

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Längd ritad 3 meter utåt för planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS**

- LOKALGATA Lokalgata
- NATUR Naturområde
- PARK Park
- BAD Badplats

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

- W Öppet vattenområde
- WB Mindre byggor för inhylligaste fastighet
- WN Fritidsbad med allmänna byggor
- WV Föreningsbygga

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- H Servering
- V Område för föreningsverksamhet
- Y Idrott

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- GC Gång- och cykelväg
- omkl. Omklädningsrum och toalett för upptäras till sammanlagt 20 kvm byggnadsarea
- bolplan Boltplan

**UTNYTTJANDEGRAD**

- 0 Största antal fastigheter
- E<sub>1</sub> Friliggande byggnad som uppförs i två våningar varav en slutföringsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges en större taklutning än 27 grader. På den sida slutföringsvåning uppförs får byggnadshöjden uppgå till högst 6,2 meter. Vind får ej inredas
- E<sub>2</sub> Friliggande byggnad som uppförs i en våning med en inreddingsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges en större taklutning än 38 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 4,5 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,0 meter
- E<sub>3</sub> Friliggande byggnad som uppförs i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 110 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,9 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 meter. Vind får ej inredas
- E<sub>4</sub> Bruttoarea ovan mark 20000 kvm
- E<sub>5</sub> För huvudbyggnad som uppförs i en våning är högsta tillåtna byggnadsarea 90 kvm. För huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högsta tillåtna bruttoarea 160 kvm dock får byggnadsarean på mark ej överstiga 90 kvm. Utöver angivet våningstal får vind ej inredas. Största byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm. Den största byggnaden får ej överstiga 30 kvm

Utöver ovanstående byggrätt för kompletteringsbyggnader, får befintligt k<sub>2</sub> kompletteringsbyggnad finnas. Den får dock inte byggas till eller återupptäckas

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Gemensamhetsanläggning

**MARKENS ANDRÖNANDE (Utformning av kvartersmark)**

- Uttart får inte andras

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering
- Friliggande huvudbyggnad inom skräfferat område skall placeras minst 6,0 m från tomtråns
- Friliggande huvudbyggnad inom e<sub>5</sub> placeras minst 4,0 meter från tomtråns och uthus minst 2,0 meter från tomtråns

**Utformning**

- II Högsta antal våningar
- fril Friliggande hus tillåts
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- 0.0 Högsta tillåtna totalhöjd i meter från medelmarknivån. Mindre byggnadsdelar som t.ex. skorsten får överstiga denna höjd
- v<sub>1</sub> Bebyggelse och yttre miljö skall utformas i enlighet med gestaltungsprogram
- v<sub>2</sub> Slutföringsvåning får anläggas
- förening Lokaler för föreningsverksamhet får andras med högsta byggnadsarea 70 kvm och med en högsta totalhöjd av 4 meter

Bodar eller garage får ej utföras med större taklutning än 27 grader. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,8 meter

Dagvatten inom kvartersmark skall om möjligt infiltreras och flödesuljämns inom respektive fastighet och planområdet i övrigt

**Utseende (tillkommande byggnader)**

- Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

**Varsamhetsbestämmelser (befintliga byggnader)**

- k<sub>1</sub> Kulturhistoriskt intressant byggnad. Om- eller tillbyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i proportioner, material och färgsättning
- k<sub>2</sub> Kulturhistoriskt intressant kompletteringsbyggnad. Ombyggnad skall anpassas till den ursprungliga byggnaden i proportioner, material och färgsättning

**Byggnadsteknik**

Byggnader skall med hänsyn till Ålåsions högsta högvattenyta grundläggas så att grundalet läggs på lägst +24,0 meter samt lägsta färdig golvhöjd på +24,3 meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

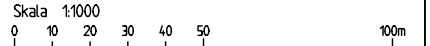
Genomförandefrid  
Genomförandefrid slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

**Utökad lovplikt**

- n Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken
- Inom skräfferat område med skydd för kulturmiljön gäller även generell lovplikt för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje
- Område som undantas från anläggande enligt kommunfullmäktiges beslut 2007



Detaljplan för del av Älta 14:27 m.fl.  
**STENSÖVÄGEN**  
Nacka kommun  
Planerheten i januari 2007

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Gestaltungsprogram  
Miljöredovisning

Micaela Lavonius  
Plancheför  
Elisabeth Rosell  
Landskapsarkitekt  
KFKS 2005/673 21  
Projnr 9621

Tillstyrkt av MSN 2007-02-14 § 60  
Antagen av KF 2007-06-11 § 24.1  
Laga kraft 2007-07-07

**DP 419**

Dp 419

I (2)



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten

Inger Norsell

LAGAKRAFTBEVIS

08-7855177

datum 2007-08-20

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 7 juli 2007

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

*V. Brunnar*

BESLUT

Datum  
2007-04-27

Beteckning  
511-07-16288

9621  
E

*Klo*

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Plan  
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN	
2007-05-03	
Dnr	673/2005
Dpl	

82

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av  
Älta 14:27, Stensövägen, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsens beslutar att strandskydd ska upphävas inom det område som är skrafferat på bifogad karta. Upphävandet omfattar vattenområde för friluftsbad med allmänna bryggor, betecknat WN på plankartan.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste beslutet att anta rubricerade detaljplan vinna laga kraft. Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Uppllysning

Detaljplanen bör inte antas innan beslut om upphävande av strandskydd har vunnit laga kraft.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen (miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet).

Bakgrund

Nacka kommun har med skrivelse 2007-02-16 begärt upphävande av strandskydd inom ett vattenområde för friluftsbad med allmänna bryggor, betecknat WN på plankartan.

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i underrättelsen om planens utställning, vilken ägde rum 2006-11-24—12-22. Planförslaget omfattade vid tiden för utställningen ett större område än som nu förs till antagande. Avsikten var då också att begära upphävande av strandskydd för områden i planens norra delar. Pågående muddringsarbeten i viken öster om Stensö udde, i den ursprungliga planens nordöstra del (betecknad WV på ursprunglig plankarta), har visat sig medföra att den i miljödomen redovisade strandlinjen ej är möjlig att följa p.g.a. geotekniska problem. Avsikten är att planförslaget i denna del skall revideras och ställas ut på nytt. Den i samband med utställningen i november inlämnade begäran om upphävande av strandskydd – då således av större omfattning – har återtagits av kommunen.

Kopiers likhet med originalet bekrägas:

*V. Brunnar*



Detaljplanen syftar bl.a. till att skapa förutsättningar för nybyggnad av bostäder i anslutning till befintliga och att utveckla miljöer för rekreation samt att förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

#### Länsstyrelsens bedömning

För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen gör följande bedömning av möjligheterna att upphäva delar av strandskyddet.

Ett genomförande av planen innebär att nya strand- och strandnära områden öppnas upp, rustas upp och görs tillgängliga för allmänheten. Gamla utfyllnads- och upplagsplatser blir nya rekreationsytor. Staket och andra rester av gamla anläggningar tas bort. Efterfrågade badmöjligheter iordningsställs. Befintlig bollplan justeras något i läge och rustas upp.

Det vattenområde för vilket upphävande av strandskyddet begärts ligger i anslutning till naturmarken i planområdets västra del. Där förekommer bad sedan tidigare och området bedöms vara en lämplig placering för allmänna badbryggor.

Länsstyrelsen bedömer att åtgärden inte riskerar goda livsmiljöer för djur- och växtliv.

Länsstyrelsen finner att det föreligger särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet inom vattenområdet betecknat WN på plankartan. Upphävandet är enligt Länsstyrelsens bedömning förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken, och även med kommunens antagna översiktsplan.

I handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande planchef Claes Halling och planarkitekt Inger Norsell, föredragande.

Claes Halling  
Biträdande planchef

Inger Norsell  
Planarkitekt

#### Bilaga:

Plankarta utvisande det skrafferade området inom vilket strandskyddet upphävs.

#### Kopia av beslutet + kartbilaga till:

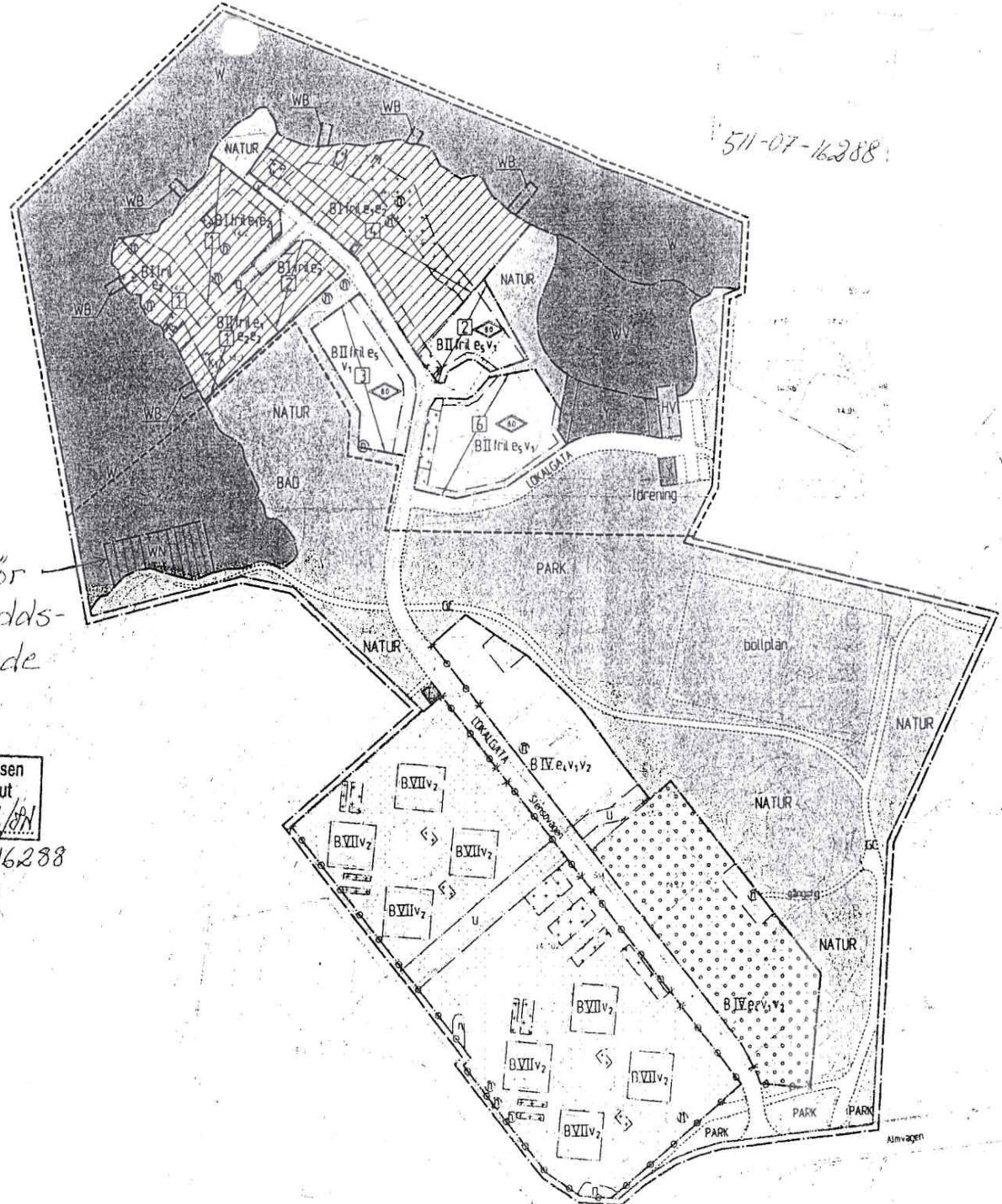
Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM (+ besvärshänvisning)  
Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm (efter laga kraft)  
Mp (planarkivet, akten, pärmen)

