

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad september 2023
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2021-00124

Ältabergs verksamhetsområde

Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl i Älta, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030, planförslaget förväntas kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla målet.

Planområdet omfattar cirka 29 000 kvadratmeter mark som utgörs av obebyggd naturmark och befintlig industrimark inom Ältabergs verksamhetsområde. Planförslaget möjliggör för cirka 22 000 kvadratmeter kvartersmark som kan användas för verksamheter, kontor och viss småskalig handel, varav cirka 12 000 kvadratmeter är nya verksamhetsytor.

Cirka 60 procent av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Resterande del sparas och planläggs som allmän plats natur för att värna naturvärden och rekreativa värden. Stigen genom naturområdet i den centrala delen av planområdet bevaras men får en ny sträckning.

Byggrätter föreslås hållas så generella som möjligt för att möjliggöra en flexibel användning som passar olika verksamhetsutövare. Storlek och placering av bebyggelse kommer att bero av den framtida fastighetsindelningen. Höjdbegränsningar har anpassats efter befintliga byggnader inom verksamhetsområdet samt med hänsyn till Storkällans kapell och krematorium. Avsikten är att bibehålla en värdig entré till Storkällan där framtida industribyggnader inte dominerar landskapsbilden.

Detaljplanens genomförande innebär viss utbyggnad av allmännyttiga ledningar samt iordningställande av kvartersmark. Markanvisning av nya verksamhetsytor på kommunal mark kommer att genomföras efter att detaljplanen vunnit lagakraft, markgenomförandeavtal som reglerar parternas ansvar ska tecknas med framtida fastighetsägare.

Planförslaget möjliggör nyetablering av verksamheter samt utvidgning av befintliga verksamheter i Ältabergs verksamhetsområde för att möta den stora efterfrågan av sådan mark. Planförslaget innebär att landskapsbilden i området kommer förändras då kuperad natur- och parkmark ersätts med anlagda ytor och stora industribyggnader. Marken består av både jord- och bergmassor vilket innebär att schaktning och sprängning kommer att behövas för att iordningställa ytorna. Planförslaget innebär negativa konsekvenser för naturmiljön genom fällning av träd och ianspråktagande av naturmark. Ytor för rekreation minskar också till följd av planförslaget.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Kommunen står för planläggningskostnaderna samt för iordningställande av verksamhetsytorna, marken planeras att säljas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	10
Förutsättningar och planförslag	11
Övergripande struktur.....	11
Offentliga rum och grönområden.....	12
Bebyggelse.....	16
Teknisk infrastruktur.....	18
Störningar och risker.....	19
Markens beskaffenhet.....	21
Dagvatten, grundvatten och skyfall	22
Så genomförs planen	25
Organisatoriska frågor	25
Huvudmannaskap	27
Ansvarsfördelning.....	27
Avtal	28
Tekniska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	32

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	34
Miljökonsekvenser	34
Sociala konsekvenser.....	37
Ekonomiska konsekvenser	38
Avvägning mellan motstående intressen	38
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	39

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss småskalig handel på naturmark i Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas.

Bakgrund och huvuddrag

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun och behovet av verksamhetsytor är stort. Många företag inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

Planområdet utgörs idag av obebyggd naturmark samt befintliga industrifastigheter i nära anslutning till Storkällans kapell och krematorium samt bostadsområdet Ältadalen. Det befintliga verksamhetsområdet har utformats med omsorg i gestaltning av allmän platsmark samt bebyggelse och markplanering för att ta hänsyn till Storkällans kapell och krematorium. Avsikten är att bibehålla samma inriktning i detta planförslag.

I gällande detaljplaner för verksamhetsområdet finns outnyttjade markområden som vid tiden för detaljplanernas framtagande ansetts värdefulla då de bidrar till landskapsbilden samt är en trivsamt miljö för boende och arbetande i området. Efterfrågan på nya verksamhetsytor var vid tiden inte av den omfattning som kunde motivera en högre exploatering av verksamhetsytor. Då flera verksamhetsutövare i området visat intresse för att utöka sina verksamheter och efterfrågan av verksamhetsytor idag är stort, omprövas nu delar av naturmarken för etablering och utökning av verksamheter.

Planförslaget möjliggör kvartersmark för nyetablering och expanderande av verksamheter på befintlig naturmark. Cirka 40 procent av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden. Stigen genom naturområdet kopplar samman ett system av stigar som sträcker sig från Ältaberget till Storkällan.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 23 mars 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är huvudprojektledare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, antikvarie, kommunikatör, trafikplanerare, bullerexpert, förrättningslantmätare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Geo- och miljöutredning (*Atrax Energi och miljö AB, 2021-06-24*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 2021-07-07*)
- Markteknisk undersökning (*Bjerkning AB, 2021-11-26*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Trapezia AB, 2022-01-14*)
- Utlåtande släntrasrisker (*Geoskills, 2023-06-02*)
- Dagvattenutredning (*AFRY, 2023-07-03*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2023-09-05*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av planområdet omfattar naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även befintliga industrifastigheter ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av dessa fastigheter.

Planområdet omfattar cirka 29 000 kvadratmeter.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd streckad linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Inga riksintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Mellankommunala intressen

Söder om planområdet och Tyresövägen pågår planarbete i Tyresö kommun för Lindalshöjden. Detaljplanen syftar till att skapa ett nytt område för företag, drivmedelsstation och brandstation. Projekten bedöms inte stå i konflikt med varandra.

Regionala intressen

I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF5) 2050 anges området som sekundärt bebyggelseområde. Det innebär att området anses ha potential att kompletteras eller utvecklas, men ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till lägen med hög regional täthet.

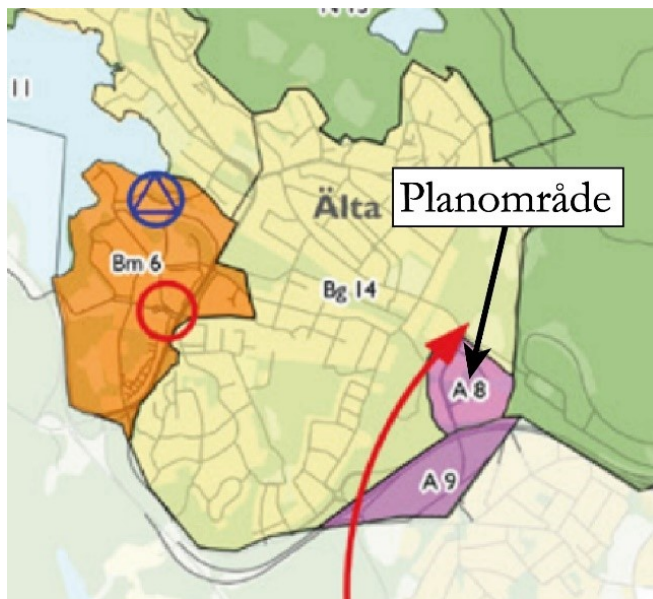
Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, anges för planområdet markanvändningen *Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar* (A8). Området är således avsett för industrier eller andra verksamheter som inte bör blandas med bostäder. För området finns inga speciella värden eller intressen dokumenterade.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Figur 2, Urklipp från översiktsplanen som visar markanvändning. Röd pil visar ett svagt samband i grönstrukturen.

Gällande detaljplaner

För den norra delen av planområdet gäller i dagsläget stadsplan 226 som medger småindustri. Planen vann laga kraft 1972. För resterande del av planområdet gäller detaljplan 480 som medger småindustri, kontor och viss handel. Planen vann laga kraft 2010. Ingen av planerna har pågående genomförandetid. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta dessa detaljplaner.



