

**NACKA**  
**FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR DEL AV**  
**KOLARÄNGEN FASTIGHETERNA ALTA 5:135-**  
**6:5 M.F.L. (OSTRA KOLARÄNGEN ETAPP A)**  
 UPPRÄTTAT PÅ STADSARKITEKONTORSET I MAJ 1985  
 REVIDERAD OCKSÅ 1986  
 INGVAR PERSSON  
 Stadsarkitekt

- BETECKNINGAR**  
**Grundkontur**  
 --- TRAKTGRÄNS  
 --- FASTIGHETSGRÄNS  
 --- GRÄNSLÄNDE KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDEGRÄNS  
 --- GÄLLANDE BESKÄMMELEGRÄNS  
 --- BOSTÄDSGRÄNS MED TRÅPPA, UTHUG  
 --- BYGGNADSKVARTERS GRÄNS EFTER TAKKONTUREN  
 --- URSÄKSOMRÅDET  
 --- STÅNEN  
 --- RÄCK  
 --- STÖMUR  
 --- UTSOPPNINGSLEDNING, ELKABEL UNDER MARKYTAN  
 --- TELEKABEL I MELLANKORTSKABEL UNDER MARKYTAN  
 --- VÄG  
 --- SJÄNT  
 --- ÖRE  
 --- LEDNINGSTOLPE  
 --- BELYSNINGSTOLPE  
 --- FASTSTÄLLT GATUVÄRMD  
 --- AVVÄG HÖJD  
 --- HÖJDVÄRMD  
 --- FÖRSTÄNDBÄR  
 --- METEN I SKEN I  
 --- 5:143  
 --- FASTIGHETSBEDECKNING

- STADSPLANKARTEN**  
**A. Gränsbeteckningar**  
 --- LINJE DELÄGEN 3M UTANFÖR DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER  
 --- GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSCID ATT DELÄGAS  
 --- GÄLLANDE OMRÅDEGRÄNS AVSCID ATT UTGÅ  
 --- OMRÅDEGRÄNS  
 --- BESTÄMMD GRÄNS  
**B. Områdesbeteckningar**  
**ALLMÄN PLATS**  
 --- GATA  
 --- PARK ELLER PLANTERING  
**BYGGNADSKVARTER**  
 --- B  
 --- BOSTÄDER  
 --- PARK TILLGÄNGLIG FÖR LÄRMENJAMHETSÖKAD  
**SPECIALOMRÅDEN**  
 --- ES  
 --- TRANSFORMATORSTATION  
**C. Övriga beteckningar avseende öft. fastigheter**  
 --- MARK SOM VÄRE FÄR ODEGGAS  
 --- MARK TILLGÄNGLIG FÖR SLÄTTEN  
 --- GATUVÄRMD  
 --- FÖRSTÄNDBÄR  
 --- FÖRSTÄNDBÄR HUS  
 --- FÖRSTÄNDBÄR ELLER KOPPLADE HUS  
 --- ANKIL TÄMMER  
 --- BRUTTOAREAN I KVADRATMETER  
 --- ANKIL VÄRDNING  
 --- FÖRBUDD MED VÄRDNINGSKÄNNING  
 --- BYGGNADSHÖJD  
 --- HÄNSYN TILL TRÅPPOR ELLER  
 --- UTPARTSÖRMD TÄMMERTRÄCK MED PIL MARKERAN FÖRBUDDETS SLUT  
**D. Illustrationer och tecken**  
 --- TÄLLSTRÄTTLINJER  
 --- OMRÅDE DÅR ENHET PLANERINGSKRYNNINGEN FÖRBUDDS SÄRSKILD  
 --- UPPMÄRKSAMHET MED HÄNSYN TILL BEFINTLIG VEGETATION

Teknik kontrollansvarig  
 Åke Eriksson  
 Teknisk kontrollansvarig  
 Per-Olof Eriksson  
 Teknisk kontrollansvarig  
 Per-Olof Eriksson  
 Teknisk kontrollansvarig  
 Per-Olof Eriksson  
 Teknisk kontrollansvarig  
 Per-Olof Eriksson