Område för  
strandsskydds-  
upphävande

Tillhör Länsstyrelsen  
Sthlns län beslut  
2007-04-27/AN

Dnr 511-07-16288

511-07-16288



**PLANBESTÄMMELSE**  
Folksam gäller och gäller med beslutade bestämmelser  
Bestämmelser som inte planerats enligt denna planer ska gälla enligt denna plan.

**GRÄNSBETEGRÄNSNING**  
----- För väg 1 meter utöver planens bestämd gräns  
----- Anläggningsgräns  
----- Fasthetsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMAN PLATS**  
**OKÄLGATA**  
NATUR  
Park  
Bad  
Sportsvägen

**ANVÄNDNING AV VATTENSÖVÄGEN**  
----- Öppen vattenlösa  
----- Mindre byggar för tillgängliga landskap  
----- Trädskog med skuggade byggar  
----- För reningsanläggning

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
----- Bostäder  
----- Förenade anläggnings  
----- Skolor  
----- Område för föreningsverksamhet  
----- Skolor

**UTÖRFÖRNING AV ALLMÄNS PLATSER**  
----- Öppen park över naturareal  
----- Öppen och löst byggd  
----- Områden för utställningar och hobbyer för utställning 20 kvadratmeter  
----- Skolor

**LUTNINGSBETEGRÄNSNING**  
----- Skrått utöver 10%  
----- Skrått utöver 15%  
----- Skrått utöver 20%  
----- Skrått utöver 25%  
----- Skrått utöver 30%  
----- Skrått utöver 35%  
----- Skrått utöver 40%  
----- Skrått utöver 45%  
----- Skrått utöver 50%

**BESTÄMMELSER AV MARKENS BEHOVGRÄNS**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**MARKENS ANVÄNDNING**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**PLACERING OCH UTÖRFÖRNING**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**UTÖRFÖRNING**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**BILGARAGE**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**VÄRDEGRÄNS**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**BYGGNADSTÄLLE**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**GRÄNSFÖRÄNDRING**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**ILLUSTRATIONER**  
----- Marken för små byggar  
----- Marken för undantagsbyggar med utlös och garage  
----- Marken för byggar under planens bestämd höjd  
----- Marken för byggar som överstiger planens bestämd höjd

**ANTAGANDEHANDLING**  
Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50 100m

Detaljplan för del av Allt 14:27 mfl.		Till planen hör: Planbeskrivning Genomförningsbeskrivning Geografisk registrering Mappbeskrivning
Micela Larsson Planer	Elsabeth Rosell Landskapsarkitekt	KKS 2005/671 21 Proj. 9621
Tillstånd av HSL		
Anslagen av Kf		
Laga kraft		

## **P L A N B E S K R I V N I N G**

### **Detaljplan för del av Älta 14:27 m fl, Stensövägen, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i oktober 2006, justerad i januari 2007

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för en utbyggnad av nya bostäder i anslutning till befintliga, i enlighet med kommunens översiktsplan. Vidare är syftet att skapa en trygg och säker boendemiljö, att upprätthålla ett skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö, samt att utveckla miljöer för rekreation och förbättra kommunikationen i och till dessa miljöer.

För Ältasjön gäller att hindra ytterligare belastning av näringsämnen eller andra miljöskadliga ämnen. Inom strandområden som ej utgörs av befintliga enskilda villatomter ska allmänhetens tillgång till stränderna säkras och underlättas.

#### **PLANDATA**

##### **Läge och areal**

Planområdet är beläget i västra delen av Älta och gränsar till Ältasjön. Området ligger i en gränzon mellan villabebyggelse i norr och miljonprogramsbebyggelsen kring Älta centrum i söder. Området sträcker sig från Stensö udde i nordväst till Stavsborgsskolan i sydost.

Planområdet uppgår till en areal om ca 11,2 ha varav land 8,6 ha och vatten 2,6 ha.

## Markägoförhållanden

De största fastighetsägarna inom planområdet är JM AB som äger fastigheten Älta 14:27, Nacka kommun del av Älta 10:1 och Älta 14:11 samt bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen Älta 14:102. Utöver dessa fastigheter ingår sju mindre villafastigheter på Stensö udde med fastighetsbeteckningarna Älta 14:1 – 14:4, Älta 14:12 – 14:14 samt del av en samfällighet S:23 där Nacka kommun ingår med 99,2%. Samfälligheten omfattar i huvudsak vattenområdet.

## Kommunala beslut

### *Översiktsplan*

I Nacka översiktsplan 2002 rekommenderas för centrala Älta ”Område avsett för befintliga bostäder, verksamheter och centrum. Området norr om Stensö kompletteras med publika anläggningar.”

### *Gällande detaljplaner*

Planområdet omfattas av Stadsplan 60 med bestämmelser för punkthus och garage samt Stadsplan 314 som omfattar befintligt parkområde. Stensö udde med närområde är ej planlagt.

### *Programbeslut*

Kommunstyrelsen antog den 9 maj 2005 § 126, ”Älta C och dess närområde – Program för ny bostadsbebyggelse och centrum – september 2004”, där bl.a. området vid Stensövägen ingick.

### *Start- PM*

Kommunstyrelsen godkände startpromemorian samt gav planenheten i uppdrag att påbörja ett planarbete för området runt Stensövägen 31 oktober 2005 § 219.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### **Områdets bebyggelse och användning**

Planområdet utgörs av ”Stensö udde”, ett stort grönområde inklusive fotbollsplan, punkthusen sydväst om Stensövägen samt parkeringsytan nordost om Stensövägen som idag försörjer befintlig bebyggelse med parkering.

Stensö udde består idag av sju privata tomter samt en kommunägd tomt. Fastigheterna är bebyggda med äldre hus. Dessa hus utgör utöver punkthusen vid Stensövägen den enda bebyggelsen inom planområdet. De ytor som inte utgörs av privata tomter är gamla igenvuxna tomter - mark som numera ägs av kommunen. Udden övergår i ett större grönområde som pga idag låga rekreativvärden inte används i någon större utsträckning. Fotbollsplanen används emellertid flitigt.

De åtta punkthusen sydväst om Stensövägen är f.d. hyresrätter som nyligen sålts och ombildats till en bostadsrättsförening.

Parkeringsytan nordost om Stensövägen har fyra garagelängor och ett antal markparkeringar. Parkeringen är idag inte fullt utnyttjad.

### **Mark och vegetation**

Den största delen av planområdet består av förhållandevis plan mark, som ligger på ca +25,00. I söder reser sig landskapet något och området utmed Stensövägen ligger ca 5 meter högre. I sluttningen växer blandskog och här finns även rester av en gammal ekhage.

Det flacka partiet mellan udden och denna sluttning består dels av utfyllnadsmark med slyvegetation samt av vassdominerad våtmark. Här finns även klippta gräsytor.

Den yttre delen av udden består av lummiga trädgårdar med enstaka mycket stora ekar. De icke bebyggda delarna består dels av igenväxande gammal tomtmark, dels av en mycket fin gammal ekhage med höga naturvärden. Uddens högsta punkt ligger på +27,00.

Medelvattenståndet i Ältasjön är +23,20 och max är 23,70. Runt Ältasjöns stränder är vegetationen kraftig med bl. a. vass och kaveldun.

Ältasjön samt ekbacken på Stensö udde bedöms ha kommunalt skyddsvärde.

Områden med vissa grundläggningsproblem förekommer.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Landskapsbilden i Nacka är till stor del präglad av det varierande naturlandskapet med bergen, sprickdalarna, skogen och vattnet som beståndsdelar. Det aktuella planområdet ligger i en del av kommunen där höjdskillnaderna inte är lika stora som på många andra ställen i kommunen. Här är det istället variationen mellan skog och öppen mark samt vattnet som karakteriserar landskapsbilden. Tillsammans med det bebyggda landskapet bildar naturlandskapet en rumslig struktur med tydligt avgränsade landskapsrum.

