

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i OKTOBER 2011



*Planområdets geografiska läge i kommunen*

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Miljöbedömning
- Hållbarhetsprogram
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan (ÅWL Arkitekter)

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den före detta grustäkt som utgör en stor del av planområdet. Vid Lovisedalsvägen planeras dessutom en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas till vara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Genom att planera för bostäder och service i områdets västra delar och grönområde i de östra kan detaljplaneområdet skapa en naturlig övergång mellan tätorten Älta och naturområdet.

Planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. Ett särskilt hållbarhetsprogram har arbetats fram för att visa hur området kan planeras så att det uppfyller olika aspekter av långsiktig hållbarhet.

För att illustrera hur Ältadalen skulle kunna bebyggas har en illustrationsplan och ett antal gestaltningsskisser arbetats fram av ÅWL arkitekter. Illustrationsplanen innehåller i huvudsak friliggande småhus.

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Förutsättningar	2
Planförslaget	10
Konsekvenser	14
Genomförandefrågor	17

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Läge, areal & markägförhållanden**

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 36,2 hektar. Området avgränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik, i norr av gränsen mot befintligt naturreservat, i väster av bebyggelsen längs Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg.

Största delen av planområdet ägs av Nacka kommun. Vasakronan äger en fastighet i södra delen av planområdet och i norr ägs fastigheten Erstavik 25:32 gemensamt av tre privatpersoner. Nacka församling äger viss mark som ingår i planområdets östra del. Längs Lovisedalsvägen finns två privatägda småhusfastigheter.

### **Översiktlig planering**

#### *Gällande översiktsplan*

I gällande översiktsplan, som antogs 2002, föreslås enbostadshus inom planområdets västra och södra delar. I övrigt anges "Område avsett för nya bostäder och verksamheter. Inom området bör plats för gymnasium, ridanläggningar, inkl skyddsavstånd centrum m.m. reserveras. Fördjupad översiktsplan eller utvecklingsplan behöver upprättas för Södra Hedvigslund och Ältadalen. Vare sig gymnasium eller ridanläggning är längre aktuella inom planområdet. På grund av att planförslaget i vissa delar avviker från översiktsplanen har ett detaljplaneprogram upprättats

#### *Förslag till ny översiktsplan*

Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Planförslaget var föremål för samråd under vintern 2010/2011. I samrådsförslaget för översiktsplanen redovisas för planområdet "gles stadsbebyggelse som domineras av bostadsbebyggelse men som även kan innehålla kontor, handel, skolor, förskolor etc. samt grönområden och nödvändig infrastruktur". För området anges att en exploateringsgrad mellan 1,0 och 0,5 som lämplig och en inriktning med bebyggelsehöjd i högst två våningar med enstaka undantag. I planförslaget redovisas Nackareservatet - Erstaviksområdet som nationellt värde för rekreation. Ett svagt samband i grönsstrukturen uppmärksammas dock från planområdet och söderut.

Planförslaget bedöms stämma väl överrens med föreslagen översiktsplan. Planförslaget ger även möjlighet att behålla befintligt samband i grönsstrukturen samt stärka detta genom att planera för grönområde i planens östra del.

### Förslag till grönpromgram

Planområdet västra delar anges som närnatur och närskog i ett större sammanhängande grönområde av regionalt värde. I planområdets sydvästra del finns ett litet område med skog som enligt RTK (Regionplanekontoret) anses vara äldre, över 100 år, sammanhängande skog inom de gröna kilarna. Även variationsrika skogsbryn och kulturhistoriskt landskap uppmärksammas angränsande till planområdet i öster.

Den gröstruktur som funnits värdefull i förslag till gröstrukturplan säkerställs till stor del i planförslaget. En del av naturen tas dock i anspråk av äldreboende, förskola och bostäder. Som helhet bedöms dock planförslaget påverka gröstrukturen positivt då planområdets östra delar avsätts för grönytor och att kopplingar till den regionala grönkilen därmed skapas.

### Detaljplaneprogram

Ett planprogram, daterat mars 2011, har upprättats för aktuellt område. Programmet antogs av kommunstyrelsen 2010-05-03. Planförslaget stämmer väl överrens med detaljplaneprogrammet.



Detaljplaneprogrammets huvuddrag

## Detaljplaner

För den södra delen av planområdet gäller:

- byggnadsplanerna B13, fastställd 1938-06-02 och B31, fastställd 1944-05-13 (bl. a. bostäder i nuvarande grusgrop, ej genomförda),
- byggnadsplan B55, fastställd 1959-04-18 (industriändamål, omfattande skogsdungen i sydväst, ej genomförd),
- stadsplan S227, fastställd 1971-06-23 (Storkällans kyrkogård och högspänningsledning),
- detaljplan D167 som vunnit laga kraft 1998-05-21 (förskola, ej genomförd) samt,
- detaljplan D349 som vunnit laga kraft 2005-04-15 (gruppboende vid Lovisedalsvägen).

Områdets norra delar och vissa delar utefter Lovisedalsvägen är inte tidigare planlagda. I väster gränsar området till fastställda stadsplaner från 60- och 70-talen S53, S238 och S258. I söder gränsar planområdet till en stadsplan för industri S226 och en ny detaljplan för Ältadalens verksamhetsområde som vann laga kraft 2010-01-12. Detaljplanen för en ny trafikplats på Tyresövägen som vann laga kraft 2010 innebär att planområdet kan angöras från Tyresövägen.