Figur 3: Stadsplan 226 och detaljplan 480 markerade i turkost.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av det större stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Naturmiljöer ska vårdas så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom samt att den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning bevaras och utvecklas. För projekt ska verksamheter utvecklas intill bostadsbebyggelse, ambitionen är att bevara naturmark i den utsträckningen så att offentliga rum och parkmiljöer fortsatt kan utnyttjas för allmänheten. Offentliga rum och parkmiljöer ska kunna användas av boende, verksamma och besökare. Utformningen behöver ta hänsyn till det grönstråk som går mellan Ältaberget i väster och Storkällan i öster.

2. Hållbart resande och mobilitet

Den tekniska utvecklingen av energieffektiva transportlösningar ska följas och i sin tur stödja innovativa lösningar. Nya bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor,

idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minskas bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö, bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation. I projektet ska användning av förnyelsebara energikällor främjas och uppmuntras. Nacka ska även vara så giftfritt att människor eller miljö inte påverkas negativt.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Befintlig växlighet och grönska kan rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker och vattendrag. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Vid behov av synliga dagvattenlösningar kan de utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av området.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

I genomförandet av detaljplanen ska en hållbar sortering av byggavfall eftersträvas.

Användning av återbrukat material ska uppmuntras och frågan ska tas upp med fastighetsägare och exploitörer under projektets gång.

6. Anpassning framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet kan vara exempelvis hantering av skyfall och översvämningar. Att bevara delar av naturmarken fyller därför en viktig funktion.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Då naturmarken är belägen inom ett befintligt verksamhetsområde innebär det en liten förändring jämfört med dagens användning sett ur ett större sammanhang.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Förutsättningar och planförslag

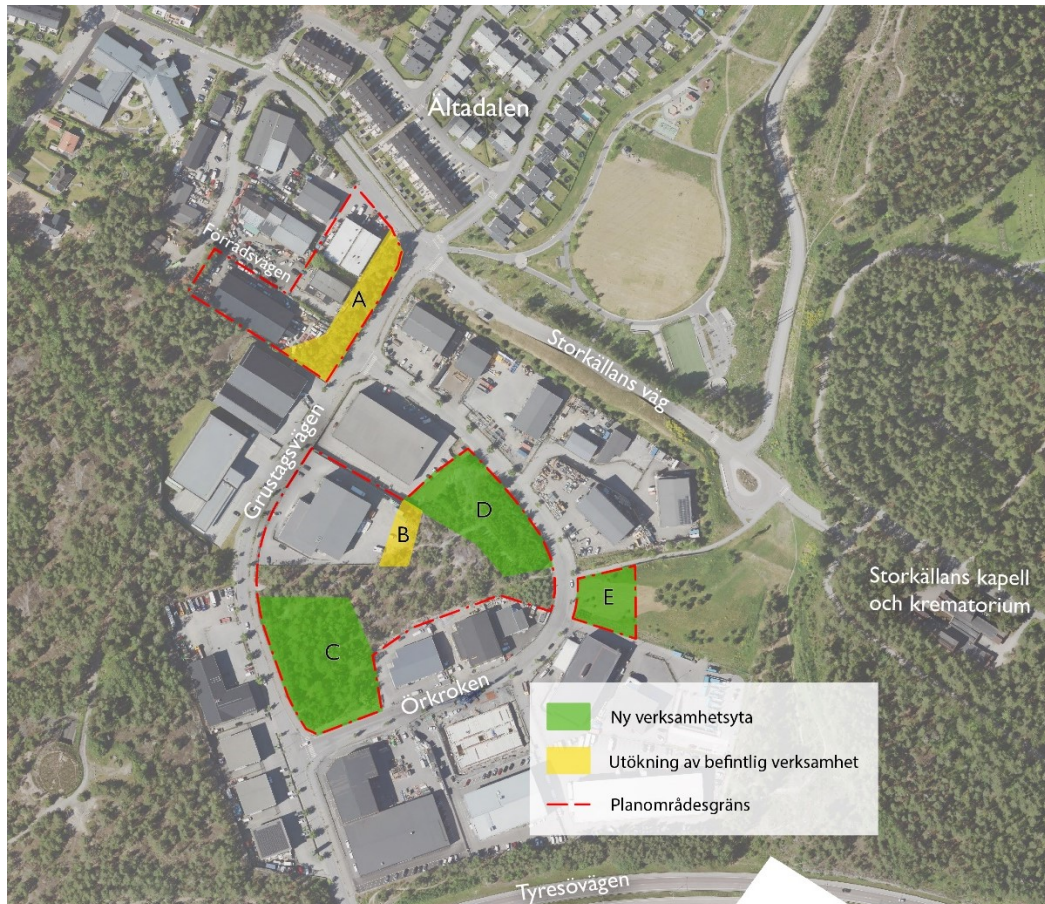
Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Planområdet utgörs till stora delar av obebyggd naturmark inom det befintliga verksamhetsområdet Ältaberg. Inom Ältabergs verksamhetsområde finns idag cirka 30 fastigheter med varierande storlek från cirka 900 kvadratmeter upp till 7000 kvadratmeter. De flesta ägs av privata fastighetsägare men några fastigheter ägs av kommunen och är upplåtna med tomträtt eller arrendeavtal. På fastigheterna finns bland annat bilverkstad, kretsloppscentral, återförsäljare och kontor.

Terrängen i området är varierad där vissa delar är förhållandevis plana medan andra delar är kuperade. Den centrala delen är starkt kuperad och med betydande inslag av berg i dagen. Inom detta område föreslås två nya verksamhetsytor vilket innebär att landskapsbilden kommer påverkas när marken skall utjämnas och bebyggas med nya verksamhetslokaler. Även kullen i den östra delen av planområdet är kuperad. Här föreslås en ny yta för verksamheter vilket innebär att delar av kullen kommer att behöva schaktas bort och utjämnas i samband med att ytan iordningställs.

Planförslaget innebär att cirka 60 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor samt utökning av befintliga verksamheter (se Figur 4). Eftersom planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde med etablerat gatunät behöver marknivåer på tillkommande verksamhetsytor anpassas efter det befintliga gatunätet. Det innebär att sprängning och schaktning kommer behöva ske för att uppnå lämpliga marknivåer som ansluter till det befintliga gatunätet. Tillkommande bebyggelse föreslås placeras längs Grustagsvägen och Örkroken. För de fastigheter i område A (se Figur 4) som utökas möjliggörs nya infarter mot Grustagsvägen. Den östra delen av den befintliga anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium.



Figur 4: Övergripande situationsplan för planområdet.