På Stensö udde finns en liten rest av bebyggelse som speglar det bebyggelsemönster som var typiskt för det Älta som växte fram under 1900-talets början. Området vid Stensö udde finns inte med i kommunens kulturmiljösvårdsprogram men är ändå värdefullt med en helhet bestående av bebyggelsens skala, tomterna och vegetationen.

### **Service**

Planområdet innehåller ingen kommersiell eller social service. I angränsande område, Älta centrum, finns emellertid ett omfattande serviceutbud med skolor,

dagis, livsmedelsaffär, idrottsanläggningar, tandläkare, bibliotek, café, restaurant, hårvård mm.

### **Lek och rekreation**

Ornade platser för lek saknas på allmän plats i planområdet. En liten lekplats finns emellertid i direkt anslutning till området, intill badviken. Ytor för rekreation finns i området i form av den naturmark som finns på Stensö udde:s södra del i anslutning till sjön. Den är dock svårtillgänglig och sittplatser saknas. Bollplanen utgör en välutnyttjad rekreativsyta. Övriga friytor har begränsat rekreativvärde på grund av svårtillgänglighet och att de är svårframkomliga.

De boende använder omgivningen för promenader. På vissa ställen behöver gångförbindelserna rustas upp.

### **Gator och trafik**

Hela planområdet angörs med fordonstrafik från sydost. Stensövägen utgår från Oxelvägen/Almvägen och leder hela vägen ut på Stensö udde. Vägen har en nivåskillnad med en största lutning på 10-12 %. Vägen är ca 7 meter bred och asfalterad från Oxelvägen/Almvägen till dess att höghusbebyggelsen tar slut och naturmarken tar över. Där smalnar vägen av och är fortsättningsvis en ca 4,5 meter bred väg.

SL's bussar som trafikerar sträckan Slussen – Älta har en busshållplats nära korsningen Oxelvägen/Almvägen och Stensövägen.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

I den breda delen av Stensövägen finns idag vatten-, avlopps- och dagvattenledningar framdragna. På Stensö udde finns idag inget kommunalt vatten och avlopp.

#### **Dagvatten**

En befintlig dagvattenledning har sitt utlopp i parken nordost om Stensjövägen med tillrinning till Älta sjön.

#### **Uppvärmning**

Punkthusen söder om Stensövägen är idag anslutna till fjärrvärme. På Stensö udde finns enbart enskilda lösningar.

#### **El, tele**

Inom planområdet är elledningarna markförlagda utmed Stensövägen fram till Stensö udde där det är luftledningar.

#### **Avfall**

Fastigheterna inom planområdet har soprum i/på fastigheten för hämtning. På udden har fastigheterna kärl för sophämtning invid tomtgräns.



## PLANFÖRSLAGET

### Allmänt

Planområdet innehåller både mark för allmänt ändamål, s.k. allmän platsmark, och mark för enskilt ändamål, s.k. kvartersmark.

Stensövägen som blir områdets allmänna lokalgata, ska rustas upp och byggas ut med en ny gångbana.

Inom kvartersmark, på den yta som idag utgör parkering utmed Stensövägen, förläggs ny bostadsbebyggelse. En del av naturmarken intill tas också i anspråk för denna bebyggelse.

På Stensö udde, kompletteras befintlig småhusbebyggelse med ca 13 nya tomter med småhus.

I viken sydost om Stensö udde genomförs i ett fristående projekt ett större muddringsarbete. I planförslaget har en byggrätt för restaurang/klubbhus lagts in i anslutning till den muddrade viken.

Befintlig och ny bebyggelse utöver ovannämnda restaurang har getts användningen ”Bostäder”.

Grönområdet ska utvecklas till en attraktiv park för närrekreation.

### Bebyggelse

#### Befintliga punkthus

Befintliga punkthus föreslås ej förändras. Däremot behöver byggrätten inom fastigheten utökas med möjligheter att uppföra sophus/återvinningshus samt kompletterande garage- och förrådsbyggnader.

#### Flerfamiljshuset utmed Stensövägen

Den nya bebyggelsen skall med en egen identitet, komplettera och förbättra de befintliga miljöerna. Husens skala i 4-6 våningar och med en ljus BTA om ca 20 000 kvm förmedlar övergången mellan befintliga hus och park; en trappning av hushöjder i samspel med markens nivåförändringar ner mot parken och omgivande villaområden.

Topografin medför att nivåskillnader tas upp i en souterrängvåning mot parken. En ny gatumiljö med gröna förgårdsmarker, gatuträd och gångbana skapas utmed kvarteret med de nya flerbostadshusen.

Bebyggelsen närmast Oxelvägen och mot naturmarken har en sluten meanderform. En mer öppen struktur skapas där husen kommer ut i det stora öppna parkrummet,

som medger genomsikter och möjligheter till passage. Husens fasader är av puts i ljusa kulörer mot gata och park. "Gårdsfasader" kan få en mustigare färgskala i olika ockra och röda kulörer. Balkongfronter utförs genomsiktliga. Inslag av träpanel föreslås på balkongerna. Taken utformas flacka med sammanhängande taklist runt om. Mindre, upphöjda utrymmen för fläktar etc får förekomma. Tak- och takdetaljer utförs i mörk kulör.

Flerbostadshus utmed Stensövägen utförs med en bärande stomme av betong och stålpelare.

### **Småhusområdet på Stensö udde**

Befintliga fastigheter ges möjligheter att bebygga sina fastigheter med permanentus. Två av de befintliga husen föreslås få en särskild varsamhetsbestämmelse med hänsyn till kulturmiljön.

En tätare bebyggelse än den befintliga kommer att skapas. Det är viktigt att de nya husen inplaceras så att de ger en så öppen bebyggelsestruktur som möjligt. Husvolymerna hålls nere genom att husen uppdelas i en envåningsdel och en tvåvåningsdel. Den lägre husdelen kan variera i yta och anpassas efter olika krav på antal rumsenheter i huset. Tillsammans med carport/förråd bildar den lägre husvolymen ett mer slutet uterum, skyddat för insyn och vind.

Då bebyggelsen på Stensö udde måste anpassas till den varierande vattennivån i Ältasjön, har det bedömts att en grundläggning ska utföras så att sulan till husen läggs på en nivå på +24 samt lägsta golvnivå på +24,3. Skillnaden mellan högsta högvattenyta och lägsta golvnivå blir då 0,6 meter. Dessa förutsättningar måste uppfyllas för att garantera de boendes säkerhet.

### **Mark och vegetation**

Den blandskogsbevuxna sluttningen i planområdets södra del bör i så hög grad som möjligt lämnas orörd. Detta för att få en rik biologisk miljö. Engångsgallringar av tät ungskog kan behöva genomföras för att upprätthålla friluftsvärdena.

Det stora flacka området ska utvecklas till ett attraktivt parkområde. Slyvegetation rensas bort och utfyllnads- och igenväxningsområden omvandlas till gräsytor. Träd planteras för att skapa landskapsrum av olika storlekar. Fotbollsplanen flyttas närmre skolan för att få en större sammanhängande öppen yta i väster.

Där Stensövägen korsar parken finns ett sankt markområde. Vidare utredning ska göras beträffande möjligheten att dränera och göra det till en yta som går att vistas på, som en del av parken.

Området från badviken upp till ekbacken öppnas upp och delar av gräsmarkerna överförs till ängsmark med årlig slåtter. Ekbacken ska bevaras. Kontinuerlig röjning

av träd och buskar som växer in i de gamla ekarna ska utföras. Detta för att få större tillgänglighet till vattnet och levandegöra den historiska ekhagsmiljön.

Badviken ska återställas och ny sandstrand anläggas.

I samband med planskedet har grundundersökningar utförts inom delar av planområdet som bedöms ha mer komplicerade grundläggningsförhållanden. Ytterligare mer detaljerade utredningar kan komma att behövas i samband med projektering.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen – de gamla bostadshusen på Stensö udde – naturlandskap, ekhagsmiljön, ska bevaras som kulturhistorisk särskilt värdefull helhetsmiljö. I syfte att slå vakt om dessa värden har en generell bestämmelse införts. Den generella bestämmelsen innebär att kulturmiljön och landskap bilden inte får förvanskas.

### **Service**

I området planeras en byggrätt om 100 kvm för café/restaurang/klubblokal nere vid stranden i anslutning till platsen för jollesegling. Till anläggningen hör även en parkering som kan samutnyttjas av seglarna och restaurangen.

### **Rekreation och utemiljö**

Utemiljön ska präglas av ett rikt utbud av ytor för närrekreation, dels direkt i anslutning till bostaden, dels som gemensamma ytor i närområdet.

I anslutning till bostäderna ska omsorg läggas på de gårdar som bildas mellan husen. Vissa gårdar ska präglas av sparad natur som mjuk övergång i de anlagda, övre delarna av gårdsmiljön. Inom gårdarna ska sittplatser, lekmöjligheter, planteringar m.m. anordnas.

Ett större närrekreationsområde utgörs av de stora fria ytorna mellan udden och Stensövägen samt ekbacken på uddens södra del. Detta område, Stensö strandpark, ska utvecklas till ett område med attraktiva och lättillgängliga parkrum som kopplas samman med parkmarken norr om ishallen och således bildar ett stort sammanhängande parkstråk. Avsikten är att genom olika åtgärder lyfta områdets naturvärden för att öka rekreativvärdena. I den restaurerade viken sydost om Stensö udde ges möjligheter för bl.a. jolleverksamhet. Utöver tidigare nämnda byggrätt för café/restaurang/klubblokal nere vid stranden, finns en separat byggrätt för föreningsverksamhet.

Fotbollsplanen flyttas närmare skolan för att skapa ett större sammanhängande parkrum. Gång- och cykelstråk inom området ska förbättras. Parken ska förses med belysning och parkmöbler.

Badviken i väster ska rustas upp för att fungera som badplats för närboende som kommer till fots eller på cykel.

### **Tillgänglighet**

Utemiljön ska utformas med god tillgänglighet mellan bostäder, utemiljö, parkering, kommunikationsstråk och busshållplats inom området. Marklutningar och beläggningar ska utformas med hänsyn till att rullstolar och rullatorer ska kunna föras fram.