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap MB

Planområdet gränsar till Erstaviksområdet, vilket medför att detaljplanen längst i nordost berörs av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § MB. Detta innebär även att planområdet gränsar till det riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6§ MB.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planområdet berör tre recipienter, Kalvfjärden via Tyresån och Albysjön, Erstaviken, och till viss del Strömmen. Samtliga är klassade som vattenförekomster och omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Enligt vattendirektivet får inte statusen försämrats och god ekologisk status ska vara uppnådd senast 2021.

## Intressen enligt 7 kap MB

Den nordligaste delen av planområdet omfattas av naturreservatet Strålsjön Erstavik enligt 7 kap 4 - 8 §§ MB. Enligt reservatsföreskrifterna är det förbjudet att bland annat ”bedriva täkt eller annan verksamhet som förändrar områdets topografi eller ytförhållanden så som att gräva, spränga, muddra, borra eller utfylla”. Målet med skogen är att på lång sikt få en växling mellan avverkade ytor, ungskog och mogen skog.

En mindre del av planområdet ligger inom den sekundära skyddzonen för Sandasjöns vattenskyddsområde. Inom detta område gäller skydds föreskrifter enligt 7 kap 21 – 22 §§ MB som syftar till att skydda grundvattnets kvalitet och kvantitet.

## Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1998 att förköpa större delen av marken i Ältadalen i samband med att Ballast (idag NCC Roads) förvärvade denna. I november 2000 tecknades ett avtal mellan kommunen och Ballast om tippning av massor i området.

Områdesnämnden i Älta beslutade i oktober 1999 att en dialogserie om Ältadalens utveckling skulle hållas med Ältaborna. Dialogen resulterade i rapporten Ältabornas syn på Ältadalen. På kommunstyrelsens uppdrag utarbetades sedan ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Kommunen fattade dock inget beslut om utvecklingsplanen.

I juni 2007 beslutade kommunstyrelsen att ingå markanvisningsavtal med NCC. Markanvisningsavtalet berör största delen av kommunens mark i Ältadalen och utgår från ett grovt skissat planutkast med 145 friliggande småhus.

I samband med utbyggnaden av Södra Hedvigslund har en trafikplats planerats på Tyresövägen. Planen för den nya trafikplatsen Lindalen-Älta-Skrubba har vunnit laga kraft. Trafikplatsen ska ligga där Ältabergsvägen möter Töresjövägen under Tyresövägen. Trafikplatsen innebär en klar förbättring för möjligheterna att nå Ältadalen.

### **Landskapsbild**

Ältadalen var tidigare en del av en rullstensås som sträcker sig i nordsydlig riktning. Planområdet utgörs till största del av ett före detta sand- och grustäkt. Både uttaget av grus ur rullstensåsen och den pågående återfyllnaden har inneburit dramatiska avtryck i landskapet. Landskapsrummet är tydligt definierat av den öppna ytan omgärdad av skog. Längst norrut kantas planområdet av stora nivåskillnader som utgörs av tallplanerade sandslänter upp till befintlig villabebyggelse. I norr och öster kantas planområdet av ett långt skogsbryn som gränsar till Erstaviksområdet.



*Vy över planområdet från norr*

### **Geotekniska förhållanden**

Sedan täktverksamheten upphört i Ältadalen har en stor mängd massor tippats på kommunens mark och marknivån har höjts i denna del av området. Ett område omedelbart norr om Storkällans väg har fyllts ut med lösa massor som inte går att bebygga. Längre norrut i dalgången har utfyllnad skett med packade massor, vilket möjliggör uppförande av ny bebyggelse.

### **Fornlämningar**

Planområdet ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt eller nationellt intresse. Fornlämningsregistret anger två fornlämningslokaler med beteckningarna Nacka 174:1 och 175:1 som ligger i anslutning till planens grön/rekreatiomsområden. Det rör sig om troliga boplatser från stenåldern att döma av känt fyndmaterial, bl. a i form av kvartsavslag som tyder på verktygsbearbetning.



### Vattendelare och avrinningsområde

Den största delen av planområdet tillhör Albysjöns avrinningsområde. Avrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Ingen ytavrinning bort från grusgropen förekommer. Ältadalen och omgivande område kan därför betecknas som ett eget avrinningsområde där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde. Den norra delen av planområdet ingår i Sandasjöns vattenskyddsområde. Här sker avrinningen genom ett grundvattenflöde norrut.

### Mark och vegetation

Den naturliga vegetationen på denna typ av mark utgörs av tallskog. I schaktslänterna planterades tall i mitten av 70-talet. Bestånden är täta, ogallrade och risiga samt utan undervegetation. På dalbotten har ny vegetation etablerat sig, i första hand tall med inslag av björk. På de områden som nyligen fyllts med fyllnadsmassor finns ingen vegetation. Den norra delen av dalen karaktäriseras bitvis av fältsten. Marken är grusig och stenig och övergår i sandig mark i öster. Bland stenhällarna finns en naturligt bildad damm, ett större så kallat hällkar.