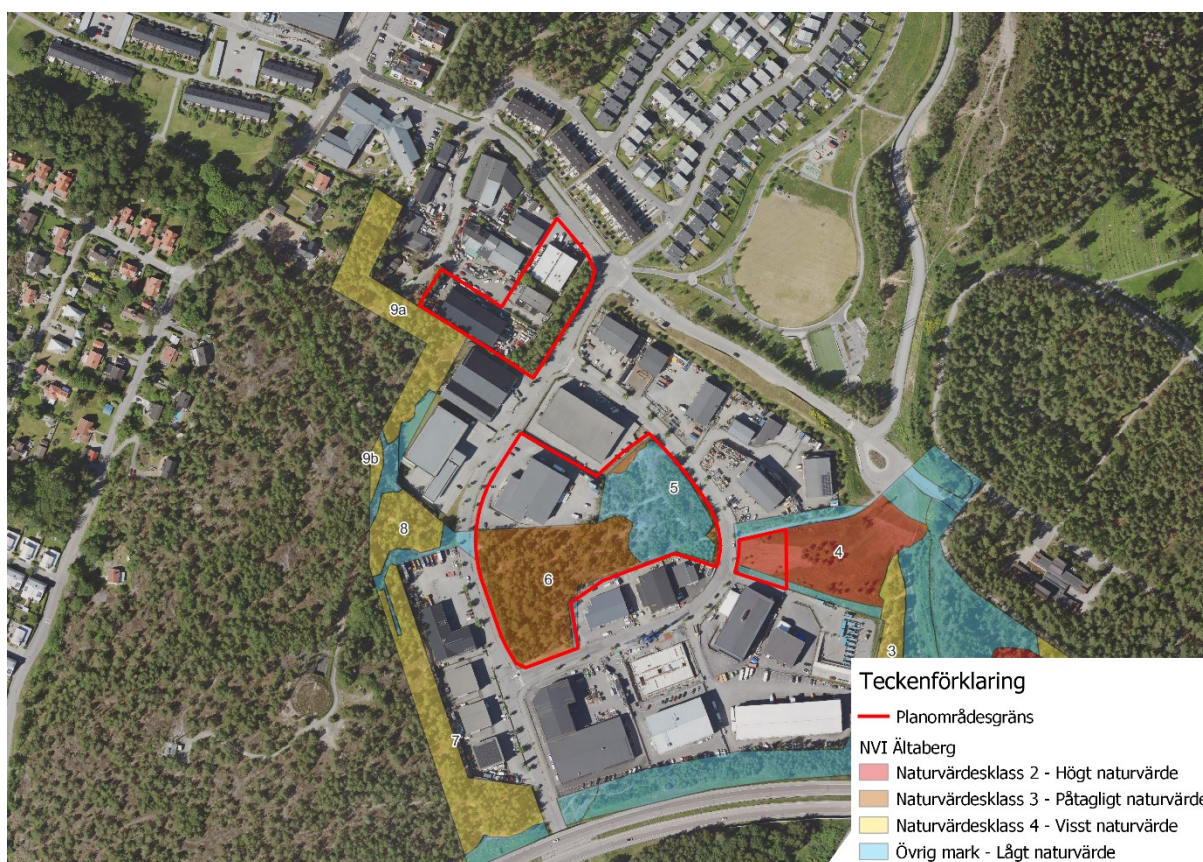
Offentliga rum och grönområden

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram för att utreda vilka värden för biologisk mångfald som naturmiljön inom planområdet inhyser (Pro Natura, 2021-07-07). Naturmiljön domineras av tallskog där de högst belägna delarna utgörs av hållmarksskog. Det finns även inslag av gran, ek och asp. Den centrala delen av planområdet utgör en del av ett område som tidigare varit sand- och grustäkt. De värden för biologisk mångfald som identifierats i området är främst knutna till tallskog på sandig mark samt till mager och artrik gräs- och ruderatmark. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har identifierats i området.

Inom planområdet har flera olika naturvärdesklasser identifierats (se Figur 5). Ett mindre område som utgörs av en kulle med anlagd mager gräsmark i östra delen av planområdet har bedömts ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Här är naturvärdena kopplade till artrik och mager gräsmark med viktiga värdväxter och hävdindikatorer samt inslag av jordblottor. Områdets biotopvärden bedöms ge goda förutsättningar för insektslivet.

Ett område med tallskog på sandig mark i västra delen av planområdet har bedömts ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). I detta område är naturvärdena kopplade till tallskog på sandig mark med förekomst av flera naturvårdsarter varav två rödlistade, talticka och kolflarnlav. Slutligen har en del av vägrenen längs Örkroken identifierats ha rik blomning och bedömts ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Här är naturvärdena kopplade till den rika blomningen med gott om värdväxter för insekter.



Figur 5: Karta som visar avgränsade naturvärdesobjekt och naturvärdesklass inom planområdet.

Skogsområdet i mitten av planområdet ingår delvis i ett lokalt spridningssamband för gammal barrskog. Ur ett större geografiskt perspektiv är områdets tallvärden beroende av omgivande landskap och bidrar till att många arter har möjlighet att sprida sig mellan lämpliga habitat.

Cirka 40 procent av naturmarken inom planområdet föreslås bevaras som allmän platsmark. Detta område ligger i mitten av planområdet och regleras med markanvändningen NATUR.

NATUR Natur.

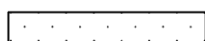
Genom att bevara naturmarken i mitten av planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del behållas. Det lokala spridningssambandet för arter

knutna till gammal barrskog bedöms inte påverkas nämnvärt. Utöver det bevaras även det system av stigar som sträcker sig från Ältaberget, genom Ältabergets verksamhetsområde och fram till Storkällans vändplan (se Figur 6). Naturområdet kan således fortsatt nyttjas rekreativt av arbetande i verksamhetsområdet eller övriga besökare. Stigen genom naturområdet i mitten av planområdet kommer få en ny dragning när planförslaget genomförs, då delar av stigen ligger inom mark som planeras för verksamheter.



Figur 6: Foto från naturområdet och stigen som bevaras i mitten av planområdet.

De nya verksamhetsytornas placering har anpassats för att minska intrånget på natur- och rekreationsvärden. Vidare regleras även placering av bebyggelse inom kvartersmark med bestämmelsen ”prickmark” som innebär att marken inte får förses med byggnad. Inom ”prickmark” får dock plank och stödmurar uppföras samt dagvattenlösningar placeras.



Marken får inte förses med byggnad

För att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och naturmark i den centrala delen av planområdet samt för att minimera risken för fallolyckor ska fastighetsägare eller tomträttshavare uppföra stängsel mot mark betecknad med ”NATUR”.



Stängsel ska finnas

Trygghet

Idag finns en stor variation av olika verksamheter i området. Utöver industri och kontor finns bland annat gym, frisersalong, restaurang och sportaktiviteter vilket bidrar till rörelse i området även på kvällstid och på helger. Nattetid vistas dock människor generellt inte i verksamhetsområden, så är fallet även här.

Planförslaget möjliggör etablering av fler verksamheter på naturmark som i dagsläget är obelyst, vilket kan bidra till ökad trygghet i området då antalet mörka hörn reduceras och sikten förbättras. Etablering av fler verksamheter ökar även rörelsen i området vilket kan bidra till den sociala kontrollen och ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och belyst och det finns flertalet övergångsställen.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västerhaninge. Naturområdet i mitten av planområdet är en rest av rullstensåsen och bär således på spår från denna struktur. Innan det blev ett verksamhetsområde användes platsen som motocrossbana och dessförinnan var området under en längre tid en stor grustäkt. Den kuperade marken har därmed genomgått förändringar av olika slag, så som sprängningar, grävningar och omfördelning av täktmassor. Idag är platsens landskapsbild präglad av två tidsperspektiv - den naturligt kuperade marken som är en rest av en rullstensås, och den samtida, medvetet gestaltade natur- och parkmarken som inkluderar bland annat en anlagd kulle. Generellt domineras intrycket av naturen av tallar i olika åldrar, vilket hänger ihop med rullstensåsens karaktärsdrag och därmed landskapsbilden i stort.

Verksamhetsområdets kulturmiljövärden hör nära samman med landskapsbilden genom den medvetna omgestaltningen av en tidigare grustäkt i samband med anläggandet av verksamhetsområdet. Ett av målen med gestaltningen har varit att skapa en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium. Området är omsorgsfullt gestaltad med tallar som dominerande trädslag även i de anlagda delarna (se Figur 7). I planförslaget föreslås ny verksamhetsmark i västra delen av den anlagda kullen, den östra delen av kullen samt tallarna bevaras som visuellt skydd mellan begravningsplatsen och den nya bebyggelsen.