Alla bostäder utformas med hänsyn till gällande tillgänglighetskrav.

Tillgänglighetskraven är svåra att uppnå för backen ner mot Stensö udde. Personer med rörelsehinder nyttjar lämpligen GC-vägen norr om det nya flerbostadskvarteret. Handikapparkering kommer att bli möjlig nere vid "Jolleviken".

### **Gator och trafik**

Lokalgatan Stensövägen utformas som en dubbelriktad gata med kantstensparkering i den norra delen (närmast parken och badet) mellan gatuträden. Gatans sektion förändras med karaktären på områdena den löper genom, vilket innebär två olika sektioner.

Del 1, genom bostadskvarteren får en körbanebredd på 5,5 meter och gångbana på 2 meter. En 2 meter bred "grön remsa" med gräs och träd skiljer körbanan från angränsande kvartersmark med parkering och garage söder om Stensövägen.

Del 2, genom parkrummet och småhusområdet har körbana på 4,5 meter.

Avsteg från rekommenderade lutningar får göras, dock ska lutningen inte överstiga 12%.

### **Parkering**

De nya flerfamiljshusen ska ha ett parkeringstal på 1.0, vilket innebär att det behövs ca 190 parkeringsplatser till dessa lägenheter. Ca 80 av dessa ligger i garage under de nya husen och ca 40 st blir markparkeringar i anslutning till husen. Övriga p-platser tillgodoses i det befintliga p-däcket vid centrumanläggningen. Det innebär att de som bor längst bort får gå drygt 300 meter och de som bor närmst får gå drygt 100 m, till sina p-platser i p-däcket.

De parkeringar som försvinner för de befintliga husen kommer att ersättas av nya parkeringsplatser samt garageplatser på den egna fastigheten. De kommer också få tillgång till 75 platser i p-däcket vid centrum.

Parkeringar till småhusen löses inom tomterna. Parkeringstal ska där vara 2.0.

Områdets parkering ska utformas enligt intentionerna i gestaltningsprogram.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet kommer att anslutas till det befintliga kommunala ledningsnätet. Den tillkommande bebyggelsen medför komplettering av befintliga ledningar och

kompletterande anslutningspunkter. För Stensö udde finns inte de tekniska förutsättningarna för att ansluta ledningarna med självfall. Här föreslås att avloppet löses med en lågtrycksanläggning, (LTA).

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertas inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska lösas så att framtida olägenheter undviks och med hänsyn till recipienten Ältasjöns känslighet och upprustning av badet.

### **Värme**

Så långt teknisk och ekonomisk möjlighet föreligger ska husen anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

### **El**

Ca en tredjedel av de nya flerbostadshusen kommer att elförsörjas från den befintliga nätstationen vid Almvägen. Resten av flerbostadshusen samt villorna på udden kommer att försörjas från den föreslagna nätstationen centralt i området.

### **Avfallshantering**

I flerbostadshuskvarteren anläggs utrymmen och utrustning för avfallshantering i flera fraktioner. Anläggningarna placeras i husens markplan eller i särskilda fristående gårdshus inom området.

### **Brandskydd**

De föreslagna husen utmed Stensövägen är åtkomliga för räddningsfordon från Stensövägen samt från parksidan i den nordöstligaste delen av området.

## **Miljö**

### **Miljöbedömning**

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Älta centrum har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Kommunen har i frågan samrått med Länsstyrelsen.

### **Övriga miljöfrågor**

Ett förmodat sågverk har enligt uppgifter från Länsstyrelsen funnits på fastigheten Älta 14:27. Undersökning av de misstänkt förorenade områdena har utförts. Omfattningen av föroreningar i dessa områden ska i detalj utredas i samband med fortsatt projektering. Platsspecifika riktvärden tas fram vid behov. Sanering ska utföras i erforderlig omfattning i samråd med tillsynsmyndigheten

En av de mest betydelsefulla miljöfrågorna i planförslaget är att förse Stensö udde med kommunalt vatten och avlopp. En annan fråga är möjligheten att leda bort dagvatten från ”Barnbadet” för att förbättra vattenkvaliteten. Miljöfrågorna behandlas mer ingående i den till planförslaget hörande separata ”Miljöredovisningen”.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och områden betecknade med Y, WB resp WV.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan i planområdet. Exploaterarna ska vara huvudmän för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Exploateringsavtal/genomförande**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploaterarna innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, m.m. Frågor om exploateringsavtal och genomförande redovisas mer utförligt i genomförandebeskrivning.

### **Ekonomi**

Exploaterarna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### **Tidsplan**

Samråd kring ett förslag till detaljplan beräknas pågå juni – augusti 2006. Efter sammanställning av synpunkter och bearbetningar kan detaljplanen ställas ut under

november 2006. Detaljplanen beräknas kunna antas i Kommunfullmäktige i mars 2007.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Alexander Erixson	Planenheten
Björn Habenicht	Exploateringsenheten
Birgitta Held - Paulie	Miljöenheten
Clas - Göran Herrgård	Exploateringsenheten
Anna Mattsson	Infra
Rolf Mattsson	Infra
Mahmood Mohammadi	Infra
Elisabeth Rosell	Planenheten
Gisela Tibblin	Planenheten
Åsa Wilke	Infra

### Medverkande från fastighetsägaren JM AB

Håkan Dillman	JM AB
Lennart Fahlström	JM AB
Rolf Jonsson	JM AB
Magdalena Odemark	JM AB

### Medverkande konsulter

Linda Johansson	ÅWL Arkitekter
Olof Lotström	ÅWL Arkitekter

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Elisabeth Rosell  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2007-06-11 § 241

Viveca Bremmer  
Planassistent

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Stensövägen Älta C, Älta, Nacka kommun**

Älta 14:1, Älta 14:27, Älta 14:101, Älta 14:102 m. fl. fastigheter

Upprättad på Exploateringsenheten i oktober 2006, justerad i januari 2007

### **ALLMÄNT**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### **DETALJPLANEN**

Planens syfte är att ge förutsättningar för kompletterande byggande av bostäder i enbostads- och mindre flerbostadshus och därmed sammanhängande infrastruktur.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Plansamråd	maj-juni 2006
Utställning	nov-dec 2006
Kommunfullmäktiges antagande	april 2007
Allmänna anläggningar färdiga	oktober 2008

Utbyggnaden av bostäderna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och vartefter erforderliga allmänna anläggningar blir utbyggda.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom Områdesnämnden i Älta vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan genom området, Stensövägen, och park/naturmark inom planområdet. Markägarna på respektive områden för kvartersmark skall ansvara för genomförandet. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi AB för det allmänna el-nätet.



Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna 14:27 och 14:102 .

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, eventuella gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan för genomförandet, fastighetsbildning, avgifter för va-anlutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska godkännas av Kommunfullmäktige.

Kommunen (anläggningar på allmän plats) och ägarna till kvartersmarken svarar för drift och underhåll av anläggningar på sina områden.

## Genomförandeorganisation

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten inom Miljö och Stadsbyggnad.

### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Älta. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglovenheten inom Miljö och Stadsbyggnad. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten inom Miljö och Stadsbyggnad.

### El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör huvudsakligen fastigheterna Älta 14:27, som ägs av JM Älta 14:27 AB (exploatören), Älta 14:102 som ägs av BRF Älta Sjöängen samt Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. Den byggmark för fristående villor som ev i planen tillkommer på den del av fastigheten Älta 10:1, som ligger vid Stensö udde kommer Nacka kommun att genom avtal överlåta till lämplig exploatör.

Utöver de tre stora markägarna finns på Stensö udde 7 st fastigheter i enskild ägo.

Inom kvartersmarken kommer det eventuellt att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa eventuella gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t.ex. parkering, kommunikation, lekplats, dagvatten- och va-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av eventuella gemensamhetsanläggningar ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Den gata som skall betjäna planområdet är den befintliga lokalgatan Stensövägen och dess fortsättning genom Älta Strandpark samt den nya lokalgatan från Stensövägen ned till "Jolleviken". När den lokalgatan enligt detaljplan har upprustats och dess fortsättning ut till "Jolleviken" och parkeringen där har anlagts och godkänts övertar kommunen denna och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna. För vägens fortsättning genom bebyggelsen på Stensö udde skall uppgöras en separat gatukostnadsutredning till grund för kostnadsfördelningen mellan fastigheterna på udden.

### Parkanläggningar

Cykel- och gångvägar, bollplan, m. m. ska anläggas inom naturområdet i den utsträckning som senare kommer att beskrivas i den omfattningsbeskrivning som skall ingå som bilaga till exploateringsavtalet. Likaså skall viken väster om vägen ut mot Stensö udde upprustas till lokal badplats. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas i huvudsak på kvartersmark men i mindre utsträckning även på gatumark.

#### Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp beläget mitt på nordöstra gränsen för det nya kvarteret för flervåningshus som skall tillskapas på fastigheten Älta 14:27.

#### Dagvatten

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Utjämningsmagasin för dagvatten bör anläggas på allmän platsmark i området mellan Stensövägen och bollplan. Dagvattenavrinningen bör därefter styras till den vik som skall uppuddras så att den planerade badplatsen inte förorenas av dagvattenutsläpp.

#### Uppvärmning

Uppvärmning av flervåningshusen kommer huvudsakligen ske med fjärrvärme.

För de fristående villorna på Stensö udde kommer uppvärmningen att baseras på individuella lösningar.

#### Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar och genomför utbyggnad av lokalgator (förutom Stensövägens fortsättning på Stensö udde, se ovan!) och övriga anläggningar på allmän platsmark. Detta bör närmare specificeras och regleras i exploateringsavtalet. Det ekonomiska ansvaret och genomförandansvaret för utbyggnaden av va-ledningar kommer också att regleras i exploateringsavtalet. I exploateringsavtal regleras också villkor för marköverlåtelse, teknisk kontroll, fastighetsbildning, servitutsupplåtelse m m.