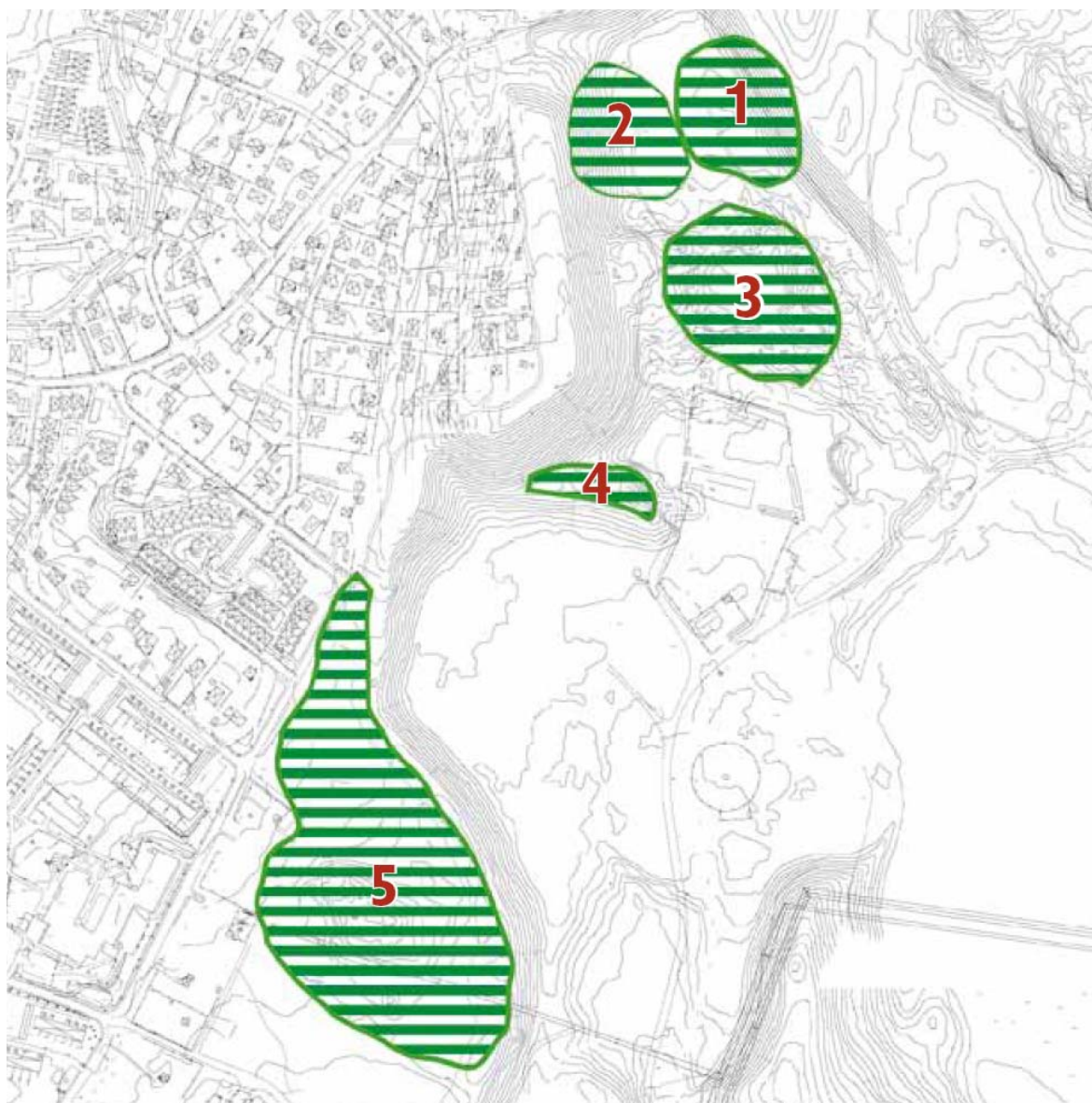
*Hällkaret omgivet av stenhällar i planområdets norra del*

Bestånden av planterade tallar är tätare och högre mot norr och öster medan tallen i den steniga slänten mot väster inte är så hög och väletablerad. Mellan dalen, Lovisedalsvägen och Storkällans väg finns en högvuxen vacker granskog med inslag av björk och tall. Mot sydost sker en gradvis övergång mot tall i de högläntare delarna. Viss undervegetation finns i några svackor. Centralt i området finns en liten bergshöjd, delvis skogsbevuxen, och strax norr om bergshöjden finns ett parti som likt en pelarsal av högresta tallar bildar en öppen plats i skogen. Slänternas krön kantas av ungbjörk. Flera stigar korsar området.

### Bevarandevärda naturtyper

I utredningen Ältadalen – förslag till utvecklingsplan (2001), har en analys gjorts av bevarandevärda naturtyper. Följande naturtyper beskrivs:

1. En med skötsel utvecklingsbar tallskog.
2. Det enda området i dalen med kullerstenar i sammanhängande fält. Det är ett vackert material, åsens innandöme exponeras och det ger möjlighet till ett öppet obevuxet område med minimala skötselinsatser.
3. En pärla, Bergshöjdens mjukt rundade hållar tillsammans med vattenögat i urskålningen har ett högt bevarandevärde.
4. Ett stycke förhållandevis fin vegetation (med inslag av buskskikt) samt landskapsform.
5. Den vackra gran- och tallskogen är ett värdefullt område för närrekreation då det skiljer sig markant både från själva täktområdets nyetablerade vegetation samt från reservatets angränsande tallhed.



Karta som redovisar bevarandevärda naturtyper inom planområdet enligt utredningen Ältadalen – förslag till utvecklingsplan (2001)

### **Insektsinventering**

En naturvärdeskartering (Ekologigruppen 2010) har genomförts för planområdet. Denna kartering syftade i första hand till att karlägga förekomsten av insekter i grusgropen. 6 fönsterfällor placerades ut i täktområdet. Fällorna fångade 207 individer fördelade på 44 arter. Inga rödlistade arter fanns blandfällfångsterna, men däremot flera som är regionalt sällsynta. För att jämföra olika täktområden används två femgradiga skalor. Den ena skalan mäter art- och individrikedom (diversitet), den andra mäter antalet sällsynta arter jämfört med andra täkter i länet. I båda skalorna får Ältadalen en 3:a, d v s medel, vilket innebär att Ältadalen är en relativt ordinär grustäkt i Stockholmsområdet.

### **Bebyggelse och verksamheter**

Inom planområdet finns ett fåtal byggnader. Centralt finns ett avgränsat område där bilskrotning tidigare bedrevs. Alla byggnader förutom en hallbyggnad i plåt är rivna. Längst i sydväst finns en fördelningsstation för eldistribution samt några befintliga småhus.

Angränsande till planområdet i väster finns blandad villa- och radhusbebyggelse. Söder om Storkällans väg, i anslutning till planområdet finns ett befintligt industriområde. Dessa verksamheters påverkan på planområdet behandlas under rubriken.

### **Service**

Sigfridsborgsskolan ligger vid Lovisedalsvägen omedelbart väster om planområdet. En utbyggnad av skolan planeras för att täcka behovet från Södra Hedvigslund och Ältadalen. Kommersiell service finns vid Älta gård cirka 1 km från området och i Älta centrum på cirka 1,3 km avstånd.

### **Friytor**

I planområdets sydvästra del finns ett litet skogsparti som är mycket använt av barnen i Sigfridsborgsskolan. Området är idag planlagt för småindustri. Erstaviksområdet, som gränsar till planområdet i norr och öster är ett stort sammanhängande, i huvudsak obebyggt område, med omväxlande natur. Det är ett välbesökt närströvområde och ett utflyktsområde för hela Storstockholmsregionen.

### **Gator och trafik**

Befintligt gatunät är av varierande standard. En trafikutredning för södra Älta har gjorts (WSP 2010-03-11). Planområdets påverkan på befintligt gatunät beskrivs under avsnittet konsekvenser sid 15. En ny trafikplats byggs där Ältabergsvägen möter Töresjövägen under Tyresövägen, vilket ger klart förbättrade möjligheter för trafik till och från planområdet. Kollektivtrafik finns idag i form av buss på Evalundsvägen och Lovisedalsvägen. Ett regionalt gång- och cykelstråk planeras utmed Grustagsvägen.

### **Teknisk försörjning**

I Storkällans väg ligger en huvudtryckavloppsledning från Tyresö. I södra delen av området finns ett vattentorn. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Äsvägen, Lovisedalsvägen och Storkällans väg.

Fjärrvärmeledning finns längs Grustagsvägen och del av Storkällans väg.



Det finns en återvinningsstation för förpackningar och tidningar på infartsparkeringen i korsningen Ältbergsvägen/Ältavägen samt på Älta centrums p-plats längs Ältavägen. En miljöstation där farligt avfall kan lämnas finns vid Statoil i Älta.

Nacka Energi har jordkablar norr om Storkällans väg. Både Nacka Energi och Vattenfall har högspänningsluftledningar omedelbart öster om området på 20 kV respektive 70 kV. Inom planområdet, i anslutning till Lovisedalsvägen, finns en fördelningsstation.

## Miljöstörningar

### *Förorenad mark*

Inom delar av detaljplanområdet kan det förekomma förorenad mark på grund av att en bilskrotanläggning haft sin verksamhet på platsen under många år. Andra delar har efter att åsmaterialet tagits bort fyllts upp schaktmassor från olika platser i regionen. De massor som tillförts området har bedömts som tillräckligt rena av NCC. Markundersökningar behöver göras i båda fallen. Beträffande bilskrotan ska undersökning göras, för att avgöra om sanering är nödvändig. Beträffande schaktmassorna behöver det bekräftas genom en översiktlig provtagning att de massor som tillförts är tillräckligt rena.

### *Befintligt verksamhetsområde söder om storkällans väg*

I området finns bland annat en bilverkstad med lackering och en galvaniseringsanläggning. Enligt Boverkets allmänna råd rekommenderas skyddsavstånd mellan bostäder och de olika verksamheterna mellan 50 och upp till 300 meter. Skyddsavstånden kan anpassas i varje enskilt fall. En riskinventering (Structor 2009-10-23, rev. 2009-11-12) har genomförts och bedömning av miljörisker (Structor 2009-11-09) har gjorts. Någon risk för akuta olyckor förknippade med farliga ämnen i det befintliga industriområdet bedöms inte finnas.

En rapport med spridningsberäkningar avseende emmissioner till luft från Nya Älta Galvan har utförts (IVL 2011-01-20). Det finns inga gränsvärden eller normer för zink eller zinkföreningar i utomhusluft. De grova uppskattningar som gjorts utifrån de uppgifter som lämnats tyder också på att halterna av zink i olika former inte uppnår Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden som dividerats med 1000. Det finns inte heller några gränsvärden eller normer för halter i utomhusluft för väteklorid. Med nuvarande produktion beräknas utsläppen av väteklorid inte uppnå ohälsosamma nivåer. Om verksamheten ökar sin produktion till den maximala volym som de har tillstånd till enligt Miljöskyddslagen, kan det vid ogynnsamma väder- och spridningsförhållanden uppstå halter (upp till  $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) som är nära nivåer som bedöms kunna vara ohälsosamma ( $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

I anslutning till området finns också en kyrkogård och kremeringsanläggning. De bedöms inte ha någon negativ inverkan på planområdet.

### *Buller*

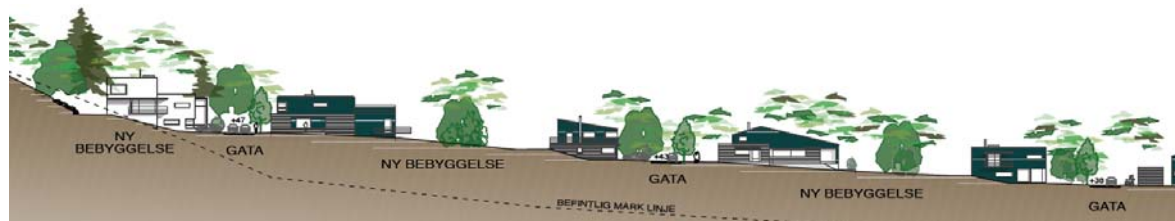
Tyresövägen ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Med utgångspunkt från gjorda bullerutredningar innebär Tyresövägen inget problem ur bullerhänseende för Ältadalen. Storkällans väg ligger i planområdets sydligaste del. Den ekvivalenta ljudnivån från Storkällans väg är inget problem, men den maximala ljudnivån beräknas överstiga 70 dB(A) upp till 37 meter från storkällans väg.

## PLANFÖRSLAG

### Ny bebyggelse

#### *Bostäder*

Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. I och med att den gamla grusgropen fylls upp kommer dagens branta slänter ersättas av en jämn sluttning i vilken den nya bebyggelsen klättrar. Illustrationsplanen visar i huvudsak friliggande småhus, med inslag av radhus i områdets södra del. I illustrationsplanen redovisas 220 bostäder. Planen låser emellertid inte hustyp, utan medger endast höjder och exploateringsgrad. Kvartersmak för bostäder kan därför bebyggas med friliggande småhus, radhus eller mindre flerbostadshus. Den tillåtna exploateringsgraden är lägre i områdets östra delar för att få till stånd en mjuk övergång till naturmarken. På grund av områdets topografi är det viktigt att bebyggelsen nivåanpassas och lämpligaste hustyp väljs i varje enskilt läge. Det innebär att sluttningshus i många fall är nödvändiga för att undvika stödmurar eller branta slänter.



*Principsektion genbom norra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen.*

*ÅWL Arkitekter*



*Principsektion genbom södra delen av det nya bostadsområdet i Ältadalen.*

*ÅWL Arkitekter*

#### *Förskola*

En förskola föreslås på Lovisedalsvägens östra sida i anslutning till den befintliga skogsdungen. Planen tillåter en total byggnadsarea på 1800 m<sup>2</sup>, vilket kan medge upp till 8 avdelningar. Byggnaden får uppföras i högst en våning. Förskolan ska rymma både det nya områdets behov och Sigfridsborgs befintliga förskola. Den befintliga förskolans lokaler kan då byggas om till skola för det ökade behov som blir följderna av bostadsbebyggelsen i Södra Hedvigslund och Ältadalen.

#### *Äldreboende*

Ett äldreboende med 30-35 lägenheter föreslås på en tomt i hörnet Storkällans väg / Lovisedalsvägen. Detta äldreboende avses att ersätta ett befintligt boende i Älta centrum. Byggnaden får uppföras i två våningar och med en total byggnadsarea av 2000 m<sup>2</sup>. Ett parkstråk söder och öster om fastigheten skapar möjlighet till gång- och cykelförbindelse mellan Ältadalen och Älta centrum.

### Mark och växtlighet

Topografin kommer till stor del att förändras genom att grusgropen fylls upp. Den mesta bebyggelsen placeras på denna uppfyllda mark och påverkar inte den befintliga vegetationen. Skogsbryn och vissa viktiga träd har blivit inmätta. Ytterligare inmätningar kan bli aktuella i gränzonen mellan bebyggelse och naturmark. I sydväst sparas den största delen av den befintliga skogsdungen som natur, men drygt 13000 m<sup>2</sup> av fastigheten Älta 37:19 (industrimark i gällande plan) föreslås som kvartermark för bostäder. I öster utgör befintliga slänter och skogsbryn avslutningen på det parkområde som ska iordningställas. En geoteknisk bedömning av slänternas stabilitet är nödvändig i denna del. Området norr om bebyggelsen föreslås förbli naturmark.

### Lek och utevistelse

Ältadalens östra del utgörs av ett omfattande park- och naturområde som erbjuder öppna ytor för lek och spel, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. De öppna ytorna kan användas för spontanidrott som bollspel och skidåkning. En större lekplats planeras i områdets centrala parkrum. Mindre lekplatser anordnas i bostadskvarteren. I parkområdet iordningställs både gång- och cykelvägar och enklare stigar för promenader, hundrastning och jogging. I parkområdet kan också en mindre fotbollsplan för 7-mannaspel anläggas.



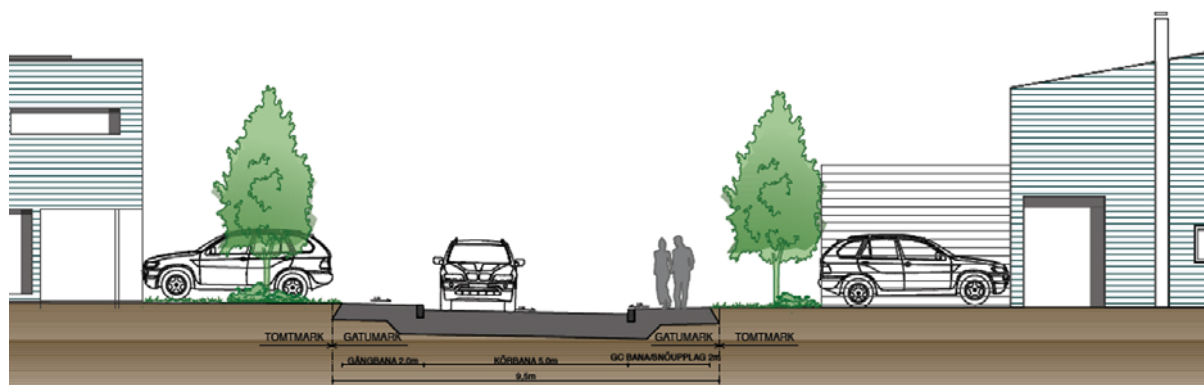
*Exempel på utformning av en större lekplats*