Storkällans kapell och krematorium som ligger öster om planområdet invigdes 1970. Arkitekten som ritat det karaktäristiska byggnadsverket i tegel och cortenstål är Wolfgang Huebner. De två kapellen utmärks av en stram men samtidigt vilsam arkitektur som samspelar med den omgivande talldominerade naturen. Begravningsplatsens är gestaltad av landskapsarkitekten Gunnar Martinsson, som likt Huebner lyckats framhäva platsen karaktär.



Figur 7: Anlagd kulle och vall vid Storkällans entré.

Bebyggelse

Inom planområdet finns viss bebyggelse i form av verksamhetslokaler för bland annat bilverkstad, återförsäljare och kontor. I den norra delen tillkom byggnaderna under 1970-talet och har sedan dess byggts till i omgångar. I den södra delen av planområdet tillkom byggnaderna under 2010-talet i samband med genomförandet av detaljplan 480.

Markanvändning

Planförslaget möjliggör cirka 22 000 kvadratmeter kvartersmark, där cirka 12 000 kvadratmeter är ny verksamhetsyta och resterande cirka 10 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom planförslaget. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (H₁).

H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor.
K	Kontor.
Z	Verksamheter.

Användningen verksamheter innefattar service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel samt annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten inryms i markanvändningen. Kontor tillåter kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med begränsad eller ingen varuhantering.

Komplement till kontorsverksamhet ingår också i markanvändningen. För vissa områden har användningen verksamheter och kontor kombinerats. Detta möjliggör för en flexibel användning där exempelvis olika våningsplan eller delar av lokaler kan användas för olika ändamål.

Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor innefattar sådan handel som inte sker med livsmedel eller med sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet såsom försäljning av bilar, byggvaror eller möbler.

Markanvändningen handel har preciserats till att utesluta både handel med livsmedel och med skrymmande varor. Begränsningen utgår från gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, samt detaljplaneprogram för Älta centrum antaget 2015. I översiktsplanen finns en stadsbyggnadsstrategi som handlar om att utveckla Nackas lokala centrum, tillkommande handel inom planområdet ska därför inte motverka utvecklingen av det lokala handelsutbudet i Älta centrum. Vidare bör handel med livsmedel även lokaliseras i områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik samt med tillräckliga ytor för parkering. Handel med skrymmande varor bör lokaliseras i områden med tillräckliga ytor för parkering samt hantering och leverans av varor.

Byggrätt

En byggrätt är den maximala graden av bebyggelse som tillåts. Byggrätten styr byggnadsvolym och typ av bebyggelse. I denna detaljplan föreslås byggrätter hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark.

Bebyggelsens omfattning regleras med högsta tillåtna höjd uttryckt som nockhöjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta punkt. Höjdbegränsningen har anpassats till omkringliggande byggnader och bestämmelser i gällande planer för att samspela med det befintliga verksamhetsområdet. Höjdbegränsningen har även anpassats för att bibehålla en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium. För område E (se Figur 4) har högsta nockhöjd bestämts så att framtida bebyggelse döljs bakom tallarna på toppen av kullen, vilket reducerar påverkan på landskapsbilden sett från Storkällans väg.

h_1	Högsta nockhöjd är 8.0 meter
h_2	Högsta nockhöjd är 9.0 meter
h_3	Högsta nockhöjd är 11.0 meter

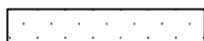
Utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis mindre delar av ventilationsutrymmen, hisstoppar eller liknande. Dessa byggnadsdelar ska dock inte vara av sådan omfattning att de uppfattas volymskapande eller som en ytterligare våning.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs vissa åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

De nya verksamhetsytorna nås via befintligt vägnät. Beroende på hur den framtida fastighetsindelningen blir kan gemensamhetsanläggningar eller servitut behöva bildas för angröring av fastigheterna. De nya utfarterna ska ha goda siktförhållanden, varför utfarter inte ska placeras i kurvor eller för nära korsningar. I planförslaget regleras kvartersmark mot gata med ”prickmark” som innebär att marken inte får förses med byggnad. Syftet är att säkerställa god sikt och främja trafiksäkerheten i området.



Marken får inte förses med byggnad

I den norra delen av planområdet angörs fastigheterna via Förrådsvägen, vilket innebär att transporter och övrig trafik till och från fastigheterna behöver passera bostäder vid Ältadalen längs Storkällans väg. Planförslaget möjliggör för nya infarter längs Grustagsvägen för de fastigheter som utvidgas. För att minska negativ miljöpåverkan avseende buller och luft för boende längs Storkällans väg föreslås nya infarter ordnas längs Grustagsvägen.

Gång- och cykelväg

Planområdet nås till fots via det befintliga gång- och cykelvägnätet längs Grustagsvägen och Örkroken samt via ett system av stigar som sträcker sig från Ältaberget, genom planområdet och fram till vändplatsen vid Storkällans entré. Gång- och cykelvägnätet ansluter till omkringliggande gång- och cykelvägar längs Storkällans väg i norr och öster samt till Tyresö kommun söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Storkällan som ligger cirka 100 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av en linje med låg turtäthet med cirka 2 turer dagligen. Samma linje trafikeras dock regelbundet till busshållplatsen Sigfridsborgskolan som ligger cirka 500 meter nordväst om planområdet.

Trafik

Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet. Trafikalstringen har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Räknat per dygn bedöms trafikstringen vara cirka 490 fordon/dygn exklusive nyttotrafik och cirka 540 fordon/dygn inklusive nyttotrafik. De lokala gatorna Grustagsvägen och Örkroken är båda utformade för betydligt mer än dagens trafik och upp till 540 fordon/dygn bedöms inte påverka framkomligheten nämnvärt.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Tidsbegränsad besöksparkering finns genom kantstensparkering på allmän platsmark längs Örkroken. Vid bygglovsprövning för verksamheter ska P-normen ligga i intervallet 12–15 p-platser/1000 m² BTA. Vid bygglovsprövning för kontor ska P-normen ligga i intervallet 20–25 p-platser/1000 m² BTA. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Även cykelparkering ska ske på kvartersmark. Vid bygglovsprövning för verksamheter ska P-normen för cykel vara minst 10 p-platser/1000 m² BTA. Vid bygglovsprövning för kontor ska P-normen för cykel vara minst 20 p-platser/1000 m² BTA.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och blivande fastigheter är avsedda att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. För de nya fastigheterna kan nya anslutningspunkter komma att behövas. Nästintill hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och de nya fastigheterna avses att anslutas till allmänna ledningar för dagvatten. Beräkningar har visat att befintliga dagvattenledningar har bristande kapacitet, vilket innebär att dagvattenledningsnätet kommer att behöva förstärkas för att klara anslutning av nya fastigheter. Fjärrvärmeledningar finns i området och möjlighet skulle kunna finnas att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

Minst en ny nätstation bedöms behövas för att försörja de nya verksamheterna inom planområdet. Inom det befintliga verksamhetsområdet finns en outnyttjad yta planlagd för transformatorstation söder om Örkroken som kan komma att tas i anspråk i samband med genomförandet av planförslaget. Transformatorstation för lokalt behov inryms även i markanvändningen för verksamheter, vid framtida behov av ytterligare transformatorstation kan denna således placeras på lämplig plats inom mark som föreslås för verksamheter.

De utrymmen och ytor som behövs för avfallshantering ska anordnas inom kvartersmark. Dessa bör anpassas efter verksamhetsutövarens behov.

