårare att uppnå med den planerade exploateringen bland annat i och med att en del natur med påtagligt värde tas bort. Brynzonen mellan park och natur är identitetsskapande och har högt naturvärde samt ramar in parken på ett fint sätt. Ett gränsmärke i form av en övrig kulturhistorisk lämning i planområdets sydvästra hörn behöver flyttas för att möjliggöra en god markanvändning. Kommunen vill i och samrådet av planförslaget få inspel på en möjlig placering för gränsmärket från Länsstyrelsen, Stockholm stad och Trafikverket. Platsen för bostäderna och förskolan är förorenade så genomförandet bedöms få positiva konsekvenser för markmiljön och i förlängningen människors hälsa.

## Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, 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. De ingår i en samlad bebyggelse som är uppförd efter idealet *hus i park*. 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 Älta sjön 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 skogsbeklädd 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 60-talet.



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

Planförslaget är utformat för att bibehålla de rumsliga kvaliteter som finns idag, se figur 5, situationsplan. 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 ofta är utformade med trädplantering och lummiga buskage. Husen i förslaget 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 de 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 2023)

Förskolan har placerat innanför bebyggelsen vid vägarna, för att 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 är annars är mycket kostnadsdrivande.

Bebyggelsen är placerad enligt 60-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.

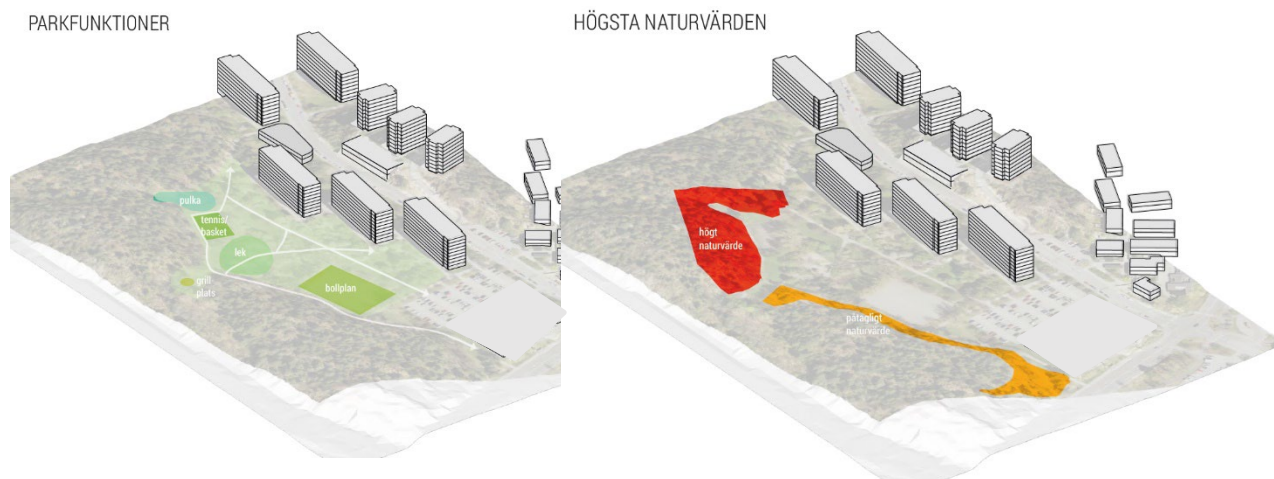
Wallenstam planerar att bygga cirka 350 bostäder inom det södra kvarteret, medan Titania planerar att bygga cirka 190 bostäder inom det norra kvarteret. Totalt handlar det om cirka 540 bostäder och cirka 32 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för de båda kvarteren. Antalet bostäder som faktiskt uppförs kan skilja sig mot siffrorna då dessa är tidiga uppskattningar. I förslaget 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 mängd 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 brynväxter i grupper ute i parken. Detta är en värdefull kvalitet som ska bevaras i den mån det går.

Parken används av boende i närområdet och definieras som en områdespark som kan hysa besökare från andra bostadsområden än de allra närmaste. En och annan förskola 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 kotor 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. (Mandaworks 2020)

Stigen genom naturmarken strax norr om planområdet behöver restaureras. Den är 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 känslan av kontroll och trygghet i parken. Ett flertal träd inom parken i anslutning till de förslagna bostäderna ska bevaras och beläggas med särskild lovplikt. De har i plankartan fått bestämmelsen *träd<sub>1</sub>*.

**träd<sub>1</sub>** 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 trädsjukdom få fällas.

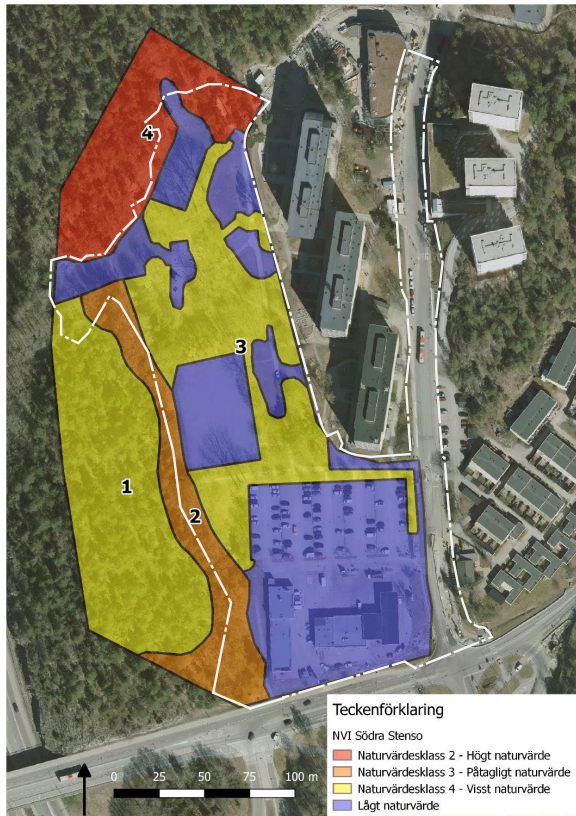
Marklov krävs även för träd inom område markerat *n<sub>1</sub>* och *träd<sub>1</sub>*

### Naturvärdesinventering

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; talticka, 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: Beskrivning av naturvärdesobjekt med planområdesgräns i vitt. (Pro Natura 2020)

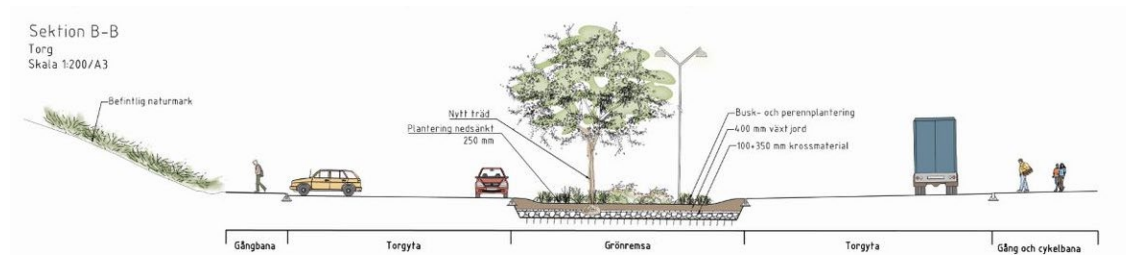
Vissa värden är även knutna till de anlagda grönytorna, där ett varierat träd- och buskskikt ger förutsättningar för insekter och fåglar, samt till något yngre tallskog. I anslutning till parkeringsytorna längst i söder finns trädrader med oxlar som uppfyller biotopskyddsbestämmelsernas definition av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

### Förslaget

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 kan ersättas av en allé i nytt läge längs den nya gatan samt



längs Oxelvägen. Träden föreslås ges en nedsänkt planteringsyta som dessutom fungerar för att omhänderta 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 grönska i gatan. (Bjerking 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.

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan

Friytorna för rekreation i parken minskar som en följd av planförslaget. Parken är idag cirka 2,2 hektar, inräknat delar av naturområdet och ytorna väster om drivmedelsstationen. Med förslaget 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 hinderbana 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. En scen skulle kunna vara positivt ur ett barnperspektiv då det skulle kunna locka fler flickor till aktivitet i parken.

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
- Valfungerande ytor med lekutrustning sparas
- 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. Nättstationen som syns i brunt långt ner i bilden har placerats på en plats närmare lokalgatan. (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 Wallenstams hus öster om lågpunkten. Den östra gångvägen behöver höjas upp något 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.

Planförslaget innebär att bebyggelsen placeras 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 blommande buskar och fältskikt. En brant med gott om skrevor och block kommer att påverkas negativt. Ett dagvattendike kommer att behöva anläggas i brynzonen och i vissa partier av förskolegården planeras utfyllnader för att höja marknivån. 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.

### Det norra kvarteret

Gårdens utformning ska spegla husets starka formspråk där "klossar" i olika höjder kan skapa rumslighet på ett lekfullt sätt. Växtligheten bör skapa en stabil grön bas med frodig grönska i flera skikt.



Figur 11: Illustrationsplan som redovisar det norra kvarteret, byggaktör Titania. (ÅWL Arkitekter 2023)

Väster om de nya bostäderna är naturmarken närvarande. Denna karaktär kan fångas upp, men stiliseras inne på gården i form av sittgradängar i trä som imiterar skogens bergsknallar. Om det är möjligt används stenblock och ved från platsen för att skapa boplatser för djur. Även annat material från platsen, exempelvis murstenar, kantsten eller sten/kross föreslås återbrukas.

Byggaktören föreslår en identitetsskapande färgsättning på utvalda objekt som pergola och sittmöbler. Mjuk och varm föreslås för belysning vilket skapar ett tryggt och hemtrevligt gårdsrum. Takvattnet kan tas om hand och fördröjas i regnbäddar vid stuprör. Dagvattnet på gården leds från hårdgjorda ytor mot grönytor där vattnet infiltrerar. Vid större regn däms skyfallet upp i regnbäddar innan det bräddar över till allmän plats. På de ställen där vattnet ej kan ledas till växtbädd föreslås en öppen hantering i till exempel rännor som kan bli ett pedagogiskt och estetiskt tilltalande inslag. Gården 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.

### Det södra kvarteret

Gården ska erbjuda grönska och kan utformas med ett böljande formspråk som inspireras av närliggande natur- och parkmark och gården kan utformas med inhemska löv- och barrträd.



Figur 12: Illustrationsplan som redovisar det södra kvarteret, byggaktör Wallenstam, samt den planerade förskolan med tillhörande gård. (ÅWL Arkitekter 2023)

Naturliga inslag som stenblock och stockar kan skapa informella sittplatser, lekytor och boendeplatser för djur. Om det är möjligt kan stenblock från markarbeten användas när den södra gården anläggs. Om möjligt återbrukas också material från platsen i form av kantsten och kross.