**GRUNDKARTANS RIKTSIKT TILL 60 M**  
**UTANFÖR DENNA RIKTSIKT BEHÅLLS BESTYRKES**

87/74 S360  
 1988-04-21  
 10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m  
 Skala 1:7000  
 Grundkorten upprättad 1984-02-27  
 Reviderad 1984-11-12  
 Reviderad 1985-01-21



# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-87/74**

87 / 74

KARTAN PLAN A1

1988-04-21

Pl 1444-1448/87

88-05-16

R Dnr 87/103

Bengt Holmberg  
Hämplingevägen 5  
138 00 ÄLTAÖverklagande i fråga om stadsplan inom Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 14 juli 1987 ett förslag till stadsplan för del av Kolarängen, fastigheterna Älta 5:135, 6:5 m.fl. (Östra Kolarängen etapp A) i Nacka kommun.

Bengt Holmberg, BM Ericson, Marianne Ruck, Kaj Holmberg samt Magnus och Johan af Petersens har överklagat beslutet.

Nacka kommun har yttrat sig i ärendet den 24 februari 1988.

Bengt Holmberg, Kaj Holmberg och Marianne Ruck har kommit in med skrivelser.

---

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen, som trädde i kraft den 1 juli 1987, skall äldre bestämmelser tillämpas vid ärendets prövning.

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Det ligger i nord-östra delen av Älta och är glest bebyggt med både permanent bebodda villor och fritidshus. Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar samt en förtätning av bostadsbebyggelsen.

Bengt Holmberg, BM Ericson, Marianne Ruck och Kaj Holmberg anser att gatusystemet skall utformas så att samtliga fastigheter som kan nybildas enligt planförslaget får direkt utfart till gata.

Marianne Ruck och Kaj Holmberg som äger Älta 5:115 resp. Älta 5:114 motsätter sig också utfartsförbudet mot Ältavägen. De yrkar i första hand att fastigheterna får behålla de befintliga utfarterna mot Ältavägen. För den händelse utfartsförbudet i planförslaget skulle fastställas begär de att kommunen håller dem skadeslösa för de kostnader och olägenheter de åsamkas på grund av att nya utfarter måste anläggas. Marianne Ruck önskar att planförslaget kompletteras med bestämmelse om bullervall utmed Ältavägen.

Om planförslaget fastställs kommer planen att gälla som detaljplan enligt plan- och bygglagen (1987:10, PBL). En bestämmelse om utfartsförbud i en detaljplan innebär inte annat än att bygglov

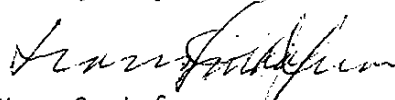
skall vägras för åtgärder som strider mot utfartsförbudet. Planförslaget innebär således att Marianne Ruck och Kaj Holmberg inte kan räkna med att få bygglov för byggnader som förutsätter att fastigheternas utfarter mot Ältavägen behålls. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten kan byggnadsnämnden, enligt 10 kap. 17 § andra stycket PBL förelägga ägarna av fastigheterna att ändra utfarterna. I 14 kap. 3 § PBL finns en regel om ersättning för skador som uppstår genom ett sådant föreläggande.

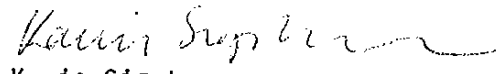
Regeringen anser att det ur trafiksäkerhetssynpunkt är angeläget att antalet utfarter mot Ältavägen nedbringas. Detta förutsätter för Älta 5:115 och 5:114 att utfart kan anordnas via Hämplingevägen. Enligt illustrationen till planförslaget redovisas en blivande utfartsväg på kvartersmark öster om fastigheterna. Regeringen finner vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen att såväl gatunätets utformning som utfartsförbudet kan godtas. Av utredningen i ärendet framgår vidare att bullernivån för bebyggelsen utmed Ältavägen inte är så hög att det på grund härav finns skäl att vägra fastställelse av planförslaget i avbändan på att bullerdämpande åtgärder vidtas. På grund av det anförda skall överklagandena från Marianne Ruck, Kaj Holmberg, Bengt Holmberg och BM Ericson avslås.