Störningar och risker

Planförslaget innebär vissa risker och störningar vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Planförslaget medger verksamheter som normalt sett inte innebär en större bullerpåverkan än lastning, lossning, viss lastbilstrafik och liknande. Kommunen bedömer således att bullret i området inte kommer öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller tillkommande verksamheter. För att inte försämra bullersituationen för närliggande bostäder bör teknisk utrustning som hör till verksamheter såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar placeras så

att dessa riktas bort från närliggande bostadsbebyggelse. För verksamheter belägna nära bostadsbebyggelse längs Storkällans väg införs en bullerbestämmelse avseende yttre installationer.

m ₁	Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (frifältsvärde).
----------------	--

Farligt gods

Tyresövägen söder om planområdet utgör sekundär väg för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riskpolicy ska riskhantering beaktas för detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Då planområdet är beläget cirka 130 meter ifrån Tyresövägen och avskiljs av flertalet byggnader bedöms en riskutredning inte behövas.

Luftkvalitet

Luftföroreningssituationen inom planområdet är idag godtagbar enligt SLB-analys. Partikel- (PM₁₀) och NO₂ halterna ligger under nu gällande miljö kvalitetsnormer enligt förordningen SFS 2010:477 och de nationella miljömålen för PM₁₀ och NO₂ för samtliga medelvärdestider (timme, dygn och år). Planförslagets påverkan på luftföroreningshalterna bedöms bli försumbar.

Skyddsplantering

I gällande detaljplan S 226 gäller markanvändningen småindustri (Jm) för den norra delen av planområdet intill Förrådsvägen. Småindustri innebär att verksamheternas omfattning och beskaffenhet inte får vålla olägenheter för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. I planen finns även en bestämmelse om utfartsförbud kombinerat med anordnande av tät hägnad till en lägsta höjd av två meter i yttre fastighetsgräns i syfte att minska störningar för omgivningen. Detta gäller bland annat i korsningen Storkällans väg och Grustagsvägen, där bostadsområdet Ältadalen ligger på andra sidan vägen från det befintliga småindustriområdet.

I detta planförslag, som ersätter S 226 inom de ytor som ingår i planområdet, föreslås ett område (n₁) längs korsningen för skyddsplantering. Bestämmelsen ersätter således befintlig bestämmelse om utfartsförbud och tät hägnad, syftet med skyddsplanteringen är att minska störningar för närboende samt att tydliggöra utfarten från fastigheten och förhindra parkering längs Storkällans väg. Planteringen bör vara minst 0,5 meter hög men det är viktigt att den ej överstiger 0,8 meter inom 10 meter från korsningen då högre planteringar kan blockera sikt och således vara farliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planteringen bör utföras med Spirea-liknande buskplantering likt andra sidan Storkällans väg för att erhålla en sammanhållen gestaltning på båda sidor vägen (se Figur 8).

n₁

Skyddsplantering ska finnas mot gata. Upplag och parkering tillåts ej.



Figur 8: Plantering längs Storkällans väg med Ältadalens bostadsområde till vänster i bild.

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Marken inom området utgörs huvudsakligen av berg och isälvsediment samt fyllnadsmaterial. Enligt Sveriges geologiska undersökning finns ingen risk för ras eller skred i området, det finns heller inga dokumenterade skred, ras eller övriga jordrörelser i området. Utifrån information i utförda markundersökningar bedöms det idag inte föreligga någon risk för släntras eller erosion inom området (Geoskills, 2023-06-02). Markförutsättningarna bedöms generellt vara goda och några särskilda åtgärder för grundläggning bör inte behövas. Då inga signifikanta massor överlagrar bergytan bedöms den lokala grundvattenbildningen vara begränsad. Förutsättningarna för grundläggning kommer att detaljstuderas vid projektering av kvarteretsmark.

Markföroreningar

Markundersökning har genomförts för hela planområdet (Trapezia AB, 2022-01-14). Generellt påträffades låga föroreningshalter som understiger riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid den utfyllda kullen som enligt situationsplanen i Figur 4 är benämnd E har det tidigare legat en färgfabrik och en cementfabrik. Fabrikerna har rivits och ytan har sedan fyllts ut med massor från utbyggnaden av Ältadalens bostadsområde. Sanering har utförts efter rivning av byggnaden, men det är okänt i vilken omfattning och hur kontrollen av denna sanering har gått

till. I den norra delen av planområdet som i Figur 4 är benämnd A finns en bilvårdsverksamhet och en lackeringsverksamhet. Dessa har klassats med måttlig risk enligt Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden (MIFO). Det bedöms ej förekomma föroreningar som kan påverka planens genomförbarhet ur ett miljö- och hälsoperspektiv.

Eftersom halterna underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning bedöms det, utifrån nuvarande utredningar, inte krävas saneringsåtgärder (utöver teknisk schakt) i samband med utbyggnad inom planområdet. Planförslaget innehåller dock en utökad lovplikt för område A och E (se Figur 4) för att säkerställa att hantering av eventuellt förorenade schaktmassor sker på ett korrekt sätt vid utbyggnad.

- | | |
|----------------|--|
| a ₁ | Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten godkänt avhjälpandeåtgärder gällande markföroreningar. Marklov för sanering krävs ej. |
| a ₂ | Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. |

Provtagning av grundvatten har inte genomförts i område E där färgfabriken tidigare låg. För att avfärda att flyktiga förorenade ämnen som kan påverka inomhusluft förekommer inom detta område bör grundvattenprovtagning utföras inför granskningsskedet.

Sulfider

Höga svavelhalter kan förekomma naturligt i berg, jordar eller sediment. Berggrunden har undersökts för att utreda huruvida den innehåller förhöjda svavelhalter (Trapezia AB, 2022-01-14). Resultaten visar att samtliga undersökta material uppvisar icke-syraproducerande potential eller har låg risk att vara syraproducerande. Utifrån fältundersökningar och SGU:s jordartkarta är risken för förekomst av lera och därmed sulfidlera mycket liten. Ytterligare provtagning av sulfidberg kan behövas i projekteringskedet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Nästintill hela planområdet tillhör verksamhetsområde för dagvatten där Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman, med undantag för den befintliga naturmarken i den norra delen. Dagvatten från planområdet avvattnas till Ältasjön och Albysjön. Dagvatten från den norra delen av planområdet leds via ledningar utan rening till Ältasjön. Dagvatten från resterande delar av planområdet leds via ledningar till ett utlopp i Storkällans väg för att sedan fortsätta via diken till Fnyskdiket som avleds till Kolardammen för rening av dagvatten. Slutligen når detta vatten Albysjön som har senare utlopp i Östersjön. Av uppmätta grundvattenflöden kan det konstateras att grundvattnet troligen rör sig i nordöstlig riktning mot Fnyskdiket.

Ältasjön klassas som vattenförekomst och har således uppställda mål för miljö kvalitetsnormer (MKN). Sjön har dålig ekologisk status där utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning. Det ämne som inte uppnår god status är icke-dioxinlika PCB:er. God ekologisk status ska vara uppfylld senast 2027. God kemisk status är ej heller uppfylld på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Albysjön är inte utpekad som vattenförekomst enligt Vattendirektivet. Vatten från Albysjön rinner dock vidare till Tyresån som är klassad som vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Tyresån har otillfredställande ekologisk status vilket baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. God ekologisk status ska vara uppfylld senast 2033. God kemisk ytvattenstatus är ej uppfylld då gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS, kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. För PFOS finns en särskild tidsfrist till år 2027.

Planförslaget innebär att stora delar av befintlig naturmark kommer att ersättas med hårdgjorda ytor, vilket innebär att föroreningshalter och föroreningsmängder kommer att öka jämfört med nuläget. En dagvattenutredning har därför tagits fram som ett underlag till detaljplanen (AFRY, 2023-07-03). I utredningen föreslås översiktliga åtgärder för att hantera ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder.