Dagvattnet på gården kan tas om hand i öppna rännor som blir ett estetiskt och pedagogiskt inslag. Ekosystemtjänster kan ingå i form av dagvattenhantering och dagvattenrening, biodiversitet, pollinering och lövskugga. Gården 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 öppning i kvarterets södra del. 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 planförslaget 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 kvm och ha en yta på 40 kvadratmeter/barn. I planförslaget nås 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 ca 18 000 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.

En trädinmätning för att identifiera skyddsvärda träd i området genomfördes 2021. På förskolan ska tallar och ädellövträd som bedömts skyddsvärda sparas. Träden som ska bevaras består av en stor ek och en tall. Marken som de står på ska bearbetas för att fungera som förskolegård och det naturliga skyfallsstråk som löper längs med bergets kant ska bevaras. Om marknivån behöver höjas kan det innebära att träden får svårt att överleva. Det är positivt att ha uppväxta naturvärdesträd på en förskolegård men detta måste vägas mot vikten av att få till en fungerande skyfallshantering. Frågan ska utredas vidare i nästa skede av planarbetet.

*n<sub>1</sub> 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 trädskjudom få fällas*

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 13 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. Mindre markarbeten i brynzonen kan vara godtagbart men helhetsbilden av topografin ska vara oförändrad.



Figur 13: Detaljplanen möjliggör för en förskola för 110 barn med en friyta om 18 kvadratmeter/barn. Den röda linjen redovisar en lämplig yta att stängsla in och avser redovisad friyta. (ÅWL 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 *Skola*. I plankartan ges det norra kvarteret användningen *Bostad/Centrum* för att möjliggöra för mindre verksamhetslokaler 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 *E, Teknisk anläggning*.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK	Park
GATA	Gata
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

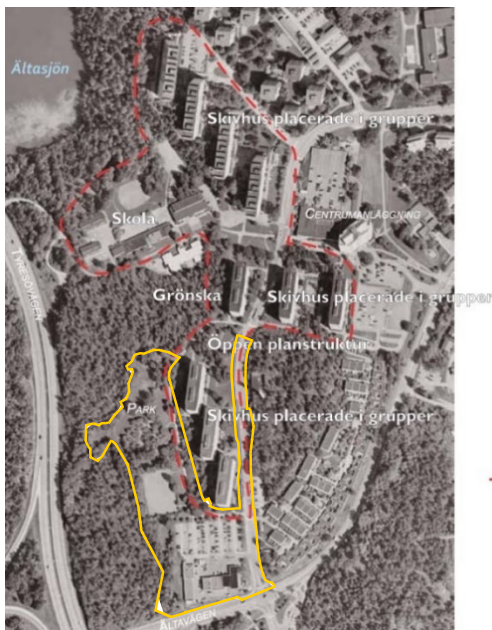
B	Bostäder
C	Centrum
E	Transformatorstation
(P)	Parkering
S	Förskola

Figur 14: Användningar som tillåts i plankartan. (Nacka kommun 2023)

## Bebyggelse

### Kulturmiljö

Området Stensö i Älta är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad 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 15. Fram till 1960-talets början var området extensivt utnyttjad skogsmark vid gränsen mellan Älta och Skarpnäck med betydande inslag av berg i dagen. Synliga spår från tidigare markanvändning i form av fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar saknas. Den enda registrerade lämningen 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 15: Stensö, i röstreckad linje, är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården som angränsar till planområdet. 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 Tyresövägens trafikapparat. 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.

Arkitekterna ritade även förslaget till stadsplan 1962. Skivhusen är grupperade i tre grupper och rymmer totalt ca 800 lägenheter. Under denna tid byggdes även punkthus i sju våningar, strax norr om kulturmiljöområdet, samt ett centrumhus i 11 våningar med tillhörande parkering. Centrumhuset var ett av Stockholmsområdets första centrumanläggningar helt inomhus. Två skäl till områdets storskalighet var dels att skapa underlag för handel och service, dels att det på 1960-talet fanns planer på att tunnelbanan skulle dras till Tyresö med en station i Älta.



**Figur 16:** Skivhusen angränsande planområdet nås 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 som består av tre skivhus längs Oxelvägen ligger intill planområdet, figur 16. 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, ytan för parkering och tidigare drivmedel utgörs av ett område som präglas av 1960-talets storskaliga trafiklösningar och service kopplad till bilismen. I korsningen Ältavägen-Oxelvägen låg tidigare en bensinstation 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 utpekade 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 med höga skivhus placerade i grupper med mellanliggande grönområden utifrån hus i park-idealen
- Husens funktion som landmärken i stadslandskapet
- Planstrukturen med husen i nord-sydlig riktning i något förskjuten lamellform som gör att alla hus är helt fristående och att det finns fria vyer från varje lägenhet
- De gröna ytornas utformning, öster om husen som förgårdar och väster om husen som en sammanhängande park med gångväg och stigar, träd, buskar, gräsmattor och andra planteringar som skapar en stark parkkaraktär med flera rum för olika aktiviteter eller för rekreation
- Trafiksepareringen med helt bilfria gårdar och gångvägar som gör att områdets service kan nås utan att behöva korsa vägar med biltrafik
- Skivhusens karaktäristiska formspråk med skarpt skurna volymer, platta tak, tegelfasader och balkonger

### **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 realiterar till skivhusen i skala men är något lägre med sina 6-7 våningar.



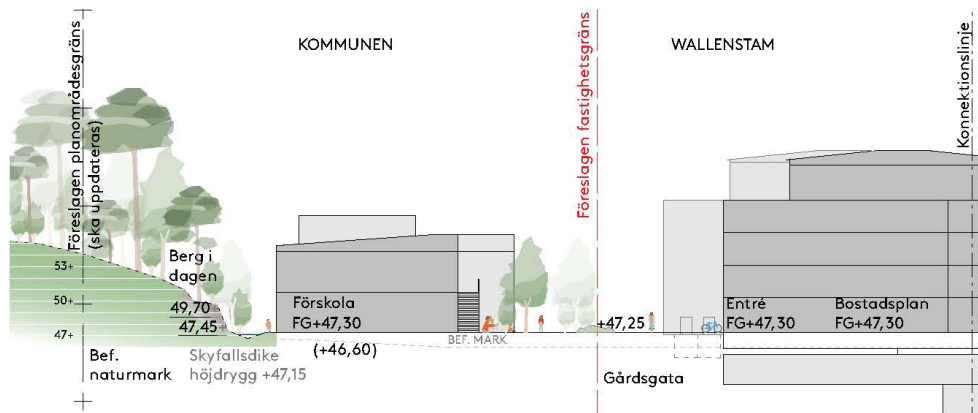
Figur 17: Förslaget illustrerat med en möjlig utformning. Flygbilden som förslaget är inklippt i är tagen söderifrån. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



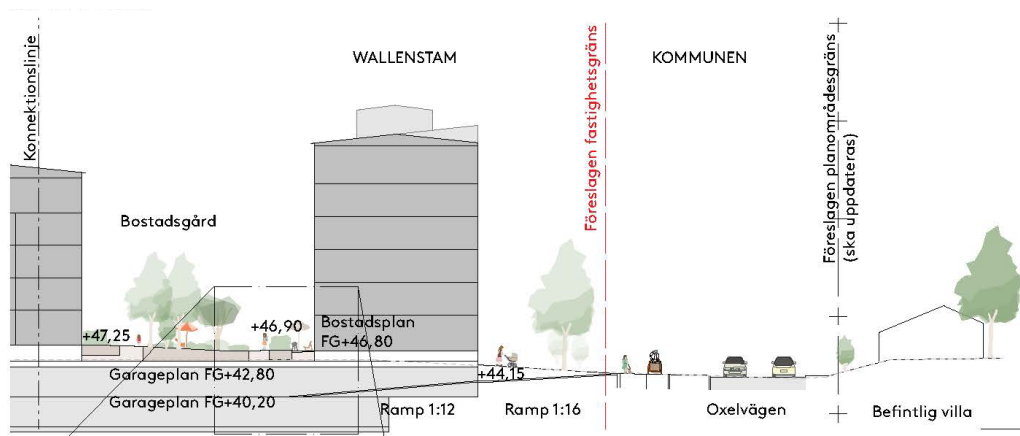
Figur 18: Fasad mot Ältavägen för det södra kvarteret. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

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 är organiserad så att två avdelningar delar på groventré, tvättrum och vilrum. En entré för mindre barn ligger på gårdsnivå medan två entréer nås från loftgången på plan 2 via hiss eller utvändigt trappa. Förskolan förbereds för tillagningskök som tillsammans med övriga personalutrymmen ligger mot gatan på entréplanet.



Figur 19: 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)



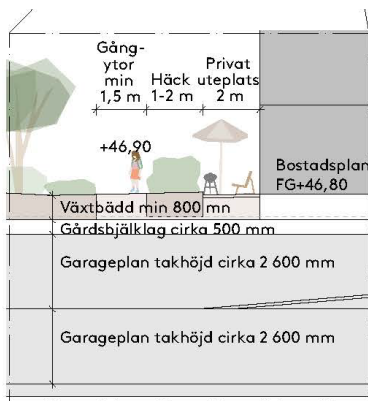
Figur 20: Sektion genom det södra kvarteret, Oxelvägen och befintlig bebyggelse öster om planområdet. Skala 1:500 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)

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 föreslagna bebyggelsen i riktning mot parken. Byggnadskroppen som vetter mot Ältavägen ska utformas med en portal för att stråket ska vara gent för de som reser med direkttrafik till Gullmarsplan. buss. Portalen 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.

**f<sub>1</sub>** Portal genom byggnaden ska uppföras till en lägsta höjd om 4 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 två plan för att ta omhand parkeringsbehovet för de nya bostäderna samt som ersättning för den markparkering som försvinner på fastigheten Älta 24:2. Parkeringsgaraget rymmer cirka 200 bilar och har infart från Oxelvägen samt ett centralt placerat trapphus med hiss som förbinder de båda parkeringsplanen med gården. Mark som inte ska bebyggas med garage har korsmarkering i plankartan vilket medger att endast komplementbyggnad får placeras.