Magnus och Johan av Petersens motsätter sig exploateringen som de anser medverkar till att förstöra de omgivande områdenas karaktär av orörda och attraktiva naturområden. Regeringen finner vid en avvägning mellan de motstående intressen som föreligger i planärendet att vad Magnus och Johan af Petersens anført inte skall hindra fastställelse av planförslaget. Deras överklagande skall därför avslås.

Regeringen avslår överklagandena.

På regeringens vägnar


  
Hans Gustafsson

  
Karin Sigstam

**REGISTRERING**

Datum

1988-06-20

Införing i fastighetsregistret   
verkställts beträffande

  
På fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka kommun

Kopia till

statens planverk  
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.082-83-87)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten ✓  
fastighetsregistermyndigheten  
BM Ericson, Ljusnevägen 60, 121 61 JOHANNESHÖV  
Marianne Ruck, Ältavägen 103, 138 00 ÄLTA  
Kaj Holmberg, Ältavägen 101, 138 00 ÄLTA  
Magnus och Johan af Petersens, Erstavik,  
133 00 SALTSJÖBADEN

Handledare

Ansvarig

*Anna Bore*

#### HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan Ni **överklaga i brev ställt till regeringen**. Brevet skall emellertid **postas till länsstyrelsen** under adress

Länsstyrelsen  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev **inom tre veckor** från beslutsdagen, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

I brevet skall Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning bör Ni skicka med.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring till länsstyrelsens handläggare i ärendet. Om Ni istället vill besöka länsstyrelsen så är adressen Hantverkargatan 29, 2 tr.



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län  
Planenheten  
arkitekt  
Birgitta Stafström  
tel.08-785 41 98

## BESLUT

Datum

1987-07-14

Beteckning

11.082-83-87

Nacka kommun  
Byggnadsnämnden  
131 81 NACKA

Förslag till stadsplan för del av Kolarängen, fastigheterna  
Älta 5:135-6:5 m fl. (östra Kolarängen etapp A), Nacka kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) ovan nämnda stadsplan som antagits av kommunfullmäktige den 23 mars 1987.

Stadsplanen på en i maj 1985 och i oktober 1985 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen genom stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtande den 4 oktober 1985. I vissa skrivelser riktas anmärkningar mot planförslagets syfte och utformning. Det är i första hand kommunen som har ansvar för planering och bebyggelseutveckling. Anmärkningarna bedöms inte ha sådan tyngd att de mot den bakgrunden kan anses utgöra hinder mot fastställelse av planen.

Anmärkningar har riktats mot att delar av vissa tomter skrafferats. Avsikten med skrafferingen är inte återspeglad bland de till sin karaktär bindande planbestämmelserna. Endast i beskrivningen har syftet med skrafferingen kommenterats. Skrafferingen har tillkommit i en vällovlig ambition att bevara områdets speciella karaktär och miljövärden. Den kan dock inte betraktas som tvingande, utan får ses som en rekommendation till fastighetsägarna.

Länsstyrelsen anser i övrigt att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och ansluter sig till kommunens bemötande i tjänsteutlåtandet. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit biträdande länsarkitekt Kjell Bagstevold beslutande, först länsassessor Per Ewaeus, samt arkitekt Birgitta Stafström föredragande.