Anslutningsavgifter för va, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxor.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Clas-Göran Herrgård  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-11 § 241/



---

## Medverkande

Programmet har upprättats av Nacka Kommun och ÅWL Arkitekter; Olof Lotström och Linda Johansson.

Foton:

ÅWL Arkitekter  
Nacka Kommun  
Ekologigruppen

## Projektgrupp

### *Nacka kommun:*

Micaela Lavonius	Planchef
Björn Habenicht	Exploateringsingenjör
Clas-Göran Herrgård	Exploateringsingenjör
Birgitta Held Paulie	Biolog
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Åsa Wilke	Landskapsarkitekt

### *ÅWL Arkitekter:*

Olof Lotström  
Linda Johansson

### *JM:*

Lennart Fahlström  
Rolf Jonson

## Utredningar

Arkitektur och landskap:

### *ÅWL Arkitekter:*

Olof Lotström  
Linda Johansson  
Björn Peters

Illustrationer:

ÅWL Arkitekter

## Innehållsförteckning

### Inledning

### Syfte/Uppgift/Planmotiv

### Beskrivning av nuläge

### Gestaltningssidé

### Allmän mark

Stensövägen  
Parken  
Badplats  
Lekplats  
Belysning  
Möbler  
Tillgänglighet  
Skötsel

### Kvartersmark flerfamiljshus

Förgårdsmark  
Gårdsmiljöer  
Parkeringar  
Tillgänglighet  
Soppantering

### Byggnadsutformning flerfamiljshus

Fasad och entré  
Balkonger  
Färgsättning  
Bostadskvaliteter

### Småhusområdet på udden

Planidé  
Vägen  
Utformning av hus  
Carport

## Inledning

Detta gestaltungsprogram utgör ett komplement till övriga detaljplanehandlingar. Det är en bilaga till genomförandebeskrivningen och är kopplat till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med gestaltungsprogrammet är att det ska medverka till en gemensam och hög ambitionsnivå hos kommunen, exploatör och brukare, när det gäller områdets gestaltning och miljöanpassning. Det ska ge vägledning till utformning av gator, tomter och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning.

Det ska förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Programmet är också ett verktyg för kontroll och uppföljning.

Gestaltungsprogrammet beskriver de genomgående idéerna beträffande områdets utformning.

## Syfte/Uppgift/Planmotiv

Syftet är att redovisa hur befintliga miljöer kan utvecklas tillsammans med ny exploatering.

Syftet är också att:

- möjliggöra en befolkningsökning som ger ett större underlag för närservice och kollektivtrafik.
- koncentrera Ältas "aktiviteter", både kommersiella och kulturella till centrum.
- möjliggöra ett "kvarboende" för unga, äldre och ensamstående Ältabor.
- attrahera nya Ältabor.
- skapa ett attraktivt bostadsområde med fina boendemiljöer.
- möjliggöra olika upplåtelseformer.
- öka kontakten mellan stadsdelarna.
- skapa "nya" parkmiljöer av befintliga parker och parkstråk, med tryggare gång-och cykelvägar.
- öka det rekreativa värdet genom ökad tillgänglighet till Ältasjön.

Förslaget kan sammanfattas enligt följande:

-Ny bebyggelse skall stärka Ältas utveckling och göra Älta ännu mer attraktivt och hållbart i framtiden.

-Nya bostäder ger fler invånare och skapar förutsättningar för att centrum skall kunna bibehålla en bra närservice i området.

-Ny bebyggelse får en egen, ny profil som kompletterar och stärker de befintliga miljöerna. En ny mellanskala skapas; de stora byggnadsvolymer i Stensö och de bredvidliggande småhusen får en sammanlänkande bebyggelse i 4-5 våningar.

-Strävan skall vara att utveckla befintliga park- och grönstråk, tillvarata Ältasjöns kvalitéer och göra dem mer tillgängliga och användbara. Väl utvecklad kommer Ältasjöns södra strand att bli områdets pärla.



Planbild över hela programområdet, från "Älta C och dess närområde - Program för ny bostadsbebyggelse och centrum - september 2004". Skala 1:5000. Aktuellt detalplaneområde inlagt som grå linje.



### Stensö strandpark

De stora fria ytorna mellan udden och Stensövägen, samt ekhagen på uddens södra del, kommer att utvecklas till attraktiva och tillgängliga parkrum. Genom olika åtgärder ska områdets naturvärden och rekreativvärden lyftas.

Stensö strandpark kommer att kopplas samman med parkmarken norr om ishallen. Detta parkstråk kommer att förbättra kommunikationen med Ältasjöns strandområden både norrut och söderut, och därmed öka rekreativvärdet för området som helhet.

Den befintliga fotbollsplanen kommer att flyttas närmare skolan för att skapa en större parkyta i väster mot vattnet. Ett gestaltat parkrum är lättillgängligt och fungerar som mötesplats, vilket är värdefullt för de boende i området. Slyvegetation kommer att rensas bort och upplagsytor bli till öppna klippta gräsytor för lek och parkliv. Olika typer av lövträd kommer att planteras för att skapa "rum" av olika storlek.

I anslutning till badplatsen kommer gallring att ske så att en större öppenhet fås mellan badet och den intilliggande ekbacken. I badets närhet kommer gräsytor att hållas klippta, i norr kommer de att skötas genom en årlig slåtter för att gynna ängsvegetationen. De gamla ekarna och andra äldre träd ska vårdas och gynnas.

Övriga skogspartier kommer att gallras för att gynna stora och vackra träd och förbättra tillgängligheten. Slyvegetation och vissa träd utmed strandlinjen ska också tas bort för att få en bättre vattenkontakt.

Nytt växtmaterial kommer att vara varierat och ska anpassas så att det fungerar ihop med befintlig natur.

Där Stensövägen korsar parken finns idag ett sankare markområde med inslag av vass och salix. En markhöjning kommer här att göras för att få en bättre markanpassning upp mot de nya bostäderna. Denna höjning innebär att våtmarken försvinner och kommer att bli en del av det stora parkrummets gräsyta.

Områdets gång- och cykelstråk kommer att ses över så att goda kommunikationsmöjligheter finns såväl för att ta sig till, uppehålla sig i samt passera genom parken. De stråk som ska vinterunderhållas kommer att beläggas med asfalt, övriga med grus/stenmjöl.

Den befintliga skateboardrampen som ligger intill fotbollsplanen kommer att flyttas till annan lämplig plats.

### Badplats

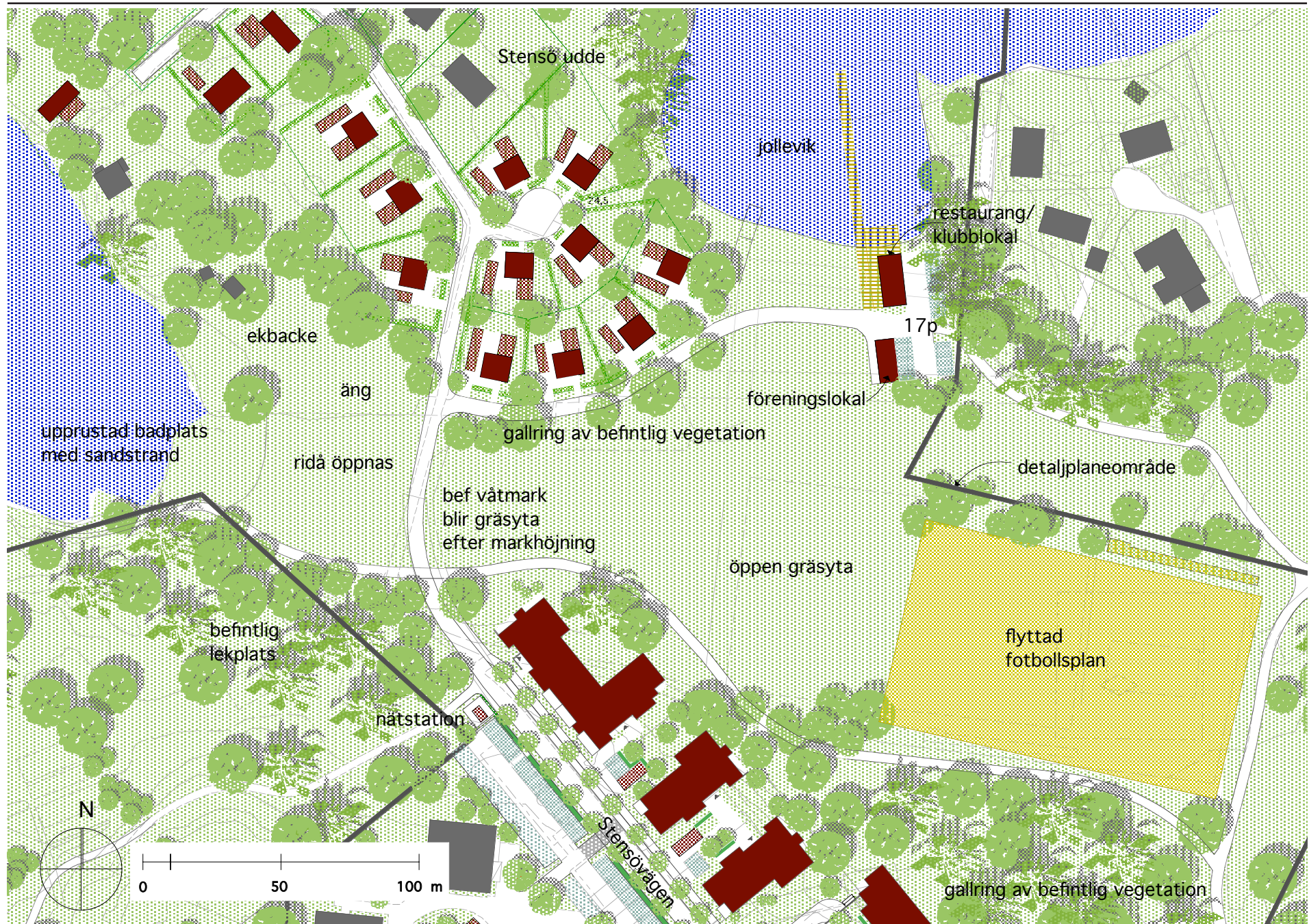
Badplatsen i viken i väster ska rustas upp/återställas och fungera som en mindre badplats för närområdet. En ny sandstrand anläggs. Badplatsen kommer att ha badbrygga och sittmöjligheter.