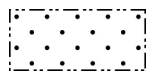
Figur 21: Sektion som redovisar ett utsnitt av gårdsbjälklaget för det södra kvarteret. Parkering planeras i två plan under marknivån. Skala 1:200 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)



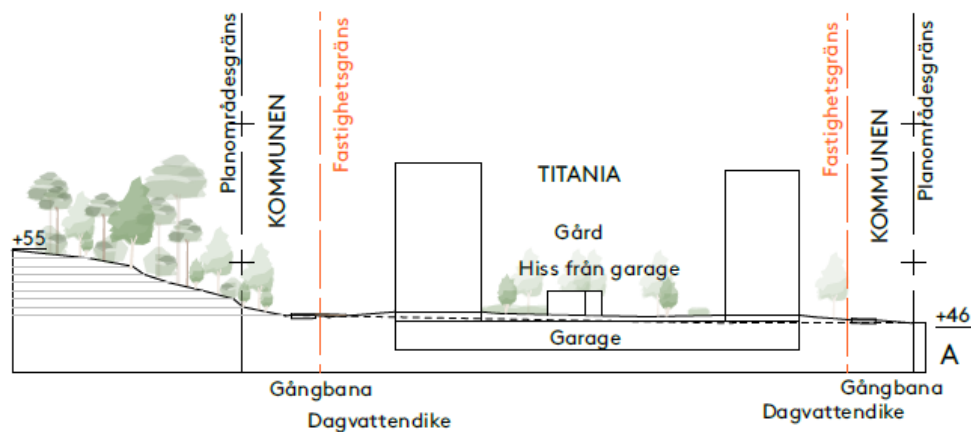
Figur 22: Vy över det södra kvarteret från korsningen Ältavägen/Oxelvägen. (Lindberg Stenberg arkitekter 2023)

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 kvarteretsgårdens mer intima karaktär eftersom gården ramas in av två byggnadskroppar. Mot parken i norr ska två värdefulla träd bevaras och kvartersmarken närmast parken har i plankartan så kallad prickmark. Skälet till detta är att garagekonstruktionen under kvarteret inte får förekomma på ytan då det riskerar att skada de skyddsvärda träden.



*Marken får inte förses med byggnad*



Figur 23: Sektion som redovisar förhållandet mellan naturmarken i västra delen av planområdet och den tillkommande bebyggelsen i det norra kvarteret. (AWL 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 Bostad och Centrum. Tillåten lägsta bjälklagshöjd är 3,7 meter för de delar av husen som är avsedda för *Bokaler* eller för mindre verksamheter såsom: kiosk, butik eller café.

*e<sub>6</sub> Byggnadens användning ska vara i huvudsak bostäder men bostäder med sambörande lokaler eller mindre verksamheter får förekomma i bottenvåningen på husets gavlar*

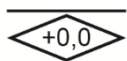
*f<sub>6</sub> Minst 30 % av sockelvåningen på husets gavlar i söder ska vara uppglasad. Tillåten lägsta bjälklagshöjd är 3,7 meter för bottenvåningen*



Figur 24: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. (Pelago Arkitektur 2022)

### Höjder

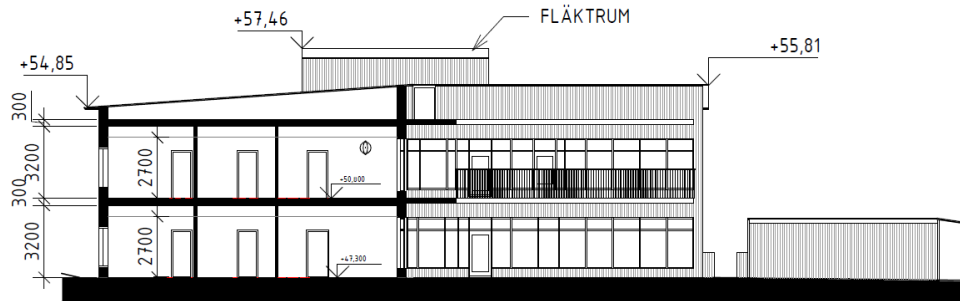
Skivhusen på platsen kännetecknas av riktningar i horisontalplanet. Husen som möter gatorna Oxelvägen och Ältavägen ska därför brytas upp i höjd för att tillföra en skala som inte konkurrerar med skivhusens strikta horisontalitet. Det nordligaste huset i södra kvarteret ska vara sex våningar högt och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



*Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*

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 eller svagt lutande sadeltak. Dessa hus ska utföras med en indragen våning mot förskolan och gården i söder. Plankartan möjliggör för att punkthusen kan utformas med bjälklag och väggar i trä.

Förskolan får uppföras i två våningar till en nockhöjd om + 56 meter över nollplanet. Byggnaden behöver förses med ett fläktrum mitt i huskroppen och detta behöver sticka upp över nocken i enlighet med figur 25. Detta förhållande mellan fläktrum och taknock gäller för flera av byggnaderna i förslaget.



Figur 25: Sektion som redovisar förskolan och det planerade fläktrummet som behöver möjliggöras ovanför angiven nockhöjd. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

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.

På gårdarna 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. Plankartan medger också att balkonger får kraga ut över den angivna byggrättsrutan med en lägre frihöjd än 3 meter utan att räknas in i den totala byggnadsarean.

*Balkonger får kraga ut med en lägre frihöjd än 3 meter utan att räknas med i byggnadsarean*

## Gestaltning

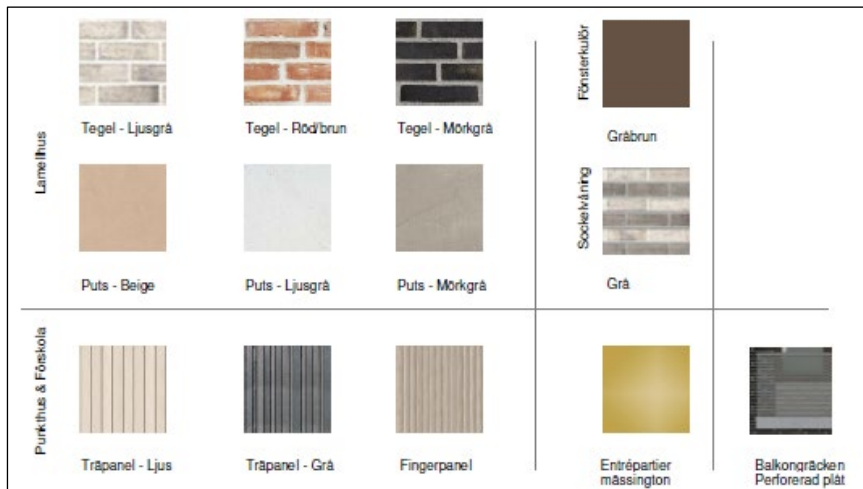
### Det södra kvarteret

Byggnadskropparnas längs med gatorna ska vara nerbrutna i skala och ha omväxlande putsfasader i olika varma jordfärger med inslag av tegel. Med indrag, variation i nockhöjd och utskjutande delar ska volymerna brytas ner för att åstadkomma variation i bebyggelsen. Fasaderna med beteckningen **f<sub>2</sub>** ska utföras med särskild arkitektonisk omsorg.

**f<sub>2</sub>** Fasaden ska utföras i tegel och puts med en markerad sockelvåning som skiljer sig från byggnadens övriga våningsplan. Fasaden ska färgsättas så den samspelar med områdets befintliga och tillkommande bebyggelse genom en färgskala i huvudsak i ljusa kulörer

Mitt i kvarteret planeras tre punkthus i 5 våningar med en indragen översta våning. Punkthusen ska utföras med träpanel.

**f<sub>3</sub>** Den översta våningen ska utföras indragen minst 4 meter från byggnadens längsta, västra och södra fasad. Fasaden ska utföras med träpanel



Figur 26: Redovisning av material- och färgpalett för det södra kvarteret. Punkthusen och förskolan hålls ihop med en gemensam färg- och materialpalett. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



Figur 27: Elevation, fasad från lokalgata. I bilden riktas blicken söderut. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



Figur 28: Förslaget illustrerat med en möjlig utformning. Illustrationen redovisar husen som vetter mot Ältavägen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

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



*Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter*

#### **Det norra kvarteret**

Det bärande gestaltningsgreppet 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 i träfasaden. Husen byggs med både stomme och fasad i trä men garage- och sockelvåningen kan utföras i betong. Husen kommer att bidra mycket till de platsbildningar som skapas och därför behöver bottenvåningen mot gata utformas med särskild arkitektonisk omsorg.

*f<sub>3</sub> Byggnaderna ska i huvudsak uppföras med trä som stom- och fasadmaterial. Stommen i botten- och garagevåningen kan vara i annat material än trä.*

Fasaden i det norra kvarteret bör utföras med genomgående extra bred och finsågad, 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 viktigt med en sammanhållen fönstersättning för att huskropparnas form ska framträda tydligt.

Takkrön avslutas med rena linjer och diskreta metallbleck. Krönet dras också upp över takbjälklaget med tillräcklig höjd för att dölja de solpaneler och eventuella trapphus som placeras på taket. Sargen hålls obruten utmed hela huset, som en enhetlig del av fasadytan, utan avbrott eller synliga hål. Eventuella hissar och trappor som placeras på tak utförs så nätta som möjligt och ska placeras centralt för att inte synas från marken. En eventuell sockel kan utföras antingen i slät betong eller i hyvlad fasadpanel. Om det är en betongsockel kan vitpigmenterad betong användas. Sockeln ska utföras i element med samma höjd som glaspartierna i sockelvåningen, utan horisontella skarvar och så få vertikala skarvar som möjligt. Om det är en sockel av panel används målade, hyvlade fasadplankor i samma bredd och längd som fasadplankorna ovanför. Sockelplankorna ska likt betongen ha samma höjd som glaspartierna i sockelvåningen.

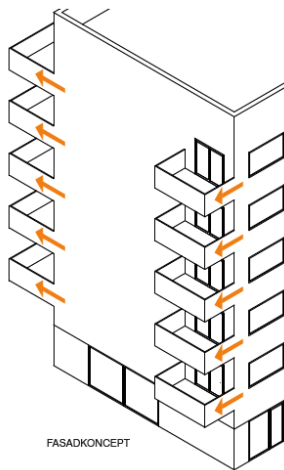


**Figur 29:** Förslaget illustrerat med två möjliga utformningar av sockelvåningen i det norra kvarteret (*Pelago Arkitektur 2022*).

Takhöjden i sockelvåningen är generös 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.

*f<sub>7</sub> Balkong ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad*

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. Övergången mellan fasaden och balkongen bör ha en minimal distans för att skapa en sömlös övergång.



Figur 30: 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)

Takkrönen avslutas med rena linjer och diskreta metallbleck, och de dras upp över takbjälklaget för att dölja eventuella solpaneler eller trapphus på taket. Sargen runt taket hålls obruten som en enhetlig del av fasadytan, utan avbrott eller synliga hål.



Figur 31: Bilden visar en möjlig fasadutformning över det norra kvarterets byggnader. (Pelago Arkitektur 2022)

Komplementbyggnader såsom miljöhus, tvättstuga och överbyggnad för garagedfart får uppföras på fastigheten till en sammanlagd area om 280 kvadratmeter.

*e<sub>2</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 280 kvadratmeter, överbyggd garagedfart inräknad.*

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter*



Figur 32: Garagedfarten kan utformas som en byggnadsdel med sittmöjligheter i olika höjder samt integrerat miljöhus. Bilden visar en möjlig utformning av gårdsmiljön. (Pelago Arkitektur 2022)

### Förskolan

Byggnaden föreslås utföras i en L-form och får 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 33: 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 placeras och dessa får uppta en största sammanlagd

byggnadsarea om 70 kvadratmeter. Komplementbyggnaderna ska underordna sig förskolebyggnaden och får ha en högsta nockhöjd om 3,5 meter. I den södra delen av förskolan kan bullerskärning behövas vilket tillåts genom bestämmelsen e<sub>5</sub>.

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

*e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 625 kvadratmeter*

*e<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 kvadratmeter. Utöver detta får öppna skärmtak för t.ex. barnvagnsparkering uppföras. Komplementbyggnader får uppföras med en nockhöjd om högst 3,5 meter*

*e<sub>5</sub> Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, bullerskärm, murar och lekutrustning*

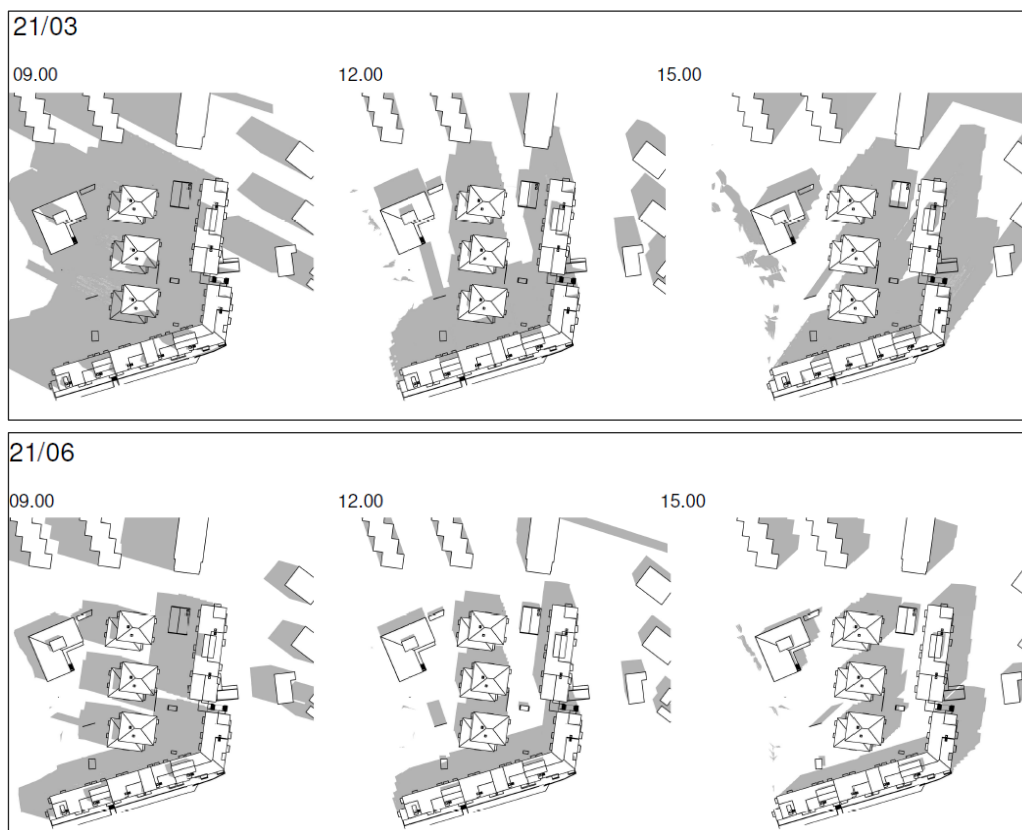
*f<sub>4</sub> Förskolan ska uppföras med träfasad eller annat fasadmateriel som samspelar med de planerade bostäderna norr och öster om förskolan*

#### **Solstudie och lokalklimat**

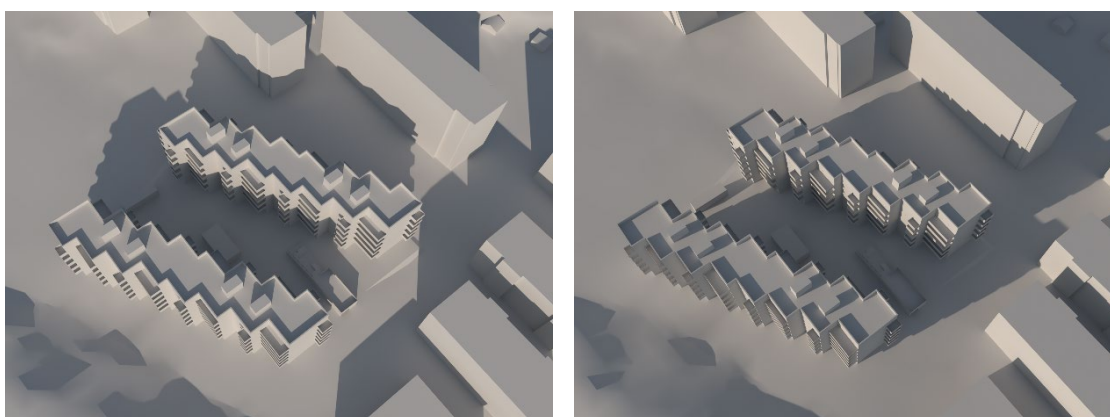
Det södra kvarteret utgörs bland annat av en L-formad byggnadskropp som skuggar gården från söder och från väst. Gårdens solförhållanden under våren är godtagbara men det kommer finnas problem med skuggning av gårdsytor under delar av dagen under vårmånaderna. De privata uteplatserna bedöms kunna få goda solförhållanden med undantag för vissa av bostäderna i den inre delen av kvarteret, se figur 34. På bottenvåningarna i de tre punkthusen finns det ytor som riskerar att inte klara dagsljuskraven. Detta problem kan avhjälpas med stora fönster och 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 35. 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 klocka 15 skuggas både det första och andra skivhuset av bebyggelsen i det norra kvarteret. Omfattning 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 planförslaget.



Figur 34: Skuggpåverkan från det södra kvarteret. Högst upp till höger i bilderna syns de befintliga skivhusen som får viss skuggpåverkan av planförslaget. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



Figur 35: Skuggpåverkan från det norra kvarteret, till vänster Mars kl. 15 och till höger i juni kl. 18. Högst upp i bild syns skivhusen som får viss skuggpåverkan på husets 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 i förslaget. 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.

Planförslaget skapar acceptabla sol- och skuggförhållanden. Dock bör det antas att planförslaget 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.

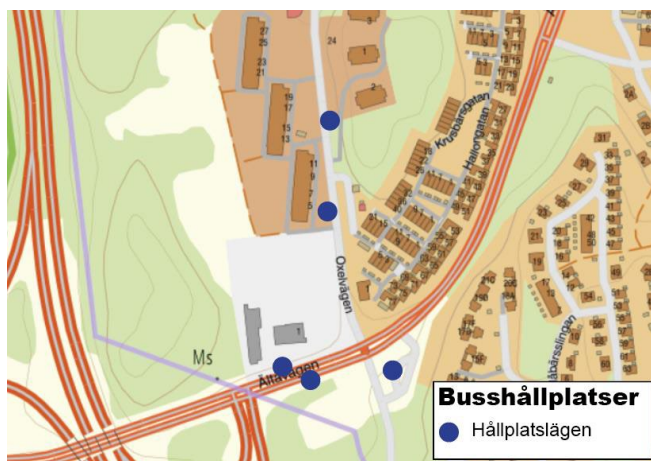
### Teknisk infrastruktur

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- och avloppsnätet 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 36. Busshållplatserna trafikeras av busslinje 401 (Slussen-Älta), 801 (Gullmarsplan-Björnmossvägen), 814 (rusningstrafik Gullmarsplan-Hedviglunds torg), 816 (Gullmarsplan-Tyresö centrum), 821 (Tyresö centrum-Nacka sjukhus), 890 (nattetid Stockholm C-Tyresö kyrka) och 491 (nattetid helger Slussen-Nyfors).



Figur 36: 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 förslagna 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. 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.

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.

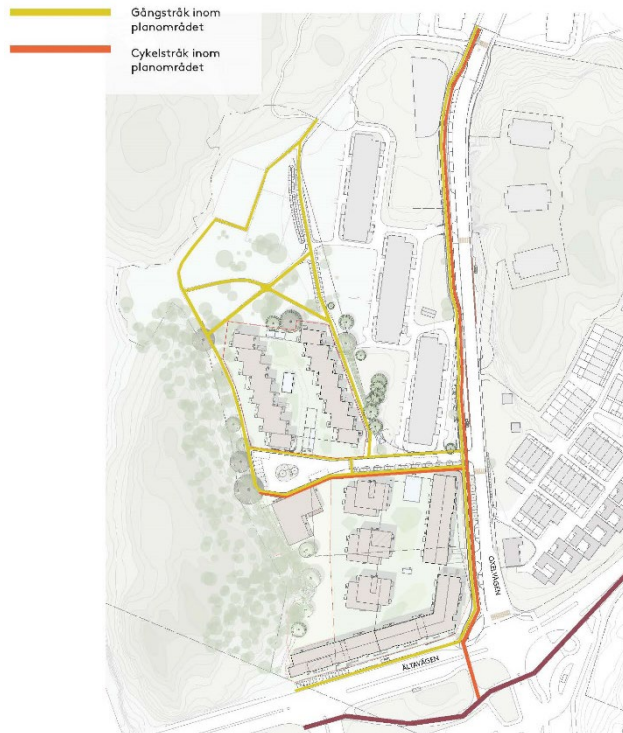
Siktförhållandena på platsen anses vara goda, området är förhållandevis flackt och antalet skymmande objekt är få på Oxelvägen och Ältavägen. Samtliga övergångsställen är obevakade i korsningen Ältavägen/Oxelvägen men trafiksäkerheten anses god då flödena är relativt låga och siktförhållandena bra. För 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.

### **Planförslaget**

En förstudie med tillhörande trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Planområdet omfattar Oxelvägens sträckning från Svanhöjdens förskola till Ältavägen samt ett kort avsnitt av Ältavägen i den södra delen av planområdet. Planförslaget 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 förslaget. Den anses ändå som en väsentlig del i att bibehålla en gen koppling mellan planområdet och Ältavägen och tillgängliga kopplingar finns från planområdet mot Ältavägen.

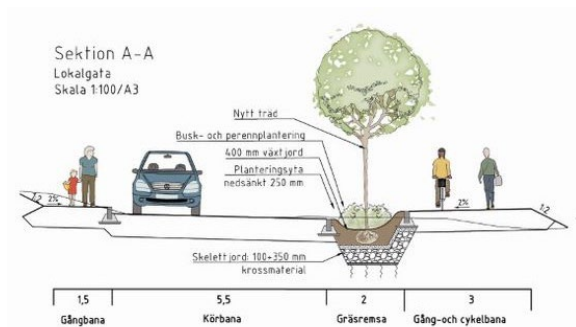
FÖRKLARINGAR



**Figur 37: 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)**

Planförslaget 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/lämna-platser till förskolan. Figur 38 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.

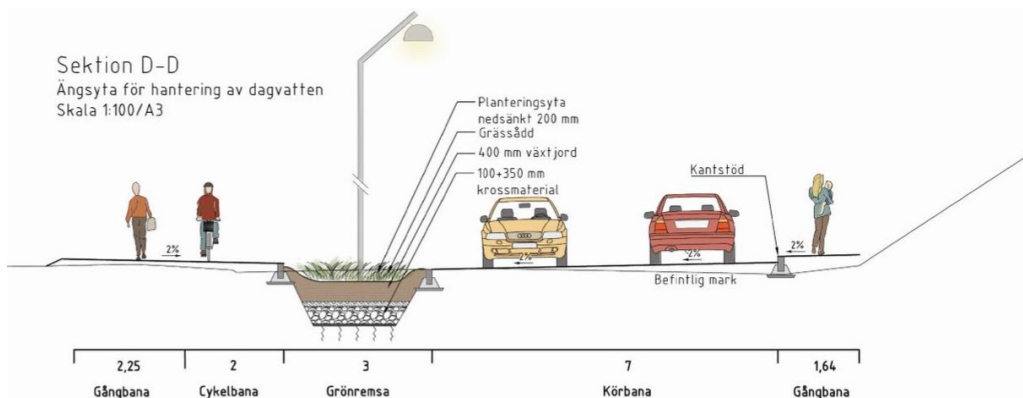




Figur 38: Utformning som visar sektion för den föreslagna lokalgatan. Bilden är inte skalendig. (Bjerking 2023)

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 7. 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 dagens situation. Ytterligare breddning österut skulle också innebära negativ påverkan på landskapsbilden eftersom berg skulle behöva sprängas.



Figur 39: Utformning som visar sektionen för den del av Oxelvägen som planläggs. Bilden är inte skalendig (Bjerking 2023)

### 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 fordonströrelser/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**

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En bedömning om slutligt parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Både Wallenstam och Titania planerar att genomföra den ambitiösa nivån av mobilitetsåtgärder enligt ”Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka.” Den ambitiösa nivån innebär att byggaktören behöver genomföra samtliga mobilitetsåtgärder som står listade i dokumentet. Byggaktören har också möjlighet att komma med egna innovativa mobilitetsåtgärder motsvarande samma effekt som ovanstående för att reducera parkeringstalet.

Det norra kvarteret kommer ska 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 med parkeringsplatser fördelat på 2 plan. Antalet parkeringar som ska iordningställas för att ersätta en del av den parkering som försvinner i och med exploateringen utreds i det fortsatta planarbetet. Hälften av parkeringsplatserna för cykel kan anläggas som skyddade platser i garaget, den resterande halvan kan rymmas 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.

För förskolan planeras 7 parkeringsplatser på entrétorget 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

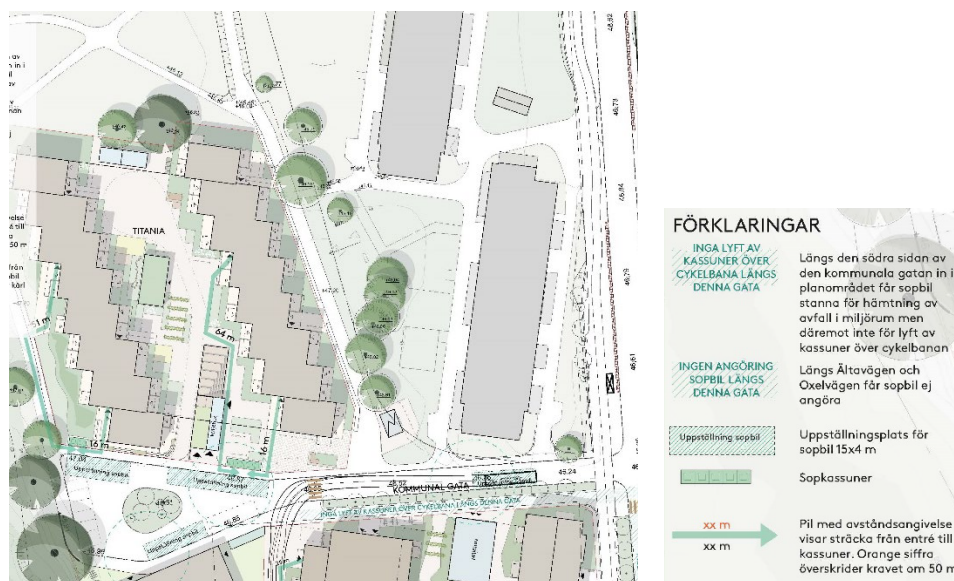
Det finns kommunalt VA, el-tele och fjärrvärme i Oxelvägen. De befintliga bostäderna i anslutning till planområdet är anslutna till såväl kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten som fjärrvärme och el.

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 trä eller annat material som bidrar till ett bra helhetsintryck för entrén till parken.

*£ Transformatorstationen ska utföras med en högre ambition än standardutförande, genom till exempel trä som fasadmateriäl*

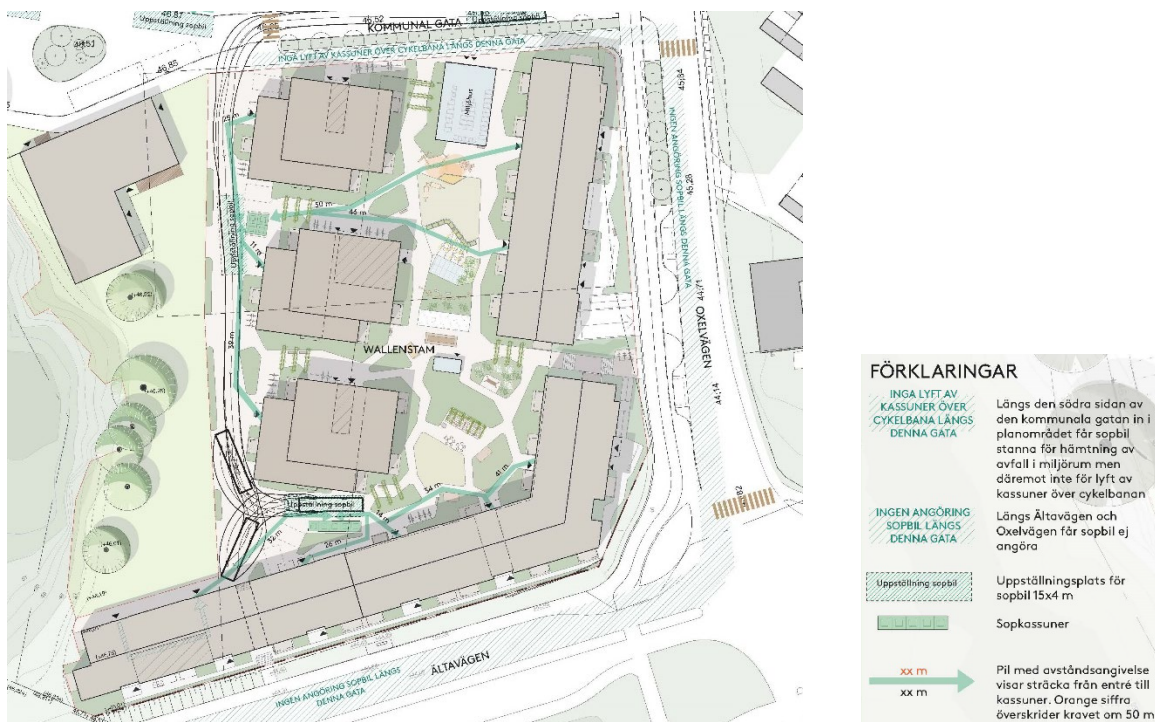
Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré från söder. I entréytan behöver en nätstation byggas och det är därför av stor vikt att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

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 40: Illustrationen redovisar avfallshanteringen för det norra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får bottentömmande 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 kvarteretsgatan 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 41. 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 sopkärlen och vändmöjligheten för sopbilen har gjorts och tillgängligheten bedöms viktigare. För att säkra en god arbetsmiljö för sophämtarna behöver det södra kvarterets gård och kvarteretsgata utformas med tydligt avskild gång- respektive köryta för att minska risken för tillbud i samband med backning.



Figur 41: Illustrationen redovisar avfallshanteringen för det södra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får bottentömmande avfallsbehållare på fastigheten med ett maximalt avstånd om 50 meter från porten. (ÅWL Arkitekter 2023)

## Störningar och risker

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

### Buller

Akustikkonsulten i Sverige AB har tagit fram en bullerutredning som underlag till detaljplanen. Utredningen syftar till att kommentera förutsättningar avseende buller för bostadsbebyggelsen

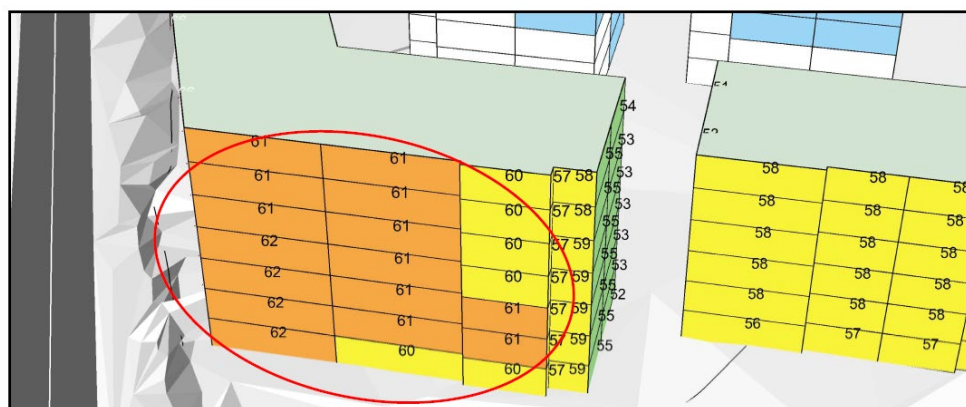
och förskolan. Planområdet påverkas främst av vägtrafikbuller från Väg 229 (Tyresövägen) och Väg 260 (Ältavägen). Viss påverkan sker också från Oxelvägen.

Bebyggelsen i det södra kvarteret, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer upp till 68 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. 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.



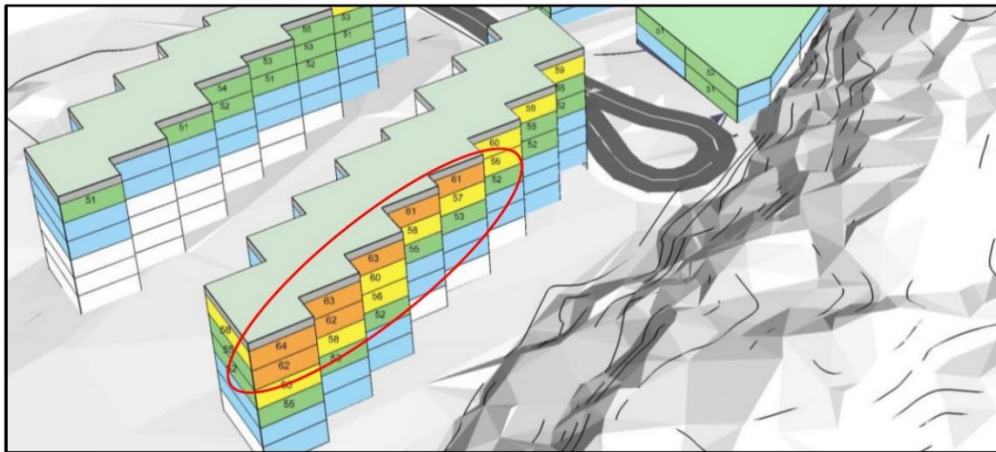
Figur 42: Fasad utmed Ältavägen med ekvivalent ljudnivå över 65 dBA. (Akustikkonsulten 2023)

Bostäder utmed Oxelvägen, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, se figur 42. Bostäderna kan utformas antingen som små lägenheter (högst 35 kvm) eller som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, det vill säga med sovrum vända mot gården.



Figur 43: Fasad utmed Oxelvägen med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. Ältavägen ses i mörkgrått till vänster i bild. (Akustikkonsulten 2023)

I det norra kvarteret påverkas de två översta våningsplanerna som vetter mot Tyresövägen av buller och får ekvivalenta ljudnivåer upp till 64 dBA, se figur 44. I dessa lägen krävs att bostäder utformas som antingen små lägenheter (högst 35 kvm) eller som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid.



Figur 44: Fasad mot Väg 229 med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. (Akustikkonsulten 2023)

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. Föreslagen disponering av bostadsyta i utredningen visar att samtliga planerade bostäder uppfyller antingen 3§ eller 4§ enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För sju lägenheter i det södra kvarteret som är placerade i hörnet av Ältavägen och Oxelvägen erfordras en teknisk lösning för att säkerställa en bullerskyddad sida. Detta kan ske genom en kombination av indragen balkong, 75% inglasning ovan tätt räcke och absorberer i tak. Totalt omfattas mindre än 1% av bostäderna i detaljplanen av teknisk lösning.

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. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder. Bebyggelse ska utformas så att vibrationer från väg ej överskrider 0,4 mm/s vägd RMS-nivå enligt Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer. Några källor till betydande omgivningsbuller har inte identifierats. Riktvärden enligt Zon A kan därför tillämpas. I plankartan återfinns bestämmelsen:

*Bebyggelsen ska utformas så att buller från spårtrafik och vägar inte överskrider:*

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

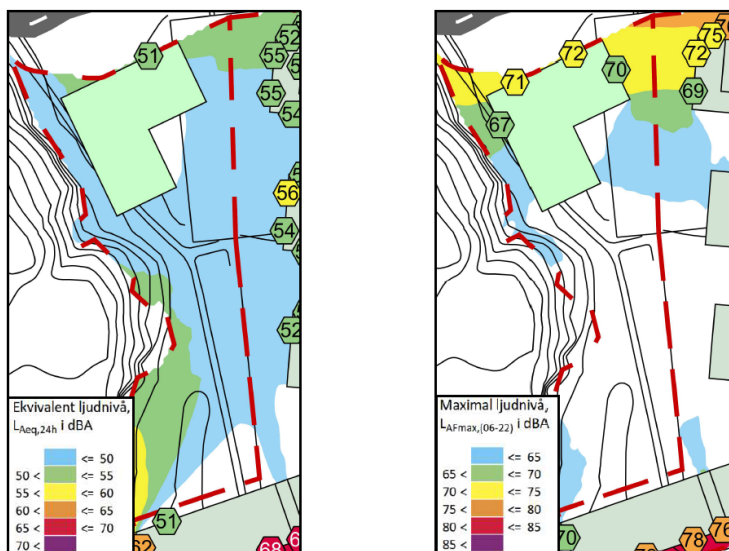
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i första stycket ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Förskolan ligger väl skyddad från vägtrafiken bakom övrig bebyggelse inom planområdet. Det medför generellt låga ljudnivåer på de ytor som är planerade att nyttjas av förskolan. Nedan redovisas hur ekvivalent och maximal ljudnivå påverkar den möjliga gårdsytan. Beräkningarna visar att en majoritet av gårdsytan klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är kravet för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. En majoritet av gårdsytan klarar också högst 70 dBA maximal ljudnivå. Cirka 15 % av gården närmast Ältavägen kommer att få nivåer över riktvärdena utan bullerskyddande åtgärder. I plankartan återfinns därför en bestämmelse om att bullerskärm/plank får uppföras inom förskolefastigheten.

e5 Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, bullerskärm, plank, murar och lekutrustning



Figur 45: Ekvivalenta trafikbullernivåer för förskolefastigheten till vänster och maximala ljudnivåer till höger. Merparten av förskolegården har bullernivåer under riktlinjerna för pedagogiska miljöer. (Akustikkonsulten 2023)

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:

Förskolegården ska utformas så att:

*- ljudnivån från spår- och vägtrafik på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, räknat som årsmedeldygn. Maximal ljudnivå får inte överskrida 70 dBA.*

*- ljudnivån från spår- och vägtrafik på övriga vistelseytor inom förskolegården inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA för dessa ytor får inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då förskolegården nyttjas.*

*Förskolebyggnaden ska utformas så att:*

*- ljudnivån från installationer och verksamhetsbuller på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå.*

*- 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*

Förskoleverksamheten ger upphov till ljud som kan påverka främst bostadsbebyggelsen inom planområdet. I verksamheten ingår att barnen är utomhus en del av tiden och i samband med det är det ofrånkomligt att ljud uppkommer. Uppkomsten kan vara skrik/sorl, slag-och stötar mot mark, lekanordningar med mera. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande.

#### **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 drivmedelsstation 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. Förslaget innebär ett avsteg från Åtgärdsvalsstudiens utformningsprinciper. Avstegen består i att avståndet mellan bebyggelse och körbanekant reduceras från 12 till 9,5 meter samt att busshållplatsen utformas som klackhållplats i stället för fickhållplats. 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 planförslaget 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. 2021 vann detaljplanen för Älta centrumkvarter laga kraft. Denna innehåller bostäder på kortare avstånd från Ältavägen, cirka 7,5 meter till väggkant som närmast, vilket är närmare än i aktuellt område.

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 planförslaget ska bedömas som godtagbart ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

#### **Luftkvalité**

Halterna ligger under den undre utvärderingströskeln för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> 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 planförslaget ger godkända nivåer avseende luftkvalitet.

#### **Markens beskaffenhet**

##### **Markföreningar**

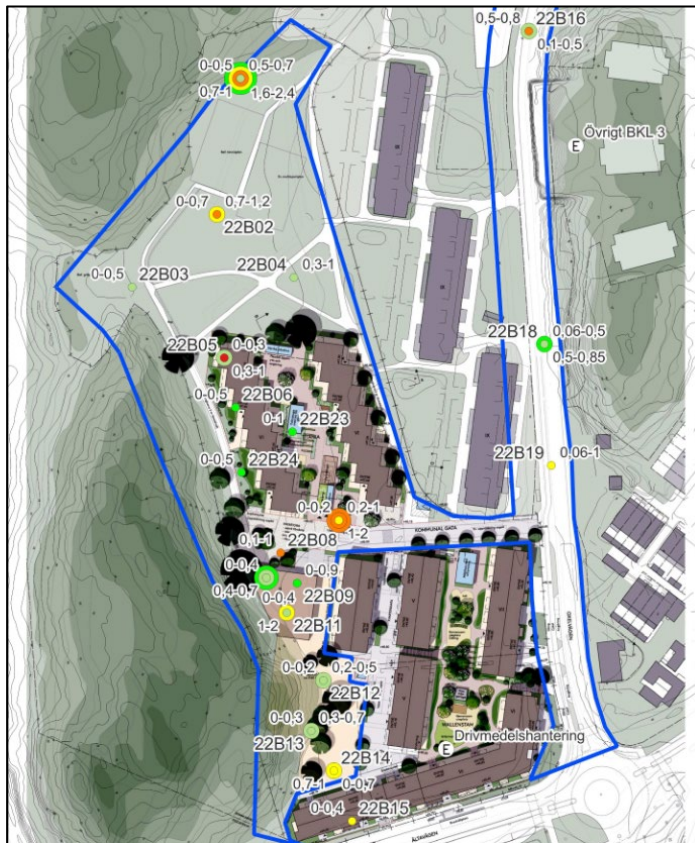
Tre miljötekniska markundersökningar har utförts inom planområdet. Bjerking 2022-08-25 samt Mitta 2022-03-28, inom del av Älta 10:1 samt GeoSyntec - Miljöteknisk markundersökning, 2022-04-08 inom Älta 24:2.

Circle K var verksamhetsutövare för drivmedelsstationen som på grund av planeringen i området nu har avvecklats. Sanering inför avveckling pågick under hösten 2022 i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka Kommun. Circle K kommer utföra efterbehandlingsåtgärder inom fastigheten (Älta 24:3) ned till mindre känslig markanvändning (MKM). Resterande sanering kommer utföras av Wallenstam för att uppnå åtgärdsålet av känslig markanvändning (KM) för bostadsbebyggelse.

Utförda undersökningar visar att undersökningsområdet inom Älta 10:1 generellt täcks av omkring 1-2 m fyllningsmaterial vilket utgörs av omblandat sand, grus, torrskorpelera och byggavfall (tegel, träflis). Inom Älta 24:2 utgörs fyllningen av grovt grus och sand. Fyllningen

underlagras av morän och berg. I norra delen av planområdet är jordens mäktighet 6,1 m och i södra delen (nära planerad förskola) är jorddjupet 4 m.

Jordprover har tagits på kommunens mark genom skruvborrprovtagning i 33 punkter med hjälp av borrhandsvagn, för placering se figur 46.



Figur 46: Provpunkter inom Älta 10:1, den kommunala marken inom planområdet. Planförslaget har uppdaterats sedan utredning togs fram vilket innebär att bebyggelsen i förslaget skiljer sig något från den i bilden.

Uppmätta föroreningshalter inom planområdet varierar stort. Förhöjda halter noterades främst inom del av Älta 10:1. Inom Älta 24:2 noterades inga halter som överskred Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM).

I den sydvästra delen av planområdet (förskolan med tillhörande gård) förekommer generellt låga halter avseende metaller, strax över NV-KM avseende PAH-H och PCB. I den norra och centrala delen av planområdet (parkområdet och förskoleparkering) förekommer halter avseende metaller och PAH:er över MKM. Även PCB överstiger KM. I flera provtagningspunkter påträffades kraftigt förhöjda halter av flertalet metaller, som bly, koppar, barium, zink, långt över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) samt varav en provtagningspunkt som överskrider riktvärdet för korttidsexponering avseende bly.