*Kjell Bagstevold*  
Kjell Bagstevold

*Birgitta Stafström*  
Birgitta Stafström



NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

Handläggare:  
1:e stadsplaneingenjör  
Tord Runnäs

STADSFÖRVALTNINGEN  
Registratör  
Ink. 1988-02-25  
Dnr. PL 449/88  
aktbH

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planimåttavla Ingenjör  
Planimästare  
1987-04-29  
11 082 83 87

Förslag till stadsplan för del av Kolarängen, fastigheterna Älta 5:135, 6:5 m fl i Nacka kommun (Östra Kolarängen etapp A), upprättat på stadsarkitektkontoret i Nacka i maj 1985. Reviderat i oktober 1985.

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom B y g g n a d s k v a r t e r

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bq betecknat område får användas endast för gemensamhetslokal och därmed samhörigt ändamål. Sådan förändring av befintliga byggnader får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

2 mom S p e c i a l o m r å d e

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OM- RÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

På med z betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar att för utbyggnad av gata, slänter utföres med en lutning med högst 1:1,5.

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom På med Ö betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

5 § BYGGNADS LÄGE

På med F eller Ö betecknat område får garage- och förrådsbyggnad, där så prövas lämpligt, uppföras mindre än 4,5 meter från gräns mot granntomt samt även sammanbyggas två och två i gemensam tomtgräns.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

1 mom Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och en garage- eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad som uppföres i en våning icke uppta större byggnadsarea än 160 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad som uppföres i två våningar, en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind får icke uppta större byggnadsarea än 120 m<sup>2</sup>.

Av tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får dock högst en femtedel bebyggas om huvudbyggnad uppföres i en våning och högst en sjättedel om huvudbyggnad uppföres i två våningar, en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind. Vid beräkning av hur stor del av tomt som får bebyggas kan andel i gemensam tomt inräknas.

3 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får garage eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 40 m<sup>2</sup>.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 5,8 meter och garage eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.


4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

5 mom Inom med a betecknat område skall byggnader och uteplats utformas med beaktande av bullersituationen.

9 § UTFARTSFÖRBUD

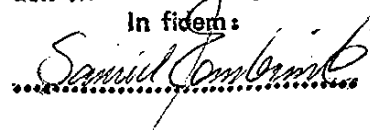
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

  
Ingvar Persson  
Stadsarkitekt

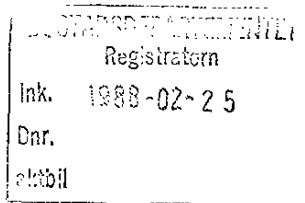
  
Tord Runnäs  
l:e stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nacka beslut  
den 23 mars 1987 § 91  
In fidem:

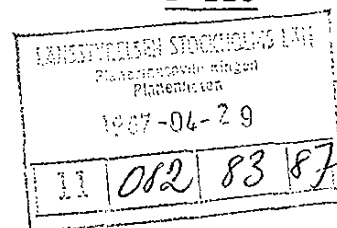


NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

Handläggare:  
l:e stadsplaneingenjör  
Tord Runnäs



D. 225



Förslag till stadsplan för del av Kolarängen, fastigheterna Älta 5:135, 6:5 m fl i Nacka kommun (Östra Kolarängen etapp A), upprättat på stadsarkitektkontoret i Nacka i maj 1985. Reviderat i oktober 1985.

#### B E S K R I V N I N G

#### HANDLINGAR

Stadsplaneförslaget omfattar:

1. Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Illustrationsskiss
4. Program och illustrationsplan för Östra Kolarängen, september 1983
5. Utvärdering av mark och vegetation
6. Ekonomisk kalkyl
7. Fastighetsförteckning

#### PLANDATA

##### L ä g e

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Älta inom planeringsområdet Kolarängen.

##### A r e a l

Planområdets totala areal är cirka 10 ha, varav 7 ha utgöres av bebyggd tomtmark.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### B e f i n t l i g a p l a n e r

##### Översiktliga planer

I kommunöversikt 1983 redovisas Östra Kolarängen, som område inom vilket detaljplan ska

upprättas. I tillhörande markanvändningsplan bedöms en förtätning av befintlig villabebyggelse ske med villor, småhus i grupp och/eller flerbostadshus.