För att uppnå Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer behöver dagvatten från planområdet hanteras. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienterna Ältasjön respektive Tyresån får inte försämrats till följd av planförslaget. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan det leds vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet. Dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska dimensioneras så att de första 10 millimetrarna regn kan fördröjas och renas. Vidare ska dagvattnet företrädesvis renas och fördröjas genom gröna lösningar såsom regnbäddar/växtbäddar. För att säkerställa att detta genomförs införs följande bestämmelse i plankartan.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor

För att fördröja och rena dagvatten på kvartersmark i den norra delen av planområdet som avrinner till Ältasjön föreslås att växtbäddar anläggs inom respektive fastighet. För resterande kvartersmark som avrinner till Tyresån föreslås tvåstegsrening i form av ett makadamdike som seriekopplas till växtbädd. Med föreslagen dagvattenhantering eller likvärdiga lösningar försvåras inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten till följd av planförslaget.

Grundvatten

Utifrån underlag som inhämtas från närområdets inmätta brunnar samt de bedömningar som Sveriges geologiska undersökning (SGU) gjort för närområdets geologiska förutsättningar görs

bedöms den eventuella grundvattenytan befinna sig cirka 6 meter under Örkroken och Grustagsvägen som omger området. Den planerade höjdsättningen för de nya verksamhetsytorna innebär att sprängning kommer ske. Den nya höjdsättningen kommer att ligga strax över befintlig gatunivå vilket innebär att berget inte kommer att sprängas ned till grundvattennivån. Ingen större påverkan på grundvattenflöden förväntas således till följd av sprängning. Detaljplanen bedöms heller inte påverka uttagsmöjligheter av grundvatten inom planområdet.

Norr om planområdet ligger grundvattenförekomsten Sandasjön Södra. Då det sannolikt existerar en grundvattendelare mellan planområdet och grundvattenförekomsten bedöms grundvattenflöden vara huvudsakligen österut. Planförslagets genomförande förväntas inte medföra någon olägenhet för grundvattenförekomsten Sandasjön Södra. Åtgärdsförslaget för hantering av dagvatten reducerar föroreningshalter, samma antagande görs således för eventuella grundvattenflöden.

Skyfall

Planområdet ligger förhållandevis högt i terrängen jämfört med omkringliggande områden och har därför i princip inget tillrinnande dagvatten. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska skyfall avledas ytligt genom höjdsättning av markytan till platser som är lämpliga att ta emot vattnet, eller där det gör minst skada. Skyfall från planområdet avrinner ytligt huvudsakligen till en lågpunkt mellan Storkällans väg och Örkroken. För att inte förvärra situationen efter genomförande av planförslaget behöver höjdsättning inom nya verksamhetsytor utformas så att skyfall inte leds till lågpunkten.

I dagvattenutredningen (AFRY, 2023-07-03) har en skyfallsanalys genomförts i verktyget Scalgo Live för ett 50 millimeter regn. Höjdmodellen har anpassats efter de nya verksamhetsytorna för att analysera flöden och avrinningsvägar efter exploatering. Analysen visar att om marken inom område B (se Figur 4) höjdsätts på en lägsta nivå av +55 meter över nollplan samt med lutning mot Grustagsvägen så blir inte utbredning eller nivåer av översvämning i lågpunkten värre efter exploatering jämfört med befintlig situation. För att säkerställa denna höjdsättning införs bestämmelse om markens lägsta höjd över nollplanet inom detta område (n₂). Det är viktigt att marken sedan höjdsätts med nedåtlutning västerut mot Grustagsvägen.

n₂

Markens höjd får inte vara lägre än 55 meter över nollplanet.

Där Örkroken har sin lågpunkt finns en elnätsstation som riskerar att bli översvämmad vid ett skyfall. Elnätsstationen ligger utanför planområdet men det är viktigt att exploatering inom planområdet inte förvärrar översvämningensrisken. Vid analys i Scalgo Live (AFRY, 2023-07-03) konstateras att den volym som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra situationen vid ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 är 82 kubikmeter. För att säkerställa att planens genomförande inte förvärrar situationen föreslås en bestämmelse om skydd

mot störningar i syfte att fördröja minst 90 kubikmeter dagvatten inom lågpunktens avrinningsområde (m_2). Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse om villkor om lov som säkerställer att bygglov inte får ges förrän fördröjningsytan genomförts (a_3).

m_2	Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 90 kubikmeter dagvatten.
a_3	Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän skyddsåtgärden m_2 genomförts.

Det är viktigt att omkringliggande mark höjdsätts så att dagvatten leds till fördröjningsytan vid skyfall. Fördröjningsytan kan med fördel utformas med genomsläpplig markbeläggning för att öka infiltration och fördröjning och bidra till en god dagvattenhantering, med sådan utformning kan ytan användas till exempelvis parkering förutom vid kraftiga skyfall då vatten kan bli ståendes.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	kvartal 4 2023
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförande

Utbyggnaden förväntas ske genom tre etapper:

- Etapp 1: Berörda ledningsägare genomför flytt av befintliga ledningar inom området. Nacka vatten och avfall AB genomför vid behov uppdimensionering av befintlig anläggning för vatten, spillvatten och dagvatten samt upprättar förbindelsepunkter för nya fastigheter. Kommunen ansvarar för att flytta befintlig gångstig inom naturmarken

som påverkas inom området för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig igenom området.

- Etapp 2: Gulmarkerad kvartersmark enligt Figur 9 nedan kan tillträdas av fastighetsägare efter det att köpen av marken gått igenom. Fastighetsägare bygger nya verksamhetslokaler och nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, såsom tex parkering och dagvattenanläggning. Kommunen markförbereder den kvartersmark som är grönmarkerad i Figur 9 nedan. Skyfallsåtgärden m₂ genomförs i samband med markförberedande åtgärder.
- Etapp 3: Nya fastighetsägare tillträder den grönmarkerade marken enligt Figur 9 nedan. Därefter bygger nya fastighetsägare nya verksamhetslokaler och nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, såsom tex parkering och dagvattenanläggning.



Figur 9: Gul mark kan tillträdas i etapp 2, grön mark kan tillträdas i etapp 3.

Utbyggnad av kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Åtgärder i etapp 1 kan tidigast påbörjas under kvartal 1 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA) efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. För fastigheter som förvärvar tillskottsmark ska befintlig anslutningspunkt användas.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Fastighetsägare ansvarar för att ansluta sig till angiven förbindelsepunkt och anlägga enskilda vatten- och spillvattensledningar inom den egna fastigheten.

Dagvatten

Nästintill hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Nacka vatten och avfall AB ansvarar för dagvattenavledningen inom området. Den befintliga naturmarken inom norra delen av planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, vilket behöver ändras i samband med genomförandet av detaljplanen. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att se till att dagvatten som inte infiltreras leds till angiven förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken, dagvattenledningar och växtbäddar.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. En ny transformatorstation kommer att behövas i samband med genomförandet av planförslaget, inom detaljplan 480 finns en utpekad plats för transformatorstation vid den sydöstra delen av Örkroken.

Stadsnätbolaget har ledningar inom planområdet som kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Skanova har ledningar inom planområdet som kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar är utbyggda i Grustagsvägen. Vattenfall är huvudman för dessa ledningar.

Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande, upprustning och förvaltning av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenanläggningar, diken och dagvattenledningar.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Processen för markförsäljningen är ännu ej fastslagen, därav redovisas nedan avtal som kan komma att tecknas och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar,

behov av dagvattenanläggningar med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark som tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelse, anslutningsavgifter, viten med mera.