### Lekplats

Ingen ny allmän lekplats anläggs inom detaljplaneområdet. Däremot upprustas och utvidgas befintlig lekplats som ligger direkt söder om badplatsen under år 2006. Nya platser för småbarnslek kommer att finnas på ny kvartersmark. Tillsammans fyller dessa det behov som finns.



Ekbacken på Stensöudde



Situationsplan parken. Skala 1:1500

**Belysning**

En god belysning är viktig för tillgängligheten och säkerheten.

Belysningen inom Stensöparken kommer att vara enhetlig, ha en jämn ljusfördelning och vara samlad i stråk. Längs parkvägar kommer stolparmaturer för parkmiljö att användas.

**Möbler**

Möbleringen av Stensö strandpark kommer att utföras för att skapa sammanhang och kontinuitet. I parkens möblering ingår t ex armaturer, skyltar, pollare, papperskorgar, och parksoffor. Alla möbertyper skall ha en utformning som är koordinerad.

Soffor och bänkar skall komma att vara godkända ur handikappsynpunkt, och hålla hög kvalitet. Bredvid bänkar skall finnas plats för rullstol. Vid badet kommer att finnas såväl bänkar som bord.

Papperskorgar kommer att placeras i anslutning till parkmöbler, men även längs gångvägar.

**Tillgänglighet**

Parkens gångvägar kommer ut handikappsynpunkt att ha god tillgänglighet då lutningarna kommer att vara flacka.

Belysningen skall vara väl utformad ur tillgänglighetssynpunkt.

**Skötsel**

Huvudmannaskapet och driften av den allmänna parkmarken kommer att ske i kommunal regi.

## Kvartersmark flerfamiljshus

### Förgårdsmark

Förgårdsmarkens bredd kommer att variera mellan en och tre meter. Den gröna förgårdsmarken förmedlar övergången mellan gata, hus och gårdar. Buskar och mindre flerstammiga träd används som solitärer.

### Gårdsmiljöer

Gårdsmiljöerna kommer att karaktäriseras av sammanhängande gräsytor med träd och buskar. Privata uteplatser och parkeringar kommer att omgärdas av häckar. På varje gård kommer att finnas plats för småbarnslek och möbler.

Gångvägar som leder till entréer kommer att beläggas med betongplattor eller grus. Entréerna kommer att utformas för att ge ett välkomnande intryck, gärna med sittplats.

Gårdarna kommer att vara väl belysta. Möbler och armaturer ska ha en enhetlig utformning.

### Parkeringar

De nya husen kommer att ha totalt ca 190 parkeringsplatser. Ca 80 av dessa ligger i garage under husen. Ca 40 st av dessa blir markparkeringar i anslutning till husen, varav ca 16 på andra sidan vägen. Övriga parkeringsplatser finns i p-däcket vid centrum.

Mellan vissa av gatuträden utmed Stensövägen kommer kanstensparkeringar för besökande att anläggas.

På västra sidan om Stensövägen kommer nya parkeringsplatser att byggas till de befintliga husen. En stor del av dessa blir i form av garage. Dessa har fasader/raster av träpanel. Taken kommer att utföras som sedumtak.

### Tillgänglighet

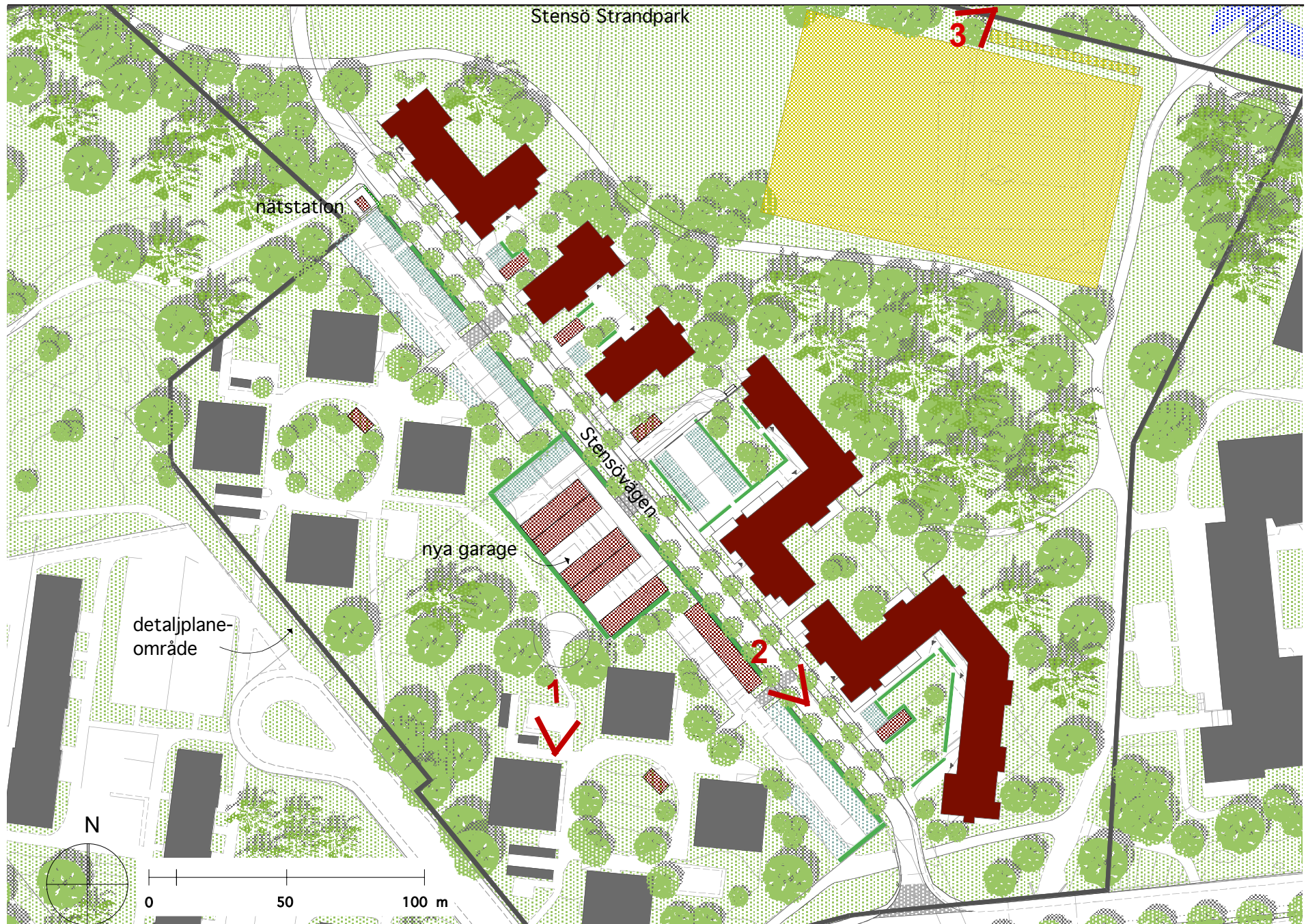
Handikapparkeringar kommer att finnas i närheten av de entréer som inte nås från hissen i parkeringsgaraget.

### Sopphantering

Vid flerfamiljshusen kommer fristående miljöstugor att byggas utmed gatan. Miljöstugorna kommer att anpassas i material och utformning till bostadshusen.



1. Modellbild från befintliga punkthus mot Ältasjön och den nya bebyggelsen.



Plan över flerfamiljshusen på Stensövågen. Skala 1:1500

## Byggnadsutformning flerfamiljshusen



2. Stensövågen med den nya bebyggelsen till höger på nuvarande parkeringsyta; en ny trevlig gatumiljö med gröna förgårdsmarker och gatuträd, på väg ut till badet och Stensö udde.

### Fasad och entré

Fasaderna kommer att putsas och kan ha avvikande material på balkonger och vid entréer. Entréerna kommer att annonsera sig tydligt mot gatan och vara väl uppglasade.

### Balkonger

De stora balkongerna kommer att bli husens viktigaste detaljer. Balkongräcken kommer att vara genomsiktliga, men kan i utseende och sort variera i de olika etapperna. Möjlighet till inglasning skall finnas.

### Färgsättning

Husen kommer att få en ljus putsarkitektur med inslag av kulörer i ockra och rött. Färgerna används för att förstärka gårdsrum, men även husdelar så som burspråk och balkonger.

### Tak

Taken utförs flacka med samma taklifthöjd runt om.

### Bostadskvaliteter

En varierad lägenhetssammansättning eftersträvas. Lägenheterna kommer att ha goda rums-samband, gärna öppet samband mellan kök och vardagsrum med möjlighet att avgränsa köket. Många lägenheter ligger över hörn, hörnet kommer att utnyttjas för lägenhetens mer offentliga rum så som vardagsrum och kök. I samband med dessa rum placeras även balkongen.



3. De nya husen utmed Stensövägen, från centrala parken. Husen har en lägre skala än de befintliga husen i Stensö och förmedlar övergången till park och småhusområden. Den centrala parken med sina parkvägar kopplar ihop Stensö-bebyggelsen med småhusen i norr.



Exempel på planlösning. Normalplan. Skala 1:400

## Småhusområdet på Stensö udde

### Planidé

De föreslagna husen kommer att vara friliggande. Väster om Stensövägen placeras husen en bit in på tomten. Vid uddens entré, öster om Stensövägen kommer bebyggelsen att vara tätare och husen ligga närmre vägen. Mötet mellan de privata trädgårdarna och Stensö strandpark kommer att utgöra viktiga element i helheten för den planerade parkförnyelsen. Att skapa upplevelserika gång och cykelstråk med en mångfald av miljöer är ett grundläggande planeringsideal.

De vackra ekbackarna norr om badet döljs idag av en björkridå och sly, ekarna kommer att friställas och ytterligare ett tillskott i parkmiljön skapas.

### Vägen

Den nya vägen kommer att bli 4,5 m bred med en meter bred gräsremsa på varje sida. Tomterna kommer att tydligt avgränsas mot vägen med häck och/eller staket. Avgränsning mot gatan ska samordnas i utseende och material.

### Utformning av hus

Husen kommer att vara gruppbyggda för att skapa enhetliga husvolym. Den föreslagna hustypen är uppbyggd av två volymer. För att hålla nere husets huvudvolym om två våningar adderas en envåningsdel till huset. Denna husdel kan utföras olika stor, beroende på hur många rumsheter som efterfrågas. Husdelarna kommer att bilda ett vinkelhus som tillsammans med

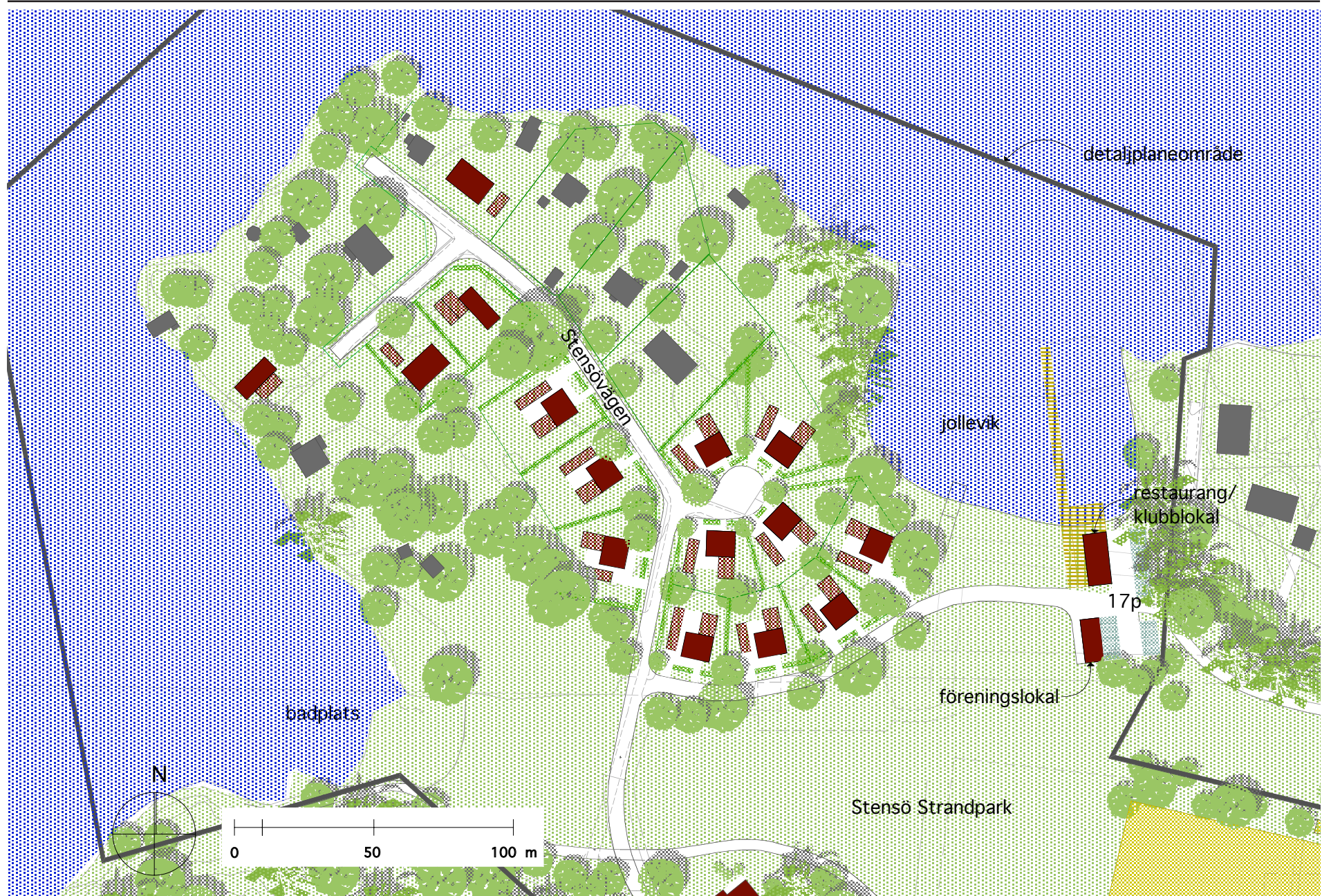
carport och komplementhus bildar ett halvöppet gårdsrum.

Husen kommer att ha fasader av träpanel.

### Carport

Carportsida mot grannomt eller väg får utföras som hel vägg. Konstruktion och fasad utföres i trä.





Plan över småhusen på Stensö udde. Skala 1:1500.



Detajplanetapp 1, del av Älta Centrum - Gestaltningsprogram - januari 2007

## M I L J Ö REDOVISNING

### Detaljplan för Älta 14:27 m.fl. Stensövägen, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2006, justerad i januari 2007

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

##### SAMMANFATTNING

##### BAKGRUND

##### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Riksintressen och strandskydd

Natur

Dagvatten

Markföroreningar

Klimatpåverkan

Markföroreningar

##### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

##### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

De föreslagna flerfamiljshusen kommer höjdmässigt att utgöra en mellanskala inom området. Detta ses som positivt ur landskapsbildssynpunkt då kontrasterna idag är alltför markanta.

Stensö udde kommer att genomgå en kraftig förtätning. I planförslaget omfattas hela udden av en planbestämmelse som reglerar att särskild hänsyn skall tas till kulturmiljön.

Uddens stora ekar som är värdefulla ur landskapsbildssynpunkt kommer att få skydd i planbestämmelserna.

De föreslagna förändringarna kommer inte att påverka områdets högsta naturvärden då dessa ges ett skydd i planen. Naturvärdena kommer dock att sänkas något, då brynzoner under igenväxning kommer att ersättas av mer vårdad parkmark.

Planens genomförande påverkar inte strandskyddets syften.

Översiktsplanens riktvärden för buller kommer att klaras inom planområdet.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

Planen kommer kraftigt att öka områdets rekreativvärde, då ett centralt parkrum och en badplats skapas på ytor som idag är under igenväxning eller som används för upplag.

Större delen av exploateringen sker på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Älta centrum har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar ( MKB ) ska tas fram vid planläggning. MKB:n ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Åsa Wilke, biolog Birgitta Held-Paulie och trafikingenjör Mahmood Mohammadi.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### Nuläge

Landskapsbilden i planområdet är idag omväxlande. De centrala partierna är flacka och öppna. Dessa kringgärdas av trädklädda höjder, samt i söder av fyllnadsmassor med öppna parkeringsytor. Brynzonerna mellan de öppna och slutna partierna är kraftigt igenväxta av sly och täta buskage. I trädgårdarna på udden finns ett antal jätteekar som har stor betydelse för landskapsbilden.

Även områdets bebyggelse är mycket varierad. På Stensö udde i norr består den av sommarhus och mindre villor på lummiga trädgårdstomter, i söder ansluter 8-vånings flerbostadshus från miljonprogramåren. Kontrasten mellan de höga flerfamiljshusen i söder och de små husen på udden i norr är stor och markant.

#### Utbyggnadsförslaget

Enligt planförslaget kommer de flacka ytorna av fyllnadsmassor i söder som idag används för parkering att bebyggas med flerbostadshus. De föreslås vara 4-5 våningar, av växlande storlek och utformas som sutteränghus. De nya husen kommer höjdmässigt att utgöra en mellanstorlek inom området och byggnadshöjderna kommer därför att successivt trappas ner från de befintliga 8-våningshusen och intilliggande parkmark. Den successiva nertrappningen bedöms

som positiv ur landskapsbildsynpunkt, eftersom dagens kontrast mellan höga hus och flacka fyllnadsmassor är alltför markant.

Stensö udde i norr kommer enligt planförslaget att genomgå en markant förtätning. De obebyggda fastigheterna i söder kommer att bebyggas med ca 13 nya småhus samt ytterligare hus tillkommer vid uddens vändplan i nordväst. Likaså kommer befintliga fastigheter på udden att få byggrätter för permanentboende, vilket på sikt förmodligen kommer att medföra att dagens små sommarhus ersätts av permanentvillor. Uddens jätteekar kommer att få skydd i planbestämmelserna. Vägarna på udden föreslås behålla en småskalig karaktär där vägbanans bredd kommer att bli 4,5 m. Ur kulturmiljösynpunkt kommer de beskriva förändringarna att förändra karaktären på udden, då den småskaliga bebyggelsen ersätts av hus för permanentboende. I planförslaget omfattas hela udden av en planbestämmelse som reglerar att särskild hänsyn skall tas till kulturmiljön.

**Slutsatser:**

De föreslagna flerfamiljshusen kommer höjdmässigt att utgöra en mellanskala inom området. Detta ses som positivt ur landskapsbildssynpunkt då kontrasterna idag är alltför markanta.

Stensö udde kommer att genomgå en kraftig förtätning. I planförslaget omfattas hela udden av en planbestämmelse som reglerar att särskild hänsyn skall tas till kulturmiljön.

Uddens stora ekar som är värdefulla ur landskapsbildssynpunkt kommer att få skydd i planbestämmelserna.

**NATUR****Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

**Nuläge**

Områdets största naturvärden är knutna till de ekbackar som finns belägna norr om det tidigare barnbadet. De äldre ekarna är i sig själva värdväxter för en rad lavar, svampar och djur och eftersom området har ett relativt glest krontak finns här även en värdefull markflora. Även på privata tomter på udden finns ett antal jätteekar med höga naturvärden. De täta slybuskage som kantar områdets öppna ytor bedöms ha ringa naturvärde och de öppna ytorna är idag grusade eller klippta gräsytor med låga naturvärden.

**Utbyggnadsförslaget**

Enligt förslaget ska de ovan beskrivna ekbackarna bli allmän platsmark/natur och deras höga naturvärden kommer därmed att bevaras. Likaså kommer värdefulla träd på privat mark att ges ett skydd i den förslagna planen. Mellanzonerna, som är under olika grad av igenväxning, kommer till stora delar att gallras och röjas och ytorna kommer att ges en mer vårdad parkkaraktär. Detta kommer till viss del att sänka områdets naturvärden, då täta snår är av betydelse för främst vissa fågelarter.

**Slutsatser:** De föreslagna förändringarna kommer inte att påverka områdets högsta naturvärden då dessa ges ett skydd i planen. Naturvärdena kommer dock att sänkas något, då brynzoner under igenväxning kommer att ersättas av mer vårdad parkmark.

**STRANDSKYDD**

Inom de områden som föreslås exploateras gäller strandskydd på Stensö udde. Strandskydd föreslås upphävas inom kvartersmark och idrottsområde men fortsätta gälla inom allmän plats. De särskilda skäl som motiverar varför strandskyddet kan hävas är att områdena där strandskyddet föreslås upphävas idag till största delen utgörs av bebyggda fastigheter som redan är ianspråktagna. Framkomligheten utmed/till stränderna kommer att delvis förbättras då den f.d. badplatsen rustas upp och utvidgas samt genom att viken Sydost om Stensö udde muddras och planläggs som idrottsområde med användning för jolleverksamhet och andra sjöanknutna föreningsverksamheter. Två fastigheter på udden ges möjligheter att införliva strandområdet i direkt anslutning till fastigheterna. Dessa områden är idag ej allmäntillgängliga då de dels innehåller anläggningar tillhörande fastigheterna men även p.g.a av markens beskaffenhet. Området utgörs av igenväxande f.d. vattenområde. Kommunen bedömer att fastigheterna engång bildades som strandfastigheter men att strandkontakten gått förlorad genom igenväxning. Några nya byggrätter ges ej inom strandområdet. Den före detta badplatsen kommer i samband med exploateringen rustas upp och förbättras vilket helt ligger i linje med strandskyddets syfte att stränderna i dag och i framtiden ska vara tillgängliga för allmänheten. För att öka badmöjligheterna vid badplatsen kommer ett WV område läggas in i planen, brygga för badändamål.

**Slutsatser:** Planens genomförande påverkar inte strandskyddets syften.



## DAGVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

### *Utbyggnadsförslaget*

Mängden dagvatten och dess innehåll kommer inte märkbart förändras jämfört med dagsläget. Dagvatten från planområdet kommer liksom i dagsläget att avledas och infiltreras i utfyllnadsmassorna söder om fotbollsplanen. Eventuellt överskottsvatten ska ledas ut i viken som planeras muddras hösten 2006 mellan Stensö udde och Fågelvägen. På Stensö udde kommer lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas.

**Slutsatser:** Dagvattenavrinningen från området kommer inte märkbart förändras till mängd och innehåll jämfört med dagsläget.

## KLIMATPÅVERKAN

### *Utbyggnadsförslaget*

Kommunen har ett samlat ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Kommunen har ett övergripande ansvar för att värna den lokala miljön och för att säkerställa tillräckligt skydd mot olyckor och händelser (tex översvämning) som kan drabba människors liv och hälsa, miljö och egendom.

Enligt SMHI visar de klimatsimuleringar som hitintills genomförts entydigt på ett mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Höga flöden under sommar och höst beräknas bli vanligare. Naturvårdsverket anger att nederbörden under det närmaste seklet kommer att öka mellan 5-25 procent.

Topografin på Stensöudde är relativt flack. En höjning av vattennivån i Ältasjön kan därmed få stora konsekvenser på en bebyggelse på udden. Enligt en vattendom från vattendomstolen från 1979 för Ältasjön regleras vattennivån i

sjön. I domen anges en medelvattenyta på +23,2 samt en högsta högvattenyta på +23,7. Enligt bedömning ska en grundläggning ske så att sulan till husen läggs på en nivå på +24 samt lägsta golv på +24,3. Skillnaden mellan högsta högvattenyta och lägsta golv blir då 0,6 meter.

Planeringsnormer som gäller idag grundas på historisk information. En utredning har gjorts av kommunen och detta innebär att om nivåerna i Ältasjön visar tendenser till höjning utöver vad gällande vattendom anger, måste åtgärder vidtas för att öka kapaciteten i Ältasjöns utlopp med tillhörande vattendrag. Fallhöjden ner mot Saltsjön är gynnsam.

En geoteknisk undersökning har tagits fram för den lägst belägna privatägda fastigheten på Stensö udde Älta 14:1. Undersökningen visar att det är geotekniskt möjligt att höja marknivån, så att grundläggning kan ske på i planbestämmelserna föreskriven höjd över Ältasjöns högsta nivå.

**Slutsatser:** Om nivåerna i Ältasjön visar tendenser till höjning måste åtgärder vidtas för att öka kapaciteten i Ältasjöns utlopp med tillhörande vattendrag.

En geoteknisk undersökning visar att det är möjligt att höja marknivån på fastigheten Älta 14:1 så att grundläggning kan ske på i planbestämmelserna föreskriven höjd över Ältasjöns högsta nivå.

## MARKFÖRORENINGAR

### *Utbyggnadsförslaget*

Ett förmodat sågverk har enligt uppgifter från Länsstyrelsen funnits på fastigheten Älta 14:27. En översiktlig undersökning av de misstänkt förorenade områdena har utförts och indikerat markföroreningar. Omfattningen av föroreningar i dessa områden ska i detalj utredas i samband med fortsatt projektering. Platsspecifika riktvärden tas fram vid behov. Sanering ska utföras i erforderlig omfattning i samråd med tillsynsmyndigheten.

**Slutsatser:** Eventuella markföroreningar på fastigheten 14:27 kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten .

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

#### Utbyggnadsförslaget

Planområdet utsätts för buller från Stensövägen. Trafikintensiteten på vägen blir så låg så bullret kommer att ligga under riktvärdena i översiktsplanen. Vid stora evenemang på fotbollsplanen norr om flerfamiljsbebyggelsen på Stensövägen kan de boende eventuellt känna sig störda.

**Slutsatser:** Översiktsplanens riktvärden för buller kommer att klaras inom planområdet.

## LUFT

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

### Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5 µg/ m<sup>3</sup>- 1,0µg/ m<sup>3</sup> . Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/ m<sup>3</sup>, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m<sup>3</sup>. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m<sup>3</sup> ( dygnsvärde). Halten beräknas vara 27 -39 µg/ m<sup>3</sup>.

<p><b>Slutsats:</b> Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.</p>
--

## REKREATION

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

#### *Nuläge*

Ältasjön och dess stränder uppvisar höga rekreativsvärden. Inom området finns gång- och cykelstråk i bilfria lägen och de utgör viktiga stråk i väst-östlig riktning. Centralt inom området ligger en grusad bollplan. Den är välutnyttjad och kan bokas av föreningslivet för träning och tävling. Vissa ytor i strandnära läge är idag restytor som används för upplag. Vallar, högar och slyvegetation minskar i hög grad områdets rekreativsvärde och möjligheten att få vattenkontakt under promenader inom området. I väster finns det s.k. barnbadet. Detta har tidigare varit en kommunal badplats, men är stängd p.g.a. dålig vattenkvalitet. Ekbackarna och de obebyggda fastigheterna på Stensö udde används av allmänheten för promenader och vistelse. En större kommunal lekplats finns strax utanför planområdet i sydväst.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Områdets rekreativsvärden kommer att bevaras och ökas. Bollplanen kommer att förskjutas åt öster, vilket kommer att frigöra yta för ett stort samlat parkrum i områdets centrala del. Befintlig skateboardramp flyttas. De igenväxta brynen och ytorna som används för upplag kommer att omformas till vårdad park. Den nu nerlagda badplatsen kommer att renoveras och istandsättas och åtgärderna bedöms, tillsammans med de modernare avloppen, att ge badbar vattenkvalitet.

Ett område för jolleseglare m.fl. reserveras i viken sydost om Stensö udde. Här planeras även en restaurang/servering/klubblokal samt parkering.

Befintligt gång- och cykelstråk kommer att bevaras och även byggas ut så att parken kan nås eller korsas av boende som anländer från olika håll. Dessa åtgärder kommer alla att bidra till att områdets rekreativsvärde höjs.

De obebyggda tomterna på udden kommer att bebyggas och en förtätning kommer att ske. Eftersom tomterna idag delvis uppfattas som allmän naturmark kan det komma att upplevas som om ytan allmän naturmarken minskar.

<p><b>Slutsats:</b> Planen kommer kraftigt att öka områdets rekreativsvärde, då ett centralt parkrum och en badplats skapas på ytor som idag är under igenväxning eller som används för upplag.</p>
---

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### **Fakta - hushållning med naturresurser**

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

### ***Utbyggnadsförslaget***

Större delen av exploateringen sker på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Exploatering på Stensö udde sker genom förtätning i ett redan etablerat område. Flerfamiljshusen kommer att anslutas till fjärrvärme. Bebyggelsen på Stensö udde har största avståndet till kollektivtrafik, bussar, ca 500 meter. Bebyggelsen i början av Stensövägen har endast ca 50 meter till närmaste busshållplats på Almvägen. Turtätheten på Almvägen är god med ca 20 bussar per timme i rusningstid.

**Slutsats:** Större delen av exploateringen sker på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse.

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Elisabeth Rosell  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2007-06-11 § 241

Viveca Bremmer  
Planassistent