#### Detaljplaner

Planområdet har ej tidigare detaljplanlagts. För området gäller äldre avstyckningsplaner från slutet av 1920-talet och 30-talet. Byggnadsrätten är här upphävd genom förordnande enligt 168 § Byggnadslagen.

#### K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

##### Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram 1985-1989 anges för perioden uppförande av 140 lägenheter i flerbostadshus och småhus i grupp med byggstart av 60 lägenheter under 1986.

##### Program och illustrationsplan

Förslag till program och illustrationsplan, upprättat i september 1983, har tillstyrkts av byggnadsnämnden och godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott som underlag för det fortsatta stadsplanearbetet med föreliggande stadsplaneförslag som utgör den första planerings- och utbyggnadsetappen.

##### Alternativa stadsplaneförslag

Byggnadsnämnden har, i december 1984 respektive i februari 1985, beslutat utställa två alternativa planförslag. Efter dessa planers utställningstid har byggnadsnämnden beslutat, i maj 1985, att låta utställa ytterligare ett planförslag, alternativ 3.

#### B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

##### Topografi och vegetation

Planområdet består av ett plant parti utefter Hämplingevägen, som omges av markanta höjdryggar. Nivåskillnaden uppgår till 20-25 meter. Det planare partiet närmast Hämplingevägen utgöres huvudsakligen av uppodlade långsträckta trädgårdstomter. De omgivande höjdpartierna består av sammanhängande tallbevuxna hållmarksområden, vilka bedöms värdefulla för såväl stadsbilden som närmiljön. Därutöver finns mindre partier och enstaka träd av stort miljövärde. De sammanhängande vegetationspartierna i norr och söder ger planområdet ett bra vindklimat. Topografiskt är området utsatt för västliga vindar.

##### Geotekniska förhållanden

Stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av tunna jordskikt. Utefter Hämplingevägens västra del finns lerjordar, varför en förstärkt grundläggning här kan komma att erfordras.

## Bebyggelse

Cirka en tredjedel av områdets yta utgör obebyggd mark. De bebyggda fastigheterna har en varierad bebyggelsestruktur med en blandning av fritidshus och permanentbebodda villor. 15 fastigheter är bebyggda med fritidshus och 15 fastigheter med villor för permanentboende. Karaktäristiskt för det gamla Kolarängen är just denna blandning av små villor och fritidshus. Den övervägande delen av bebyggelsen uppfördes på 1930-talet. Flera byggnader har under senare år om- och tillbyggts. Inom planområdet finns några välbevarade 30-tals villor, vilka bör bevaras. Byggnaden på fastigheten Älta 6:5 uppfördes 1932 och tillhör de första prefabricerade villorna från Svenska Trähus. På fastigheten Älta 5:128 finns en välbevarad tidstypisk villa från 30-talet med liggande panel med bevarade detaljer.

## Service

Planområdet innehåller inga servicefunktioner. Överordnad kommersiell och social service finns i Älta centrum inom Stensöområdet. Vid korsningen Ältavägen-Erstaviksvägen, ca 1,5 km söder om planområdet, finns servicebutik för dagligvaror, kiosk, glasmästeri, diversebutik med varierat sortiment och bensinstation. Barnstugor finns inom västra Kolarängen och Älta gård. För områdets skolförsörjning finns låg- och mellanstadium i Älta skola, vid Älta Gård och högstadium i Stavsborgsskolan inom Stensö.

## Vägar och trafik

Vägnätet inom planområdet har en låg standard och är, förutom Ältavägen, grusbelagda. Ältavägen, som har en överordnad funktion, saknar gång- och cykelbana. Detta medför att körbanan måste rymma flera trafikantkategorier. Dessutom trafikeras Ältavägen av bussar. Denna blandning av olika trafikanter medför hög olycksrisk, s k röd standard enligt TRÅD (Allmänna råd för planering av trafiknätet).