Inom kvartersmark (Wallenstam, Älta 24:2, samt Titanias del av Älta 10:1) varierar halterna. Inom Älta 24:2 har endast grusig sandig fyllning utan tecken på förorening noterats, och halter underskrider riktvärdet för KM. Vidare finns inga tecken på att det har spridits föroreningar från drivmedelsstationen på fastigheten Älta 24:2. På marken där det norra kvarteret planeras förekommer däremot halter, i vissa provtagningspunkter, avseende metaller och PAH:er långt över riktvärdet för MKM. I en provtagningspunkt överskrider zink *Avfall Sveriges* gränsvärde för Farligt Avfall (FA), 2019.

Provtagningar utförda i Oxelvägens överbyggnad påvisar endast en provtagningspunkt som överstiger MKM avseende PAH:er. De förhöjda halterna hör troligtvis från den tjärasfalt som noterats i asfalt inom samma provtagningspunkt, och som kontaminerat jorden.

Fältobservationer (okulärt & spraytest med UV-lampa) av asfalten vid Oxelvägen visar på att de understa 3–5 cm av asfalten utgörs av tjärasfalt, medan det ytliga (och nyare) skiktet utgjordes av modern asfalt. Analysresultat stämmer dock inte med fältobservationerna då höga halter avseende PAH:er noterats i det även i det ytliga asfaltslagret. Halter överskridande Vägverket, 2004:90 och Avfall Sveriges gränsvärde för FA har noterats i två av fyra analyserade asfaltsprover.

Fastigheten Älta 24:2 och 24:3 behöver utredas ytterligare genom kompletterande grundvattenprover i de två grundvattenrören för att verifiera tidigare resultat om förhöjda arsenik- och nickelhalter. Ytterligare analyser kan krävas för planering av hur länsvatten ska hanteras under entreprenadens genomförande. Det är viktigt att framtida markentreprenörer är observanta på om schaktmassorna med avvikande sammansättning eller karaktär påträffas, något som kan indikera förekomst av föroreningar. Om sådana massor påträffas kan det vara lämpligt att genomföra kompletterande provtagning för att klargöra om åtgärder måste vidtas.

### **Grundvatten**

Grundvatten har endast noterats inom Älta 24:2. Grundvattennivån noterades vid en nivå av cirka 2,5 meter under markytan, det vill säga cirka 3 meter vattenmäktighet ovan berg.

Inga förhöjda halter avseende oljekolväten eller PAH:er, med noterades i grundvatten inom Älta 24:2, det vill säga nedströms drivmedelsanläggningen. Därmed bedöms eventuell spridning från drivmedelsanläggningen som minimal. Något förhöjda halter avseende nickel och arsenik (som enligt SGU (2013) klassificeras som höga halter). Förhöjda metallhalter i grundvatten är inte är ovanligt i stadsmiljöer.

### **Slutsats**

Höga halter av föroreningar har påträffats i jord inom planområdet. De bedöms preliminärt kunna utgöra en risk för människa och miljö, vilket kan komma att kräva åtgärder. Efter saneringsåtgärder bedöms den planerade markanvändningen som lämplig.

I kommande skede krävs det kompletterande undersökningar av jord, porgas, samt eventuellt grundvatten för bedömning vilka åtgärder som krävs. Kompletterande jordprovtagning krävs, främst i den ytliga jorden inom park- och förskoleområdet. Porgasundersökningar bör utföras på Titantias fastighet och på marken som planeras för förskola, och analyseras för minst PAH och kvicksilver för att utreda huruvida dessa förekommer i skadliga halter som kan påverka inomhusmiljön. Utbredningen av tjärasfalt i Oxelvägen ska utredas vidare.

Grundvattenförekomst och eventuella grundvattenföroreningar ska utredas vidare. Platsspecifika riktvärden behöver upprättas för att säkerställa att människa och miljö inte utsätts för risker avseende föroreningar, men samtidigt inte utföra kostsamma översaneringsåtgärder.

Dagvatteninfiltration ska anpassas efter föroreningsförekomst. Efter en saneringsåtgärd kan infiltration av dagvatten vara möjligt inom området utan restriktioner, men hänsyn behöver tas till föroreningar nedströms. En sådan utredning ska samrådats med tillsynsmyndigheten.

Planerad markanvändning är dels *Bostad* och *Förskola*, dels *Park*, *Natur*, *Gata* och *Parkering*. Riktvärden avseende *Känslig markanvändning* bedöms vara lämpliga bedömningsgrunder för de tre förstnämnda och *Mindre känslig markanvändning* för vägar och garage. Naturmarken behöver inte saneras då den inte innehåller några föroreningar. Följande planbestämmelser reglerar åtgärder vid marklov och bygglov:

*Marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpan åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.*

*Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpan åtgärd avseende markföroreningar.*

Planbestämmelsen innebär inte att saneringen behöver vara utförd innan marklov och bygglov ges. Däremot behöver Anmälan om efterbehandling (§28, Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) vara godkänd av tillsynsmyndigheten innan bygglov och/eller marklov får ges.

### **Geotekniska förutsättningar**

Jordtäcket i området varierar. 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. Inga lösa jordar har påträffats vid undersökningen som skulle utgöra risk för instabilitet vid byggnation. Vid djupa schakter bör däremot geotekniker konsulteras enligt normalt förfarande. Den planerade markanvändningen (förskola och gata) utgör inte grund för påverkan på grundvattnet i området. Marken där förskolan planeras bedöms som lämplig att bebygga, men den marktekniska undersökningen utgör inte fullständigt underlag utan bör kompletteras för detaljprojektering. För breddning av väg och anläggningar i parkmark föreligger

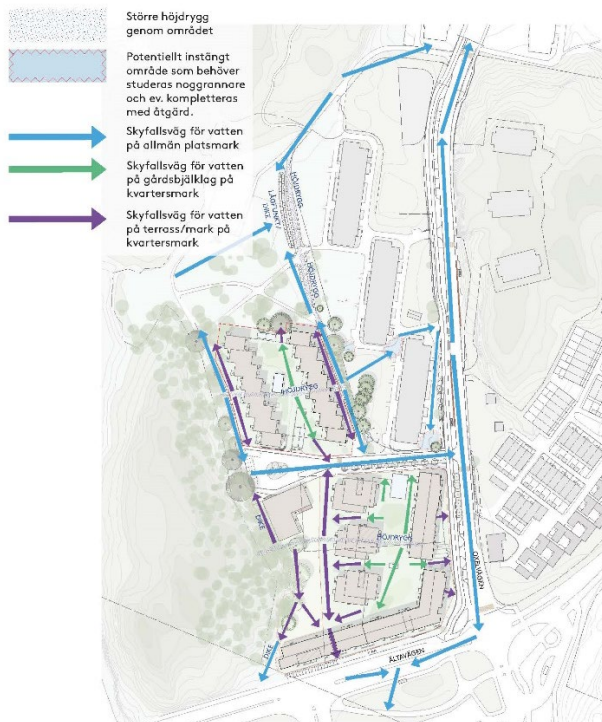
inget behov av särskilda åtgärder för grundläggning. För den planerade förskolan bör en radonundersökning utföras. För detaljprojektering av förskolan bör kompletterande geoteknisk undersökning utföras. Grundläggningsförhållanden bedöms som gynnsamma för det norra liksom för det södra kvarteret.

## Dagvatten, grundvatten och skyfall

### Dagvatten

Marktema (2023) har tagit fram en övergripande dagvattenutredning för detaljplanen. Utredningarna har belyst den planerade exploaterings påverkan på dagvattenflöden, föroreningshalter och föroreningsmängder. Vidare har ett förslag till dagvattenhantering tagits fram. Systemlösningen bygger på att dagvatten som bildas inom detaljplanen renas och fördröjs lokalt och att filtrerade och fördröjda flöden som inte tas upp av växtlighet, infiltrerar eller avdunstar och tappas av långsamt till Nacka vatten och avfalls (NVOA) och Trafikverkets ledningsnät för dagvatten. Sannolikt är dock NVOA:s ledningsnät i området kring Oxelvägen underdimensionerat och behöver dimensioneras upp i framtiden för att kunna hantera 30-årsflöden. I samband med detta planförslag samråder kommunen med Trafikverket kring myndighetens bild av att ansluta planområdet till Trafikverkets ledningsnät. Detta behöver få ett svar för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett rimligt sätt med självfall i ledningar. Det bör undvikas att behöva pumpa upp dagvatten till ledningsnätet från söder till Oxelvägen i norr.

#### FÖRKLARINGAR



Figur 47: Diagram över den planerade avvattningen för planområdet. De olika färgerna på pilarna avser skyfallsvatten på allmän plats, gårdsbjälklag på kvartersmark och på terrass på kvartersmark. (ÅWL Arkitekter 2023, underlag: Marktema 2023)

Delar av planområdets markmaterial tyder på begränsade infiltrationsmöjligheter och behov av en anslutning till ledningsnät för dagvatten. Det finns föroreningar i marken och därför behöver dagvattenlösningarna tätas. Det är idag oklart om det är lämpligt att rekommendera infiltration inom de delar av planområdet ("norra parkområdet, förskoleparkeringen och Titania") där eventuell risk för markföroreningar har identifierats. Därför rekommenderas inte infiltration av dagvatten inom dessa delar av planområdet i dagsläget. Om den framtida fördjupande riskbedömningen kommer fram till andra slutsatser kan denna rekommendation ändras. Kommunen avser genomföra ytterligare markmiljöundersökningar inför nästa skede av planprocessen, granskningen och en möjlig lösning är att utföra dagvattenlösningarna täta så att de inte kontamineras av eventuellt förorenat grundvatten.

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. 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*

Rening sker genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation. Åtgärderna innebär lokal och trög hantering som efterliknar naturliga processer. Dimensionerande 30-årsflöden kan reduceras till motsvarande dagens situation. För detaljerade lösningar se bilaga 1 till dagvattenutredningen (Marktema 2023-09-15).

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 dagens situation. Föroreningsberäkningarna inkluderar ej de ökade reningseffekter som skulle kunna erhållas vid seriekoppling av kvarterets anläggningar. VISS har även beräknat ett förbättringsbehov för hela Ältasjön för fosfor på 8 kg/år. Detta gäller hela avrinningsområdet för Ältasjön. Den modellerade reduktionen av fosformängder inom planområdet jämfört med befintlig situation är 0,7 kg/år. Med tanke på att planområdet endast utgör en liten del av hela Ältasjöns avrinningsområde så visar det på att exploateringen bidrar till en förbättring av situationen och bidrar till att MKN kan uppnås för Ältasjön. Sammantaget bedöms det inom detaljplanen finns förutsättningar att utforma ett dagvattensystem som innebär att bebyggelsen inte riskerar att påverka Ältasjöns möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

### **Skyfall**

Planområdet har problem med skyfall och instängda lågpunkter. Denna skyfallsproblematik avhjälpas med planerad höjdsättning av en avskiljande gångväg som hanterar stora regn i ett nytt skyfallsdike.

En annan kritisk punkt för instängt område är vid den preliminära placeringen av förskolebyggnaden som ligger intill en brant sluttning med berg i dagen. Avrinnande vatten från naturmarken är svår att avleda från områden på ett naturligt sätt, detaljplanen förskriver därför att ett avskärande dike som hanterar skyfall och leder sådant vatten vidare ut mot Ältavägen behöver uppföras. På plankartan återfinns en skyddsbestämmelse om skyfallshantering på marken där förskolan planeras.

*m<sub>1</sub> Skyfallslösning i anslutning till berget ska iordningställas för att hantera skyfall vid stora regn*

I övrigt bedöms inte att dagvattenflöden som bildas inom planområdet utgöra någon risk vid skyfall förutsatt att höjdsättning görs enligt förslag i utredningen och att den övergripande höjdsättningen i plankartan följs. För att säkerställa höjdsättning gentemot dagvattenflöden och volymer som dämmer inom allmän platsmark fordras fortsatt samordning mellan detaljplanen och den planerade ombyggnationen för Oxelvägen samt Ältavägen.

Söder om detaljplanområdet finns Trafikverkets väg Ältavägen, i vägen finns en dagvattenledning som ägs av Trafikverket. I dag förekommer översvämningsproblematik på Ältavägen till följd av skyfall, då det finns en lokal lågpunkt på vägen.

Tillrinningsområdet till lågpunkten i Ältavägen är stort (10 hektar) och aktuell detaljplans tillrinningsområde till lågpunkten utgör endast en mindre del av detta (2,14 hektar). Sålunda är påverkan från aktuellt detaljplaneområde på skyfallsproblematiken vid lågpunkten i Ältavägen relativt liten totalt sett.

Föreslagen detaljplan tillför inga ökade flöden till Ältavägen vid skyfall (100 års regn med klimatfaktor 1,25) än dagens situation (100 års regn) i det fallet höjdsättning enligt plankarta och planerade dagvattenlösningar genomförs. Men det kommer behövas ytterligare fördröjning av 40 kubikmeter vatten inom planområdet i form av fördröjande lösningar som inte är detaljstuderade inför samrådet. En lösning för att fördröja de ytterligare 40 kubikmeter som krävs är att öka reglerdjupet på förslagna dagvattenanläggningar med cirka 1 decimeter. Det är även möjligt att tillskapa fler nedsänkta fördröjningsytor för att nå fördröjningsmålet för skyfallsflödet. Aktuell detaljplan bedöms med föreslagna åtgärder inte försämra skyfallsproblematiken på Ältavägen jämfört med dagens situation.

## 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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

#### Planarbete

Samråd	november 2023
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 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 kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 2 2025, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad inom området Älta centrumkvarter, som i helhet ska vara färdigt 2030. Genomförandet inom Sydvästra Stensö planeras att ske etappvis under 2025 och 2026.

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 bygg rätt 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.

#### **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. I förstudien har exakta anslutningspunkter för kommunalt VA inte projekterats. NVOA har bedömt att ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA och att detaljprojektering av detta ska ske i systemhandlingen.

#### **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.

### ***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 kommer i oktober 2023 att tecknas 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 ca 350 lägenheter, 20 000 kvm 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 ca 175 lägenheter, 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 ca 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. Planbestämmelse finns som anger att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt anmälan om avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Innan schaktarbeten påbörjas i förorenad mark ska dessa anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt miljöbalken.

Inom området ska mark med planbestämmelser för park, förskola och bostad saneras till nivå för känslig markanvändning (KM) vid behov. Bostadsmark med underbyggt garage är undantaget, där endast mindre känslig markanvändning (MKM) behöver uppnås. Anledningen till att man kan godkänna högre halter under en byggnad är på grund av att en människas exponeringsvägar för föroreningar begränsas. Mark för gata och e-område ska saneras till MKM ifall nödvändigt. Behovet av sanering för den kommunala parken kommer att utredas i senare skede.

### **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.

VA-projektering har inte varit en del av förstudien. På ledningssamordningsplaner och teknikövergripande sektioner redovisas befintlig VA. Längs delar av Oxelvägen förutsätts VA kunna flyttas från befintligt läge och anläggas under körbanan, detta utreds vidare i ett senare skede.

### **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 har gjorts för att säkerställa att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas. I dagvattenutredningen (Marktema 2023-09-15) föreslås att Titanias fastighet avvattnas både söder ut mot torget och 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.

### **EI, tele och fiber**

Nacka energi ansvarar för elnätet i området. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyförläggning av elledningar i planområdet behöva utföras. Två nya elnätstationer behövs för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Utrymme för elnätstationerna säkerställs genom E-område i plankartan och marken har egenskapsbestämmelsen **f<sub>3</sub>** för att reglera utförandet.

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 Heat AB. 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 kvartersgata på Wallenstams fastighet. 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 är ägd av kommunen ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. I det fall som 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 att avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet. I det södra kvarteret kommer mark som omfattas av planbestämmelse B (bostad) 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 S (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 E som ska nyttjas för transformatorstation ska överföras till kommunens fastighet Älta 10:1.

### **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 avtals servitut, 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.

### **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.

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 kvm 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.

**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. 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 planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, dels för enskilda berörda fastigheter.

### **Miljökonsekvenser**

Planen bedöms inte gå i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*. Vissa åtgärder har vidtagits för att minska detaljplanens klimatpåverkan. Detaljplanen skiljer sig från programmet i det avseende att naturmark inte tas i anspråk i samma omfattning. Detta bedöms vara positivt för planens klimatpåverkan. Planförslaget förbättrar förutsättningarna för cykel och kollektivtrafik genom förbättringar på gatumark. Bebyggelsen är i huvudsak planerad på redan ianspråktagna ytor vilket minskar behovet av schakt och sprängningsarbeten. Planförslaget möjliggör för bra kopplingar till turtät kollektivtrafik. Kommunens parkeringspolicy är positiv för att få fler att välja kollektivtrafiken och de kompletterande cykel- och gångbanor som föreslås är också positivt för att få fler att välja bort bilen. Dessa åtgärder bedöms vara positiva och minska planförslaget klimatpåverkan. Detaljplanen bedöms gå i linje med Nacka kommuns miljömål *Giftfri miljö* i och med detaljplanens genomförande kommer föroreningar i marken att saneras och föroreningar tas bort. Detaljplanen bedöms gå i linje med Nackas lokala miljömål *Rent vatten*. Detaljplanen medför att 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 de brynmiljö som utgör naturvärdesobjekt 2 tas i anspråk för förskolegård. Brynet erbjuder föda, skydd och lämpliga boplatser åt bland annat fåglar och insekter och miljön berikar skogen såväl som de öppna ytorna runt omkring. 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. Nya träd och

buskar som planteras bör i största möjligaste mån utgöras av inhemska arter. Ny belysning i park och längs med gångvägar ska planeras med omsorg och hänsyn till djurlivet.

### **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. Planförslaget innebär en negativ påverkan på brynmiljön 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.

### **Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka**

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi 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 studeras för att säkerställa parkens kvalitet.

**Aktuella åtgärder:** Parken krymper med cirka 5000 kvadratmeter men de viktigaste funktionerna: lekparken, skogsbacken med kojor och pulkabacke, naturkanten som är en fin fond mot parken, de oprogrammerad grönytorna och tennisbanan bevaras. Dessutom ersätts bollplanen med en för Älta mer efterfrågad parkfunktion. Bebyggelsen är utformad med kvarter som öppnar sig mot parken på samma sätt som befintlig bebyggelse på platsen. Detta bidrar till att parkrummet öppnar sig mot bostadsgårdarna så att park och bostadsgård samspelar. Parkstråken i direkt anslutning till bebyggelsen kommer att förbättras både i utformning och orienteringsmöjlighet. Detaljplanen möjliggör för att parken kan belysas bättre vilket ökar tryggheten. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet bör den stig som leder ner mot Ältasjön tillgängliggöras genom rensning på rötter och sly. Skogen väster om planområdet är utpekad som ett spridningssamband för tall- och barrskog. Därför undantas skogen i sin helhet ur exploateringen.

## 2. Hållbart resande och mobilitet

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

**Aktuella åtgärder:** Planområdet är beläget i ett kollektivtrafknära läge med mindre än fem minuters promenad till turtät busstrafik. Planförslaget 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. Byggaktörens ambition är att bostäderna ska ha tillgång till minst 20 % laddplatser för elfordon samt cykelplatser enligt kommunens policy för att främja hållbart resande.

## 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 förslaget utformat så att ingen trafik ska dras genom parkområdet. 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 kan utformas med synliga dagvattenlösningar, 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 höjdsättas 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. Dock är avstånden till de så kallade miljöhusen något längre än för rest- och matavfall. Wallenstam har visat intresse för att arbeta med återbrukat material i byggnationen av förskolan. Längre fram i planarbetet ska möjligheterna för detta besvaras och stadsbyggnadsprojektet ska stötta denna ambition.

#### 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 vid parken. Trädplantering och dagvattenhantering på allmän plats bidrar till att omhänderta

skyfallsvatten. Marken för förskolan bibehålls och med det den naturliga skyfallsväg som löper längs berget idag.

### **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. Planförslaget 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.

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

Det finns en bild av att parken upplevs som otrygg med en stor mängd buskage som minskar sikten. När detaljplanen genomförs ska en varsam trygghetsbeskrivning göras, för att öka känslan av kontroll och trygghet i parken. Parken behöver också belysas bättre längs gångvägarna för att öka tryggheten för besökare. 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. Kan man arbeta med ljusschakt i gården vore det positivt för den upplevda tryggheten i garagen. 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. Nätstationen behöver studeras närmare för att byggnaden ska kunna bidra positivt till platsen.

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 utomhusscen 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 vilket är lägre än Boverkets rekommendationer. 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 uppväxta träd och platsskapande klippor 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 centra gynnas av ett större kundantal som leder till ökad service.

Parken kan komma att behöva saneras då den är uppbyggd på förorenade fyllnadsmassor. I senare skede av planprocessen ska detta utredas närmare. En sanering av parken är en dyr åtgärd som behöver tydlig finansiering, något som kan vara en utmaning för genomförandet. Om parken saneras skulle det vara av stort värde för Nackaborna eftersom rena park- och naturområden bidrar positivt till kommuninvånarnas hälsa. Speciellt viktigt är detta för mark som används för rekreation, skola eller bostäder. Planen som helhet innebär en klar förbättring av markens ekologiska status då detaljplanen föreskriver att kvartersmarken ska saneras innan planen får genomföras.

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). När drivmedelstationerna avvecklas försvinner det skyddsavstånd som krävs till vägar för farligt gods vilket möjliggör för bostäder i anslutning till Ältas större gator. Tyresö planerar för att anlägga en ny drivmedelstation i anslutning till Tyresövägen i höjd med trafikplats Hedvigslund vilket kommer att 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 planförslaget. Påverkan bedöms inte åsamka olägenhet för fastighetsägarna.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

En av de avvägningar som format planförslaget 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. Planförslaget innebär 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 bostad 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 bostad 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