*Bild ÅWL Arkitekter*



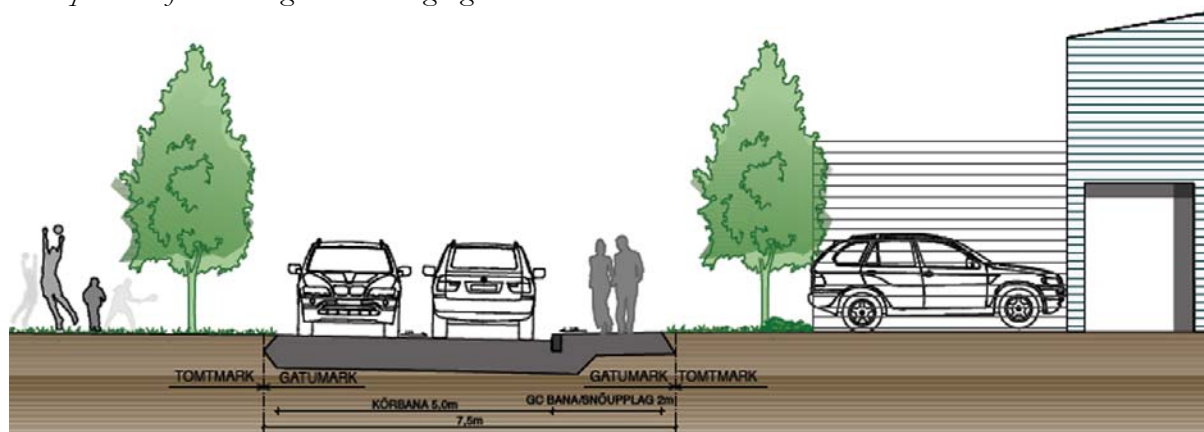
## Gator och trafik

Området angörs i första hand från den nya trafikplatsen vid Tyresövägen via Grustagsvägen. Det nya bostadsområdets anslutning till Storkällans väg sker vid en fyrvägs korsning med Grustagsvägen. I norr finns även en anslutning till Lovisedalsvägen. Områdets nord-sydliga gator följer de nivåkurvor området kommer att få efter uppfyllnaden. Körbanorna är 5 meter breda och gatorna har en eller två gångbanor. Längs den gata som leder ner i dalgången från Lovisedalsvägen finns en separat gång- och cykelväg då detta är ett viktigt stråk till det centrala parkrummet. Gatunätets korsningspunkter utformas med upphöjningar för att hålla ner hastigheterna och öka trafiksäkerheten. I vissa punkter förekommer även avsmalningar. Parkering ska ske på tomtmark. För friliggande hus är parkeringsnormen 2,0 och för radhus 1,5 bilplatser per bostad. Ett mindre antal gästparkeringar föreslås på två platser i området.



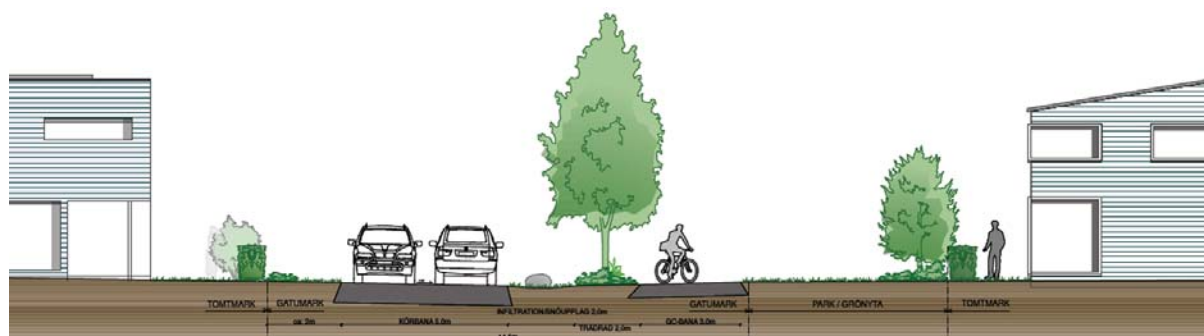
*Principsektion för bostadsgata med två gångbanor*

*ÅWL Arkitekter*



*Principsektion för bostadsgata med en gångbana*

*ÅWL Arkitekter*



*Principsektion för bostadsgata med två gångbanor*

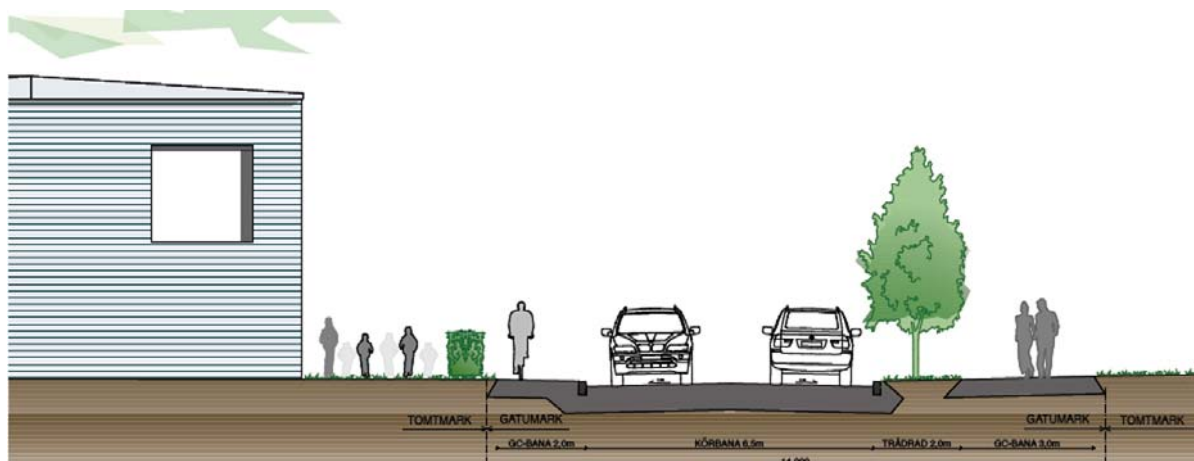
*ÅWL Arkitekter*





Principutformning av trevägskorsning med farthinder i bostadsområdet ÅWL Arkitekter

Delar av Storkällans väg och Lovisedalsvägen ingår i planområdet. Längs både Storkällans väg och Lovisedalsvägen iordningställs gång- och cykelvägar. Ny förskola och äldreboende planeras på östra sidan av Lovisedalsvägen. För ökad trygghet och trafiksäkerhet föreslås en separat fil för hämtning/ lämning vid förskolan. Planerade gångstråk från Ältadalen ansluter till hastighetsäkrat övergångsställe på Lovisedalsvägen söder om filen för hämtning/lämning.



Principsektion för Storkällans väg och Lovisedalsvägen.

ÅWL Arkitekter

Planen medger att Lovisedalsvägen även i fortsättningen ska vara öppen för trafik mellan Evalundsvägen och Solvägen, för att få ett effektivt utnyttjande av den nya trafikplatsen vid Tyresövägen. Den gällande planen föreskriver en avstängning av Lovisedalsvägen i detta läge. Avstängningen har dock aldrig genomförts. Det ändrade trafikmönster som den nya trafikplatsen för med sig leder också till att trafiken på Solvägen minskar. Trafikprognosen för södra Älta visar att Lovisedalsvägen får ca 1000 fordon per dygn om den hålls öppen vilket är en normal trafikmängd för gator av Lovisedalsvägens karaktär.

Befintlig busslinje på Lovisedalsvägen ligger inom gångavstånd från alla delar av planområdet. Genom de nya bostäderna ökar underlaget för denna busslinje, vilket borde kunna innebära ökad turtäthet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området ansluts till kommunens VA-nät. Spillvatten leds med självfall till en lågpunkt i området där mark avsätts för en avloppspumpstation och pumpas sedan mot en anslutningspunkt i Storkällans väg. Dagvatten från gata omhändertas i rännstensbrunnar med en underliggande perkolationsgrav. Graven innehåller även en större dräneringsledning som mynnar i parkmark. Dagvatten från kvartersmark ska omhändertas lokalt.

#### *Energi*

Nacka Energi har en befintlig fördelningsstation(knutpunkt) vid Lovisedalsvägen. Här kommer all ström till Älta in från transformatoranläggningen i Fisksätra. Stationen ges i planen ett E-område med tillfart från Lovisedalsvägen. Tre lägen för transformatorstationer har placerats ut i planområdet.

#### *Avfall*

Ett område för återvinningsstation ordnas lämpligen inom verksamhetsområdet söder om Storkällans väg.

## **KONSEKVENSER**

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Samråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

### **Rekreation**

Det största värdet ur rekreationssynpunkt är att dalen kommer att bli tillgänglig för både boende i det nya området samt i övriga Älta. Dalområdet blir en naturlig övergång mellan Älta och intilliggande naturområden.

Planförslaget innehåller ytor för såväl lek som för motion, vilket är positivt för dem som kommer att bo där i framtiden. De nya invånarna kommer också att ha nära och stor tillgång vidsträckt friluftsområden.

## Trygghet och säkerhet

De föreslagna nya bostäderna och promenadvägarna kan öka den upplevda känslan av säkerhet och trygghet – såväl inom planområdet som på Storkällans väg. En utbyggnad innebär också att hela området städas upp. Säkerhetsrisker kan finnas i samband med rasbranter samt vid dammen.

## Trafik

Den trafikutredning som gjordes parallellt med detaljplaneprogrammet utredde trafikkonsekvenserna av ny bebyggelse i Södra Hedvigslund och Ältadalen. Planerad bebyggelse i Ältadalen bedöms innebära en ökning på ca 1400 resor per dygn. Huvuddelen av denna trafik förmodas använda den nya trafikplatsen vid Tyresövägen, men befintliga vägar påverkas i viss mån. Enligt den framtagna trafikutredningen kommer bebyggelsen i Ältadalen att generera en ökning med ca 200 fordon/ dygn på Evalundsvägen, ca 250 fordon/dygn på Lovisedalsvägen och ca 150 fordon/dygn på Erstaviksvägen. Ökningen får betraktas som relativt marginell och kan dessutom reduceras något av att befintlig trafik väljer andra vägar p.g.a. den nya trafikplatsen vid Tyresövägen.

## Buller

Trafikmängden på Storkällans väg beräknas år 2020 uppgå till 1300 fordon per dygn (beräkningen bygger på 1200 på Storkällans väg). Enligt bullerberäkningar klaras den ekvivalenta ljudnivån vid de kommande husfasaderna utmed Storkällans väg, men inte den maximala ljudnivån på uteplatser som placeras närmare än ca 37 m från *vägmitt*. Antalet fordon, på den nya planerade huvudinfartsvägen till detaljplaneområdet Ältadalen, kommer enligt prognos uppgå till ca 1000 fordonsrörelser per dygn år 2020. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas då uppgå till 55 dBA ca 10 meter från vägmitt. En fördjupad bullerutredning kommer att göras för dessa områden i det fortsatta planarbetet, för att noggrannare utreda vilka kommande bostäder som kan komma att beröras och vilka åtgärder som i så fall bör vidtas för att uppnå en god ljudnivå.

## Landskapsbild

De branta slänterna, gruset och tallarna utgör de grundläggande landskapselementen. I planförslaget bevaras dalkaraktern men skalan förändras och slänterna blir mindre dramatiska och framträdande. För att behålla dalkaraktern och landskapets kännetecken, har höjdsättningen av marken samt placeringen och höjderna på den nya bebyggelsen noga studerats i förslaget. Ältadalen kommer att anslutas till intilliggande bostadsområden och bli en ny stadsdel i Älta.

## Natur

Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt eller djurarter berörs av planförslaget. Befintliga naturmiljöer tas i anspråk i relativt begränsad omfattning, då exploateringen främst berör redan ianspråktagen mark. En mindre del av skogsdungen i sydväst (ca 10000m<sup>2</sup>) tas dock i anspråk för bebyggelse. Detta område är idag planlagt för industri. Vissa värdefulla träd sparas i förslaget liksom delar av befintliga skogsbryn. För att minimera risken för slitage och ras kommer särskilda åtgärder att vidtas vid ett genomförande samt vid framtida skötsel

## Kulturmiljö

Befintliga fornlämningar bedöms inte påverkas av planens genomförande. Kommunikation sker med länsstyrelsen huruvida planen innebär påverkan på fornlämningsmiljöerna och om behov finns av arkeologisk utredning och eventuella skyddsområden.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten**

Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i varken Kalvfjärdens, Erstavikens eller Strömmens ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsten och Erstavikens och Strömmens vattenkvalitet. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheterna är god, lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

Gällande nationella miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom detaljplanområdet.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram (Sweco 2010-08-18). Enligt denna utredning kommer dagvattnet som rinner från område i framtiden vara renare än det som bildas nu med pågående verksamheter. En förutsättning för att det blir så är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

Ett hållbarhetsprogram arbetas fram för denna detaljplan. Förutom ekologisk hållbarhet ska även ekonomiska, sociala och strukturella hållbarhetsmål uppfyllas. En första version av hållbarhetsprogrammet daterat 2011-02-08 tillhör detta planförslag. Programmet kommer att successivt utvecklas och kompletteras. Det innehåller mål för bostadsbebyggelsen (bl. a lågenergibebyggelse, förnyelsebara, återvinningsbara och hållbara byggmaterial, låg livscykelkostnad för de boende), samt även mål för grönområden, lokal service och för transporter och kommunikation.





## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Tidplan**

Plansamråd	4 kvartalet 2011
Utställning/Granskning	2 kvartalet 2012
Kommunfullmäktiges antagande	3 kvartalet 2012

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### **Genomförandeorganisation**

#### *Mark- och avtalsfrågor*

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

#### *Fastighetsbildning m.m.*

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

#### *Bygglöv och bygganmälan*

Bygglöv och bygganmälan hanteras av bygglovenheten i Nacka kommun.

#### *El*

Nacka Energi ansvarar för drift och utbyggnad av elnät inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Allmän platsmark*

Allmän platsmark som inte är i kommunens ägo ska överföras till kommunägd fastighet. Detta innebär att mark ska överföras från fastigheterna Älta 35:5, Älta 37:7, Älta 37:19, Älta 38:1, Erstavik 25:32 till fastigheten Älta 10:1.

#### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning ska ske när planen vunnit laga kraft. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte behövas för att genomföra planen.

#### *Lantmäteriförrättningar*

Kostnader och ansvar för ansökan om lantmäteriförrättningar regleras i exploateringsavtal.

### **Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

Detaljplanens genomförande förutsätter att marken fylls upp de nivåer som planen gatuhöjder anger. Eventuell marksanering ska utföras innan utbyggnad inleds. Dagvattenutredningen ska följas upp vid bygglovs och utbyggnad. En utbyggnadsplan ska upprättas för hela området så att byggtransporter möjliggörs till senare utbyggnadsetapper.

## **Ekonomiska frågor**

### *Allmänna gator, park m m*

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna platser som gator park mm. Fördelning av kostnader regleras i ett exploateringsavtal med inblandade parter. Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

### *Vatten och avlopp*

Kostnaden för Vatten och Avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan.

### *Bygglov*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

### *Marklösen*

Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms av Lantmäterimyndigheten vid en fastighetsbildningsåtgärd eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Planenheten

Andreas Totschnig  
planchef

Sven Andersson  
planarkitekt

## **Sammanställning av underlag och utredningar**

Ältadalen – Förslag till utvecklingsplan (JW 2001)

Riskenventering (Structor 2009)

Bedömning av miljörisker (Structor 2009)

Dagvattenutredning (Sweco 2010)

Naturvärdeskartering avseende insektsförekomst (Ekologigruppen 2010)

Spridningsberäkningar avseende emmissioner till luft från Nya Älta Galvan (IVL 2011)

Bullerberäkningar genom Nacka kommuns trafikbullerkarta.