## Trafikbuller

Ältavägen trafikeras i dag av ca 5000 fordon per årsmedeldygn. I framtiden när Älta är fullt utbyggt kan trafikmängderna uppgå till 8000 fordon per årsmedeldygn. En trafikbullerberäkning

har upprättats med dessa förutsättningar. Beräknade trafikmängder medför att de fastigheter som ligger i anslutning till Ältavägen blir störda (ekvivalent bullernivå över 55 dB(A)).

#### Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar saknas inom planområdet. Delar av området avvattnas via Älta torrlägningsföretags ledningar. För de enskilda fastigheterna har avloppet och dricksvattenförsörjningen i regel lösts inom fastigheten. Inom planområdet har noterats sanitära problem genom förorenat dricksvatten.

#### Ägoförhållanden

Ägosituationen inom planområdet är splittrad. Kommunen äger större delen av den obebyggda marken.

#### PLANFÖRSLAG

##### A l l m ä n t

Planområdet är att betrakta som ett sk förnyelseområde. Planförslaget syftar till att ge förutsättningar till en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar och en förtätning av bostadsbebyggelsen. En planeringsförutsättning har härvid varit att en integration av olika bostadsformer ska vara möjlig. Av betydelse har även varit att befintlig värdefull mark och vegetation ska kunna bibehållas.

##### B o s t ä d e r

De befintliga tomterna varierar i storlek mellan cirka 1500 och 3500 m<sup>2</sup>. Detta medför att en omfattande förtätning av villabebyggelsen kan förväntas. Sammantaget bedöms planområdet rymma ett 60-tal fristående villor. Planförslaget medger, för ett par kvarter söder om Hämplingevägen, två och två sammanbyggda villor i gemensam tomtgräns. Utnyttjas denna byggnadsrätt i dessa kvarter kan ytterligare 10-15 villor tillkomma. För att på ett ändamålsenligt och effektivt sätt utnyttja kvartersmarken föreslås att garage- och förrådsbyggnader får placeras närmare tomtgräns än vad som generellt föreskrivs i 39 § Byggnadsstadgan. Inom de kvarter där parhus får uppföras, kan en mer koncentrerad och tätare bebyggelse i form av grupphus ske. Här kan en mindre tomtstorlek accepteras under förutsättning att erforderliga friytor anordnas gemensamt i anslutning till bostadshusen. Vid beräkning av hur stor del av tomt avsedd för villabebyggelse, som får byggas, kan andel i gemensamt ägd tomt även få inräknas.

Kvarteret, norr om Hämplingevägen, föreslaget för småhus i grupp och/eller flerbostadshus har utformats för en låg och småskalig bebyggelse, som väl kan ansluta till angränsande villabebyggelse. Befintliga byggnader på fastigheten 6:5 har bedömts värdefulla att bevara. Del av fastigheten har därför föreslagits utgöra gemensamhetsanläggning, där befintliga byggnader bibehålls och används som kvarterersgård för den planerade bostadsbebyggelsen. För kvarteret redovisas att exploateringen högst får omfatta 4000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Detta innebär omräknat till antal lägenheter vid "normal" lägenhetsfördelning, cirka 30 radhuslägenheter eller 40 lägenheter i flerbostadshus. Hustyp och upplåtelseform är således ej reglerat i stadsplanen.

För att möjliggöra att befintliga miljövärden, som i dag ger karaktär åt området, kan bevaras, har stadsplanen fått en restriktiv utformning beträffande byggnaders placering och tomtstorlek. Inom delar där förändring av befintlig natur bedöms speciellt känslig har stadsplanekartan försetts med en skraffering, vilken innebär att särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till mark och vegetation. På tomten befintlig vegetation skall här vidmakthållas, trädfällning eller andra ingrepp i naturen kan dock medges efter särskild prövning av byggnadsnämnden, härvid bör samråd med berörda grannars ske. För all vegetation som ska sparas gäller att de hydrologiska förutsättningarna kan upprätthållas genom en lämplig dagvattenhantering, t ex lokalt omhändertagande.