Köpekontrakt och köpebrev

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

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Kapaciteten i befintliga vatten- och avloppsnetet ska utredas i ett senare skede. Befintliga ledningar finns dragna längs Grustagsvägen, Örkroken och Förrådsvägen. För vissa fastigheter finns befintliga anslutningspunkter, framtida anslutningspunkter för nya fastigheter kommer att utredas i ett senare skede.

Dagvatten

Inom mark som idag är planlagd som allmän plats finns befintliga dagvattenledningar. Vid flytt av dessa ledningar i samband med att marken övergår från allmän plats till kvartersmark är det viktigt att säkerställa att avrinningsområden bibehålls.

Kvartersmark höjdsätts och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall med återkomsttid 100 år med klimatkoefficient 1,25. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, såsom dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras främst genom avtal med respektive fastighetsägare.

Beräkningar har visat att befintliga dagvattenledningar har bristande kapacitet, vilket innebär att dagvattenledningsnätet kommer att behöva förstärkas för att klara anslutning av nya fastigheter. Eventuellt behov av ytterligare fördröjningsmagasin behöver utredas inför granskningskedet.

Vinterväghållning

Vinterväghållningen inom allmän plats förväntas vara oförändrad till följd av planförslaget.

El, tele och fiber

Varje ledningsägare ansvarar för utbyggnad av sina ledningar.

Värme

Eventuell anslutning till fjärrvärmenätet kommer utredas i ett senare skede. Fjärrvärmeledningar finns idag i närområdet.

Avfall

Det är varje fastighetsägares ansvar att ta hand om avfall på rätt sätt och att tillräckliga ytor och utrymmen finns för avfallshanteringen. Verksamheterna ska kunna sortera mat- och restavfall, förpackningar och tidningar och andra fraktioner efter behov, såsom elavfall, farligt avfall och textilier. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separat från eventuella hushållsavfall, både gällande rest- och matavfall och övriga avfallslag som kan uppkomma.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Vid sprängnings- och schaktningsarbetet behöver hänsyn tas till närboende, närliggande verksamhetsutövare samt till Storkällans begravningsplats.

Förorenade massor och sulfider

Det finns en låg risk att bergmassan inom planområdet innehåller sulfider. Där sprängning ska ske behöver ställning tas till huruvida bergmassor kan återanvändas eller om de måste köras till deponi.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

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

För markområden som ägs av Nacka kommun inom fastigheten Älta 10:1 och som i detaljplanen utgörs av kvartersmark kommer marköverföringar regleras i markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal. I planförslaget föreslås fem områden för verksamhetsytor som i Figur 10 är betecknade A-E. I detaljplanen regleras inte de nya fastigheternas utbredning eller antal då det beror på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas inom området.



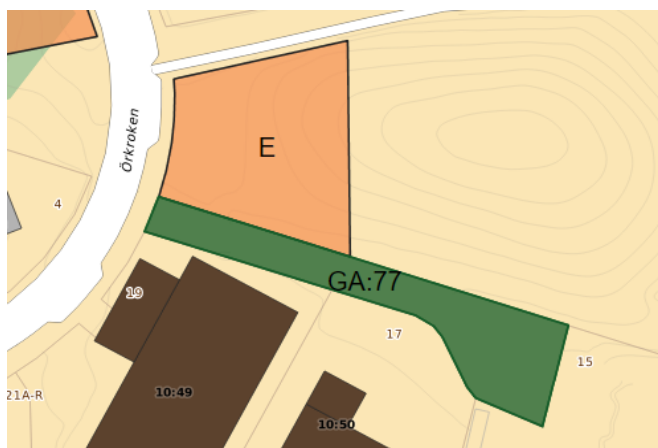
Figur 10: Delområden som föreslås som ny kvartersmark i planförslaget.

Område A är tänkt att överföras till de befintliga intilliggande fastigheterna Älta 37:28, 37:33 och 37:34 inom planområdet. Möjlighet finns att ordna infart från Grustagsvägen, det kan bli aktuellt att skapa gemensamhetsanläggning eller servitut ifall fastighetsägare vill ordna gemensam infart.

Område B är tänkt att överföras till fastigheten Älta 10:36 inom planområdet.

Område C och D är större områden om cirka 4800 kvadratmeter respektive cirka 3400 kvadratmeter som är tänkta att avstyckas från den kommunala fastigheten Älta 10:1. Givet områdenas storlek är det sannolikt att flera fastigheter kan bildas. Nya infarter för område C kan ordnas längs Örkroken och Grustagsvägen och för område D längs Örkroken. Det kan bli aktuellt att skapa gemensamhetsanläggning eller servitut ifall fastighetsägare vill ordna gemensam infart.

Område E är ett område om cirka 1400 kvadratmeter som är tänkt att avstyckas från den kommunala fastigheten Älta 10:1. Givet områdets storlek är det sannolikt att området endast kommer att utgöra en ny fastighet. Infart sker lämpligen via befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Älta GA:77 (se Figur 11), som kan komma att behöva omprövas när avstyckning genomförs.



Figur 11: Älta GA:77 markerad i mörkgrönt och område E markerad i orange.

Servitut

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

Inom fastigheterna Älta 10:1 och Älta 10:36 samt vissa fastigheter utanför planområdet finns ett servitut för kraftledning till förmån för Vattenfall AB. Inga ledningar finns eller planeras inom detta område, varför servitutet bör upphävas i förrättning när planen genomförs.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

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

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på fastigheten Älta 10:1, 10:36, 37:28, 37:33 och 37:34.

Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen står för kostnad och ansvarar för den ombyggnation som krävs på allmän plats, i dagsläget endast flytt av befintlig gångstig på naturmarken. Drift och underhåll av allmän plats står kommunen för.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka kommun ansvarar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten på allmän plats.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande och fördröjning av dagvatten på respektive fastighet och utbyggnad av anläggningar som krävs för att klara detta. Fastighetsägaren ansvarar för att ansluta det dagvatten som inte kan infiltreras till angiven förbindelsepunkt. Fastighetsägare inom område som regleras med villkor om lov för nybyggnation a₂ ansvarar för och bekostar skyddsåtgärden m₂.

Nacka vatten och avfall ansvarar för och bekostar eventuella kapacitetshöjande åtgärder på det allmänna dagvattennätet.

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

Respektive ledningshavare ansvarar och bekostar utbyggnad av sina ledningar.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som krävs för avstyckning och fastighetsreglering av kommunal mark till kvartersmark. Övriga förrättningskostnader som t.ex. bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller övriga åtgärder ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett. Planavgift ska tas ut för de fastigheter som

förvärvar tillskottsmark (med dagens fastighetsbeteckningar gäller det Älta 10:36, 37:28, 37:33 och 37:34. Se Figur 12). För nya fastigheter ska planavgift inte tas ut.



Figur 12: Fastigheter inringade i rött ska betala planavgift.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. För fastigheter som förvärvar tillskottsmark ska anslutningsavgift anmälas och betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB.

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

Avfallshantering

Respektive fastighetsägare ansvarar för den avfallshantering som krävs för fastigheten.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Nackas lokala miljömål

I Nacka kommun finns lokala miljömål som är beslutade i *Nackas miljöprogram 2016-2030*. Ett av målen är att Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina

direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Aktuell detaljplan förväntas inte minimera utsläpp av växthusgaser. Genomförandet av detaljplanen innebär sprängning och bortforsling av sten och berg samt behov av material för utbyggnad vilket ger upphov till transporter som ökar utsläppen av växthusgaser. Vidare fälls även träd som binder koldioxid vilket leder till minskad mängd biomassa. Den föreslagna markanvändningen förväntas även leda till ökat antal transporter till och från området. Ökningen beror till stor del på vilken typ av verksamheter som etablerar sig samt hur kollektivtrafikförutsättningarna utvecklas i närområdet. Klimatpåverkan skulle även kunna begränsas genom energieffektivisering av tillkommande bebyggelse samt hållbar energiförsörjning, dessa faktorer kan dock inte styras i detaljplanen.