#### S e r v i c e

Planområdets huvudsakliga servicebehov tillgodoses inom Älta Gård och Stensö. Planerad bebyggelse ger ej underlag för ytterligare servicefunktioner inom planområdet.

För att tillgodose områdets barnomsorgsbehov hänvisas i första hand till befintliga barnstugor inom angränsande områden. Under en övergångstid kan det dock bli aktuellt att anordna provisoriska barnstugelokaler inom planområdet. Storleken får då anpassas efter utbyggnadsalternativ och utbyggnadstakt. I samband med en fortsatt utbyggnad inom Östra Kolarängen, kommer underlag att finnas för en permanent barnstuga, varför mark reserverats för detta ändamål söder om Storstigen (etapp B).

För skolförsörjningen på låg- och mellanstadiet hänvisas eleverna till Älta skola och på



högstadiet till Stavsborgsskolan.

Inom ramen för den föreslagna bostadsbebyggelsen kan rymmas lokaler för hantverk och kontor, av sådan omfattning och beskaffenhet att verksamheten ej stör närboende.

#### F r i y t o r

Det obebyggda skogs- och bergspartiet i södra delen av området är utlagt som parkmark. Området avses huvudsakligen bibehållas som naturmark. Dess östra del planeras innehålla lekytor och ska kunna fungera som en gemensam samlingspunkt för boende inom området. Inom den tätare bostadsbebyggelsen ska erforderliga lekytor anordnas på kvartersmark.

#### T r a f i k, b i l u p p s t ä l l n i n g

##### Gatunät

Trafikmatningen av området sker från Ältavägen via Traststigen-Hämplingevägen.

Det befintliga gatusystemet avses i huvudsak till sitt planläge behållas. Med hänsyn till underhåll, skötsel och av trafiksäkerhetsskäl föreslås dock ombyggnader och breddningar. I samband med denna ombyggnad kommer intrång att ske på kvartersmark för vägslänter och skärningar. Inom de delar där intrång på kvartersmark är av större omfattning, har detta särskilt markerats på plankartan.

Ältavägen har en överordnad funktion. Av trafiksäkerhetsskäl tillåtes här ej direkta tomtutsläpp. Fastigheterna Älta 5:114 och 5:115, som idag anslutes direkt till Ältavägen, föreslås trafikmatas från Hämplingevägen via en sk skaftförbindelse. I förhållande till sin trafikfunktion har Ältavägen en mycket låg standard. Arbetet med en utredningsplan för Ältavägens ombyggnad pågår. I planförslaget har utrymme reserverats för en breddning av körbanan, en enkelsidig gång- och cykelbana samt ombyggnad av busshållplatserna anpassade efter ledbussar.

Traststigen och Hämplingevägen föreslås få en bredd mellan 8,0-10,0 meter.

Lillstigen och Ärlestigen föreslås få en bredd av 7,1 meter.

### Gång- och cykeltrafik

Utefter Ältavägen planeras en 3,0 meter bred gång- och cykelbana.

Traststigen och Hämplingevägen föreslås utformas med enkelsidiga gångbanor.

I Lillstigens förlängning föreslås en gångväg, som leder mot planerad lekplats. Gångvägen avses även utgöra en länk i östra Kolarängens interna gångvägssystem. En gångväg föreslås mellan Hämplingevägens västra del och Ältavägen. Dessa gångvägar planeras asfaltbeläggas. Övriga redovisade gångvägar på parkmark kommer ej att permanentbeläggas och avses fungera som enkla promenadstråk och motionsstigar.

### Biluppställning

Biluppställning för bostäderna förutsättes ske på kvartersmark. Bilplatsbehovet för den fristående och parvis kopplade småhusbebyggelsen beräknas efter 2 bilplatser per lägenhet, för gruppbyggda småhus efter 1,5 bilplatser och flerbostadshus efter 1,0 bilplats per lägenhet.

### I m m i s s i o n e r

#### Trafikbuller

Enligt den trafikbullerutredning, som utförts utmed Ältavägen, är fastigheterna närmast Ältavägen bullerstörda. På en zon mellan 40 och 55 meter från vägmitt beräknas bullernivåerna överstiga 55 dB(A) vid 8000 fordon/ÅMD (i dag 5000 f/ÅMD). Bebyggelsen måste här utformas på sådant sätt att olägenheter ej uppstår.

#### Klimat

Planområdet är kuperat och vegetationsrikt, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett ur energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, växtlighet och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som möjligt av fasadytan och fönster vetta mot söder. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden kommer under årets kallaste dagar. För fastigheterna söder om Hämplingevägen har del av tomterna begränsat solljusinfall och ligger delvis i norrsluttning. Bebyggelsen måste här utformas och placeras på sådant sätt att olägenheter ej uppstår.

De sammanhängande vegetationspartierna i an-

slutning till höjdpartierna i norr och söder ger lå åtbakomliggande bebyggelse. Dessa trädbestånd är därför viktiga att spara, varför de hydrologiska förhållandena ej får förändras genom bortledning av dagvatten eller genom en olämplig byggnadsplacering.

#### T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

##### Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet på kvartersmark bör där det är möjligt omhändertas lokalt. För att hålla nere kostnaderna av den kommunala VA-utbyggnaden bör dagvattnet, där det är lämpligt, avledas med hjälp av diken.

#### E n e r g i f ö r s ö r j n i n g

##### El

Inom området kommer en ny nätstation att anläggas. Plats har reserverats i planområdets södra del.

##### Uppvärmning

Flerbostadshus- och/eller grupphusbebyggelsens uppvärmning bör ske genom centraliserade system för att ge framtida valmöjlighet, när det gäller energislag. Centralt placerade värmepumpar bör övervägas för byggnadernas basuppvärmningsbehov. Målsättningen ska vara att minska oljeanvändningen, genom att så långt det är möjligt endast använda olja som komplettering vid stora effektbehov (sk spetslast). BOFAKTA (konsumentupplysning för bostadssökande) ska innehålla redovisning av konsekvenser och beredskap vid eventuella störningar av tillförd energi.

#### P L A N G E N O M F Ö R A N D E

Inom planområdet förutsättes en förtätning av den befintliga villabebyggelsen. Fastigheterna är i privat ägo. Bebyggelsen kommer att ske av respektive enskild fastighetsägare, varför förtätningsgraden och utbyggnadstakten ej nu kan preciseras.

Föreslagen grupphusbebyggelse och/eller flerbostadshus avses genomföras i kommunens regi och med statlig belåning. Byggstart för detta område beräknas ske tidigast hösten 1987.

Där en bebyggelse av småhus i grupp väljes, förutsättes att gemensamhetsanläggningar inrättas.

Dessa kan innehålla parkering, vatten- och avloppsanläggningar, lekplatser, gångvägar, olika typer av gemensamma lokaler m m inom kvartermark och utgör en nödvändig förutsättning för områdets funktion.

#### SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd och information skett med bl a fastighetsägare och representanter för dessa inom området, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

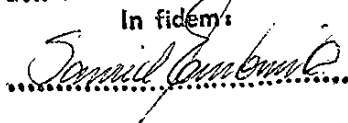


Ingvar Persson  
Stadsarkitekt



Tord Runnäs  
l:e stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i  
Nacka beslut  
den 23 augusti 1987, 91

In fidem:  


1988-06-22


*Ink. 88-06-22*  
S 360  
(D 225)

Till  
Stadsingenjörskontoret i Nacka

Stadsplan för del av Kolarängen, Östra Kolarängen  
etapp A, Nacka kommun

Härmed överlämnas originalhandlingar till rubri-  
cerad stadsplan samt den på cronaflex uppritade  
plankartan.

Stadsarkitektkontoret

  
Sanrid Embrink  
Plansekreterare