Ett annat av de lokala målen är att Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter. Planförslaget säkerställer att cirka 40 procent av naturmarken inom planområdet bevaras vilket innebär att lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del kan behållas. Planförslaget bedöms dock sammantaget medföra negativ påverkan på naturmiljön då naturmark tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Kullen i den östra delen av planområdet tas i anspråk för verksamhetsyta vilket medför en risk för negativ påverkan på den biologiska mångfalden, då marken utgörs av en i Nacka förhållandevis ovanlig biotop i form av näringsfattig öppen gräsmark. Genomförandet av planförslaget kan även få viss negativ påverkan på de lokala spridningssambanden för arter knutna till gammal barrskog.

Lokalklimat

Vad gäller lokalklimat finns det en risk att detaljplanens genomförande ökar värmeöeffekterna då träd och vegetation ersätts med hårdgjorda ytor. Ökningen kan dämpas beroende på hur mycket träd och vegetation som tillkommer inom kvarteretsmarken.

Landskapsbild

Planområdet utgörs dels av naturligt kuperad mark med gammal tallskog, dels av en nutida medvetet gestaltad kulle. Planförslaget innebär en negativ påverkan på landskapsbilden och den historiska avläsbarheten, eftersom delar av den kuperade naturmarken föreslås att utjämnas och ersättas med anlagda ytor och stora industribyggnader. Planförslaget innebär även en negativ påverkan på landskapsbilden då delar av den medvetet gestaltade kullen tas i anspråk för verksamhetsytor. Vidare påverkas landskapsbilden av förlusten av den tallskog som exploateringen kommer att medföra.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Möjligheten för boende, verksamma och besökare att utnyttja det centrala naturområdet i ett rekreativt syfte kvarstår genom att naturstigen får en ny dragning samt att delar av naturmarken sparas.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen, men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Biotoptak på den östra verksamheten för att begränsa de negativa effekterna för främst insektsfauna (och de djur som är beroende av insekter).
- Gröna dagvattenlösningar som främjar pollinerare.
- Uppmuntra till användning av den centrala stigen genom informationsskylt.

2. Hållbart resande och mobilitet

Kommunen för dialog med trafikförvaltningen för att se över kollektivtrafikförsörjningen.

I planbeskrivningen finns p-tal för cykel inlagt som ska följas vid bygglovsprövning.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Krav på ett visst antal laddstolpar.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Detaljplanen säkerställer att tillkommande bebyggelse i ytan till öster inte dominerar landskapsbilden sett från Storkällan genom att styra nockhöjden till 8 meter.

Genom följande planbestämmelser: *Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten godkänt avhjälpanåtgärder gällande markföroreningar. Marklov för sanering krävs ej samt Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpanåtgärder avseende markföroreningar* säkerställs att markföroreningar som kan orsaka skada tas bort i och med iordningställandet.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Bygga i enlighet med miljöcertifieringssystem exempelvis: Svanen eller miljöbyggnad
- Uppmuntran till solceller och fjärrvärme

- Kemikaliekrav: Krav på att endast accepterade eller rekommenderade produkter i byggvarubedömningen eller liknande system ska användas vid uppförande av byggnad
- Uppmuntra till att använda återbrukat material.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Detaljplanen medför att föroreningsbelastningen till recipienterna minskar med föreslagna dagvattenlösningar jämfört med befintlig situation. Detaljplanen säkerställer också fördröjning av de första 10 mm regnet i öppna gröna dagvattenlösningar, genom planbestämmelse: *Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om avfall på kvartersmark i detaljplanen.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploitörer under projektets gång presenteras nedan:

- Ställa krav på att resurs och avfallstriktlinjerna ska följas vid byggnation.
- Ställa krav på att byggaktörerna använder en viss andel material som går att byta ut eller återanvända
- Ställa krav på att byggaktörerna använder en viss andel återanvända material.

6. Anpassning framtida klimat

Detaljplanen säkerställer att skyfall inte orsakar skada på vare sig befintliga eller tillkommande byggnader samt infrastruktur.

Sociala konsekvenser

Planförslaget befäster möjligheten att bruka naturområdet i mitten av planområdet i rekreativt syfte och säkerställer tillgången till bostadsnära natur. Då naturområdet minskar i storlek försvagas dock möjligheten till rekreation och lek som konsekvens av planförslaget. Stigen genom det centrala naturområdet bevaras och får en ny sträckning, men med etablering av verksamheter i utkanten av naturområdet riskerar stigen att upplevas privat och användas mindre. Denna konsekvens kan minskas genom att tillgängliggöra stigen med skyltar och tydliga entréer.

Etablering av fler verksamheter ökar aktiviteten och närvaron i området vilket kan förstärka den sociala kontrollen och ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen. Vidare reduceras även antalet mörka hörn och sikten förbättras i området. Planförslaget bedöms medföra en viss ökning

av trafikflödet till och från verksamhetsområdet, vilket kan ha en negativ effekt på barns trygghet och trafiksäkerhet i allmänhet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun, dock inte något stort överskott. Det finns ett stort behov av ny mark för verksamhetsetableringar i kommunen och detaljplanen möjliggör nya företagsetableringar och utvecklingsmöjligheter för befintligt näringsliv vilket innebär att nya arbetsplatser tillskapas inom kommunen. Sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär planförslaget således att ekonomiska värden skapas.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för de fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Nacka kommun kommer att stå för initiala kostnaderna såsom plankostnader (i väntan på planavgift från vissa fastigheter) och iordningsställande av nya verksamhetsytor. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

Avvägning mellan motstående intressen

Behovet av ytor för verksamheter i Nacka kommun är stort och i dagsläget finns inga lediga ytor planlagda i kommunen för att kunna möta efterfrågan. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Dessa faktorer ligger till grund för detaljplanen. Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde vilket begränsar möjliga markanvändningar, att utvidga verksamhetsområdet och den befintliga användningen bedöms därför lämpligt och naturligt.

Planområdet ligger i nära anslutning till Storkällans kapell och krematorium som är av kulturhistoriskt intresse. Vid etableringen av Ältabergs verksamhetsområde bedömdes det viktigt att bibehålla en värdig entré till Storkällan samt minska intrycket av verksamhetsområdet i landskapsbilden. Större delen av den konstgjorda kullen vid Storkällans entré utanför planområdet bevaras vilket skymmer bebyggelsen sett från Storkällan, därav bedöms planförslaget inte leda till någon negativ påverkan på kulturvärdena kopplade till Storkällan.

Då naturmark tas i anspråk för verksamhetsytor bedöms planförslaget leda till negativa konsekvenser för naturmiljön. Genom att bevara nästan hälften av naturmarken i mitten av planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del behållas. Kommunen bedömer att behovet av att tillskapa nya verksamhetsytor väger tyngre än att bevara naturmarken orörd. Med föreslagen exploatering samt bevarandet av naturmark bedöms påverkan på natur- och kulturvärden vara acceptabel.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Genom detaljplanen tillförs nya byggrätter och vissa befintliga byggrätter utökas. Vissa fastigheter ges möjlighet att stycka av mark för verksamheter och andra möjlighet att förvärva tillskottsmark.

I bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt