

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- H-GATA** Huvudgata
- L-GATA** Lokalgata
- TORG** Torg för kollektivtrafik, parkering, uteservering och kiosk
- PARK** Anlagd park
- NATUR** Naturområde
- SKYDD** Område för bulterskydd

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- B₁** Bostäder, trädgårdsstad
- BC** Bostäder, centrum. Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning
- E₁** Transformatorstation
- E₂** Återvinningsstation
- S** Skola, förskola
- BO** Bostad. Verksamhet för hund, katt och dylikt samt butik, café och hantverk
- T** Trafik

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** För parhus/radhus/kedjehus får högst 50 procent och för friliggande hus får högst 35 procent av tomtens bebyggas. Med tomt avses den del av kvarteret som inte ska utgöra förgårdsmark eller annan yta som inte får bebyggas. Kvarteret ska utformas med blandad bebyggelse. Se vidare gestaltungsprogram.
- e₂** Största totala byggnadsarea för flerbostadshus är 600 kvm. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 260 kvm, varav högst 20 kvm trädgårdsförråd får placeras inom kryssmarkerat område.
- e₃** 00 Högsta antal fastigheter
- e₄** Största byggnadsarea per fastighet är 100 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader.
- e₅** Största byggnadsarea per fastighet är 140 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader.
- e₆** 000 Största byggnadsarea per fastighet
- e₇** Största byggnadsarea för flerbostadshus är 550 kvm och för komplementbyggnader 210 kvm.
- e₈** Största byggnadsarea per fastighet är 120 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. Utöver byggnadsarea får en inglasad altan om max 20 kvm uppföras.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g** Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgator, parkering, gångvägar, lektyor m.m.

Dagvatten ska omhändertas lokalt och ledas till diken och dagvattentunnor för fördröjning och rening.

MARKENS ANORDNANDE

- n** Mark och vegetation ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark.
- +0.0** Foreskriven höjd över nollplanet
- Plank får uppföras med en högsta höjd av 2 meter. Plank får sanman byggas med uthus.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning av bebyggelse, markens anordnande m.m. ska följa gestaltungsprogrammets riktlinjer. Gestaltungsprogrammet gäller som planhandling.

- P₁** Byggnader skall placeras vid tomtgräns mot gata eller med 3 meter förgårdsmark mot gata. Samma princip ska gälla utmed varje kvarters gatusida. Se vidare gestaltungsprogram.
- P₂** Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad får placeras i tomtgräns mot granne och sanman byggas med egen eller grannes carport/garage. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen.
- P₃** Byggnader skall placeras minst 6 meter från gata och 4 meter från tomtgräns mot granne.
- H** Högsta byggnadshöjd i meter
- H₀** Högsta byggnadshöjd i meter mot natur respektive mot gata.
- I, II, III** Högsta antal våningar
- V₁** Slutningsvåning får i utbyggnadskedet anordnas utöver angivet högsta antal våningar där terrängen så medger.
- V₂** Utöver angivet högsta antal våningar får indragen våning utföras. Den indragna våningens yta får utgöra högst 70% av bottenarean.
- fril** Endast friliggande hus

Värdefulla byggnader och områden

- q** Kulturhistoriskt värdefull miljö som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Karaktärsdrag och värden hos de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna skall särskilt beaktas vid ändring tom- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning.

STÖRNINGSKYDD

- m₁** Bostäder skall utformas så att ekvivalent ljudnivå är högst 55 dB(A) vid fasad och maximal ljudnivå är högst 70 dB(A) på uteplats. Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.
- m₂** Bostäder skall utformas så att alla boingsrum och kök har minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför. Vid uteplats får maximal ljudnivå vara högst 70 dB(A). Inomhus gäller högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden slutar 15 år efter den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för
Södra Hedvigslund, Älta
Erstavik 6:1, Älta 35:100 m.fl
fastigheter i Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i oktober 2006 och
justerad i februari 2007

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Gestaltungsprogram
Miljöredovisning

Dnr KFKS 2003/110 214
Projnr 9609

Tillstyrkt av MSN...2007-03-07...§.104
Antagen av KF...2007-06-18...§.269
Laga kraft...2007-07-14

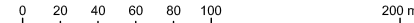
DP 421

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgräns
 - Traktgräns
 - Servitutsgräns
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Staket
 - Häck
 - Stodtur
 - Slant
 - Väg
 - Gångstig
 - Nivåkurvor
 - Avvägd höjd
 - Gällande väghöjd
 - Polygonpunkt med nummer
 - Ruttningspunkt
 - Fastighetsbeteckning

ILLUSTRATIONER

- lek, damm
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

Skala 1:2000



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

Detaljplan för Södra Hedvigslund, Älta, Nacka kommun

Erstavik 6:1, Älta 35:100 m.fl. fastigheter

Upprättad på Planenheten i oktober 2006 justerad i februari 2007

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget består av:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser, justerad i februari 2007

Till detaljplanen hör:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I enlighet med översiktsplanen planeras för en bostadsbebyggelse inom Södra Hedvigslund för de av Stockholms stad och Nacka kommun ägda fastigheterna Erstavik 6:1 och Älta 35:100. Planarbetet har initierats av SMÅA som tecknat överenskommelse med Stockholms stad om förvärv av stadens mark när detaljplanen vunnit laga kraft. I samverkan med Nacka kommun har SMÅA med Södergruppen Arkitektkontor AB tagit fram förslag till bebyggelse för planområdet.

På den så kallade "Höjden" i väster sker en traditionell utbyggnad med 47 villor, där stor omsorg har lagts vid att skydda natur och topografi.

I den låglänta delen av planområdet föreslås en utbyggnad med trädgårdsstaden som förebild. Här planeras en blandning av hustyper och upplåtelseformer, totalt ca 380 lägenheter.

Gaturummets utformning är ett viktigt element för att säkerställa trädgårdsstadens karaktär. Ett gestaltningprogram, som utgör en planhandling, har tagits fram för att ingå som en viktig del i kommande bygglovhantering.

Hedvigslunds dalen ska rustas upp och förses med en damm och ett utjämningsmagasin för dagvattnet. I parken kommer att finnas bollplaner och tennisbana.

Planområdet ska i huvudsak trafikförsörjas över en ny trafikplats med anslutning till Tyresövägen. Busstrafik föreslås på Ältabergsvägen med befintliga busslinjer där

angöring till planområdet ske vid torget. Där uppfarten till höjden ansluter till Ältabergsvägen finns ytterligare en busshållplats. Gång- och cykelvägnätet ska förstärkas inom Södra Hedvigslund. Överordnade gång- och cykelvägnät ska kopplas till det lokala nätet inom området. Utbyggnadstakten är till stor del beroende av efterfrågan. En hög efterfrågan skulle kunna innebära en utbyggnadstid om ca 4 år. En låg efterfrågan skulle kunna innebära den dubbla tiden, ca 8 år.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i den södra delen av Älta inom kommunalsområdet Hedvigslund. I norr gränsar planområdet till utbyggda förnyelseområden. I sydväst och söder gränsar planområdet dels till gränsen mot Stockholms stad och dels till Tyresövägen. I öster avgränsas planområdet av en kraftig bergsrygg med ett vattentorn.

Areal

Planområdet omfattar ca 41,5 ha.

Markägoförhållanden

Den största markägaren i området är Stockholms stad, genom markkontoret, ägare till Erstavik 6:1. Nacka kommun, ägare till Älta 35:100 och 35:101, är den andra stora markägaren i området. Utefter Lovisedalsvägen i öster finns tre enskilda fastighetsägare, bland andra Maggies Farm. I norr gränsar planområdet till en mängd enskilda fastigheter, i allmänhet villafastigheter som med få undantag bebyggts i slutet av 90-talet och i början av 2000-talet.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Nacka översiktsplan 2002

På rekommendationskartan har programområdet betecknats med 4.03, Södra Hedvigslund och Ältadalen. 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.

Förslag till områdesplan för Hedvigslund från 1985.

Områdesplanen redovisar totalt nästan 500 lägenheter inom programområdet. Dessutom redovisas ett område som reservområde för t.ex. skola. Trafikmatningen föreslås ske i huvudsak från Ältabergsvägen och Lovisedalsvägen men även från Envägen och Tellusvägen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I norr och väster gränsar planområdet till detaljplanerna för Hedvigslund SV som vann laga kraft den 24 juni 1993 och för Hedvigslund NO som vann laga kraft den 21 maj 1998. För området i öster gäller en byggnadsplan från 1938, B13.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen godkände den 9 maj 2005 § 125 programmet för Södra Hedvigslund. Intentionerna i programmet har varit starkt styrande för planutformningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området är ett för Mellansverige karakteristiskt sprickdalslandskap med varierad och kuperad topografi. Berggrunden består av gnejs och gnejsgraniter.

Markerade bergspartier finns i väster mot Ältabergsvägen och i den norra delen öster om gamla Hedvigslunds gård. Höjdpartiernas övre delar utgörs av hållmarker där jordtäckte endast finns i sprickor och sänkor i berggrunden.

Huvuddelen av området avvattnas mot norr. I de lägre partierna står markvattnet högt på vissa ställen. Vegetationen speglar berggrunden, jordarterna och vattentillgången. På de högre belägna grunda markerna dominerar tallskogen med inslag av svagväxande blandskog. Där tillräckligt morändjup finns och på sluttningarna, konkurrerar granen. I de lägre centrala delarna ökar lövinblandningen och ställvis kan också granen dominera här. Detta är särskilt tydligt öster om den centrala höjdryggen där ett stråk av fuktskog går. Ungefär mitt i området finns odlingsrester. Igenväxningen är här tydlig.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre privata fastigheter som är permanentbebodda. Två av dem ligger öster om Lovisedalsvägen. Den tredje, ”Maggies farm”, ligger väster om vägen. På denna fastighet finns både bostadshus och byggnader för verksamheter. Den verksamhet som bedrivs idag är stall med hästar, ”hunddagis”, butik och café. Verksamheten är mycket populär och har långväga besökare. Nacka kommun äger en äldre tvåvåningsbyggnad som ligger norr om bostadshuset till Maggies Farm. Enligt fastighetskontoret ska byggnaden rivs innan området exploateras.

Kulturmiljö och landskapsbild

Älta var fram till sekelskiftet 1900 en agrar miljö med små jordbruk och trädgårdsodlingar. Omkring 1910 började gårdens ägare stycka av tomter för sommarstugor, varav de flesta uppfördes med enkla medel, ofta bestående av bilemballage.

Då Älta elektrifierades på 1920-talet ökade också egnahemsbyggandet men det var

först sedan vägförbindelsen med centrala Nacka kom till under 1930- talet, som den riktiga expansionen satte igång. Området med Hedvigslund ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram som en helhetsmiljö d v s en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Trots att det under det senaste decenniet tillkommit en hel del ny villabebyggelse utgör Hedvigslund med sitt slingrande småskaliga vägnät fortfarande en samlad miljö från samhällets tidigare period.

Den sparsamma bebyggelse som finns i programområdet, speglar i sig mycket av Ältas och Hedvigslunds bebyggelseutveckling i koncentrat - från jordbrukssamhälle över sommarstugebebyggelse till egnahem. Utmed Lovisedalsvägen ligger "Maggies farm", som här får representera småbrukets historia och här finns också exempel på sommarstugeepoken samt ett egnahem från 1930-40-talet. Den lilla gården "Maggies farm" med sina byggnader, bestående av ett äldre moderniserat bostadshus, stallbyggnad från tidigt 1800-tal samt en med denna sammanbyggd nyuppförd butiksbyggnad har ett särskilt värde för bevarandet av den för Hedvigslund karakteristiska miljön.

Fornlämningar

En arkeologisk analys har utförts under mars-april 2004. I programområdets södra delar har hittats spår av cirka 7 000 år gamla stenåldersboplatser. Dåtidens Södertörn bestod av ett antal större öar omgivna av en skärgård. Här levde ett folk som framför allt livnärde sig på jakt och fiske. De rörde sig mellan öarna och stannade kortare eller längre perioder på lämpliga strandpartier för att söka föda.

På nordöstra spetsen av krönet på berget öster om gamla bostadshuset Hedvigslund finns en mindre stensättning. Läget och gravens utseende gör att den troligen kan dateras till yngre bronsålder - äldre järnålder. I år räknat bör den alltså vara mellan 2 000 och 3 000 år gammal. Eftersom graven är exponerad mot norr och nordväst är det troligt att den tillhör en bosättning som legat i området kring Ältasjön. En arkeologisk utredning har utförts under 2006. I samband med denna konstaterades ett flertal nya fornlämningar. För att avgränsa de lämningar som ligger inom planområdet har en förundersökning gjorts av Stockholms Länsmuseum. Dialog pågår med Länsstyrelsen om punkterna 3, 5 och 6 för att säkerställa avgränsning och eventuellt behov av slutundersökning.

Service

Förskola

Närmaste förskola ligger vid Björnvägen inom planområdet Hedvigslund SV. Förskola finns också vid Sigfridsborgsskolan.

Kommunal och kommersiell service

Ett mindre utbud av service finns i Älta centrum. Närmaste större kommersiell anläggning i Nacka kommun finns i Sickla Köp kvarter. Inom Tyresö kommun finns ett närliggande centrum i Bollmora.

Återvinningsstation

Närmaste återvinningsstation finns idag i Östra Stensö. En ny återvinningsstation kan placeras vid Ältabergsvägen i anslutning till infarten till det nya bostadsområdet. Exakt utformning får studeras i samband med projektering.

Friytor, lek och rekreation

Områdets centrala del ansluter i norr mot ett parkstråk. Här ligger gamla Hedvigslunds gård som idag disponeras av scouterna. Här finns Stensökolonisternas odlingslotter, lekplats, bollplaner mm. Här passerar också "Lugna promenaden" i Älta som är en 3,5 km lång promenadslinga som till stor del går genom park- eller skogsmark nära bebyggelse med utgångspunkt och slut i Älta centrum. I anslutning till Hedvigslunds gård ligger ett större naturområde på en höjdrygg för lek och promenader. Här finns också tennisplan och fotbollsplan. Flera stigsystem ansluter söderut genom området, bl a vid Hedvigslundsvägens förlängning. Vid Lovisedalsvägen ligger Maggies Farm med café, ponnyridning mm. Öster om Lovisedalsvägen är det huvudsakligen naturmark.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker idag lättast via Ältabergsvägen från Ältavägen. Ältabergsvägen har en relativt hög standard men saknar gångbana. Lovisedalsvägen i öster från Ältabergsvägen fram till programrådets gräns har en mycket dålig standard. Vägporten under Tyresövägen håller inte full höjd varför höga fordon inte kan passera under motorvägen. Dessa fordon får idag istället välja Ältavägen, Erstaviksvägen och Evalundsvägen. Fordon som ska tippa massor i Ältadalen får enligt avtal inte trafikera Evalundsvägen. Lovisedalsvägens korsning med Evalundsvägen är i gällande detaljplan för Hedvigslund NO avstängd för genomfartstrafik. Områdesnämnden Älta har beslutat att den ändå ska vara öppen.

I förslag till områdesplan för Hedvigslund skulle hela området trafikmatas genom en halvcirkelformad väg bestående av Ältabergsvägen och Lovisedalsvägen. Denna princip har till viss del frångåtts då Solvägen är öppen för genomfartstrafik från Lovisedalsvägen till Ältavägen.

I dag trafikeras Ältabergsvägen av buss 816 som går mellan Gullmarsplan och Tyresö Strand och av buss 821 som går mellan Tyresö Centrum och Nacka Sjukhus. Turtätheten är låg.

En övergripande trafikutredning för Södra Älta pågår.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp saknas inom planområdet. Närmaste lämpliga förbindelsepunkt ligger i hörnan av Hedvigslundsvägen och Lönnvägen samt vid Åkarvägen. Högspänningskablar saknas i området.

Brandvattenförsörjningen till och i området ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83.

Markföroreningar

Inom området finns några områden där markföroreningar kan finnas. Det gäller en nedlagd transformatorstation på fastigheten Älta 35:100, den före detta Hanvikens skytteförenings skjutbana på Erstavik 6:1, Försvarmaktens anläggningar samt att produktion av plastpolyuretan bedrevs på Älta 35:47 mellan 1977-87, sannolikt i och i anslutning till befintlig ekonomibyggnad. Omfattningen av föroreningar i dessa områden ska utredas i samband med fortsatt projektering. Plats specifika riktvärden tas fram vid behov. Sanering ska utföras i erforderlig omfattning i samråd med tillsynsmyndigheten.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Detaljplanen för Södra Hedvigslund omfattar nybyggnadsområden för drygt 400 nya bostäder samt ett begränsat antal befintliga fastigheter. Vidare ingår delar av det centrala parkområdet, "Hedvigslunds dalen", vars kvaliteter bevaras och utvecklas. Detaljplanen syftar till att ge nya bostadskvarter och offentliga rum en god helhetsgestaltning. Målet är att uppnå väl fungerande boendemiljöer och välutnyttjad mark.

Inom planområdet finns två skilda topografiska områden. I väster ligger det område om i planarbetet benämns "Höjden", ett kraftigt bergsparti med hållmarker i huvudsak bevuxet med tallskog. Med hänsyn till de stora naturvärdena har exploateringen minskats mot tidigare förslag. Här föreslås nu 47 friliggande villor anpassade till topografin på den enskilda tomten. Byggnaderna i väster utformas i ett plan närmast Ältabergsvägen för att säkerställa en god ljudmiljö. Här tillåts förråd eller plank mot Ältabergsvägen och inglasad uteplats för att säkerställa tysta uteplatser. Stort arbete har lagts ner på att hitta den vägsträckning som gör minsta intrånget i den känsliga naturen. I söder, öster och norr är terrängen relativt plan och det är här den nya trädgårdsstaden föreslås ligga med ca 380 nya bostäder.

Inom den föreslagna kvartersstrukturen ska stor variation råda vad gäller hustyp och upplåtelseform.

Den övervägande delen av bebyggelsen kan uppföras i två våningar. Bebyggelsen utgörs av friliggande småhus, parhus eller radhus, men även små flerbostadshus planeras utefter parken i norr. Husen är i första hand avsedda för större hushåll - t ex barnfamiljer. Enplanshus förekommer i mindre omfattning, här benämnda "singelbostäder". Dessa är planerade för ungdomar och för ensamstående av olika kategorier. Mot det centrala parkrummet - Hedvigslunds dalen - och som front mot parken planeras ett antal punkthus i tre våningar med en indragen kungsvåning. Husen har hiss. Vid torget finns ytterligare några hus i tre våningar med kungsvåning.

I öster kring Lovisedalsvägen ges utrymme för en grupp stora tomter. Dessa ska, förutom för bostäder, även kunna nyttjas för verksamheter.

Bebyggelsen som vetter mot Tyresövägen och den kommande trafikplatsen, skall utformas så att den utgör bullerskydd för intilliggande bebyggelse. Förrådets placering säkerställer tyst uteplats för dessa bostäder.

Inom planområdet planeras en barnstuga med fyra avdelningar.

Åtgärder föreslås för upprustning av den centrala parken både inom planområdet och norr därom.

Till detaljplanehandlingarna hör ett gestaltningsprogram som ska utgöra ett underlag för styrning av den yttre miljöns utformning.

En förstudie har tagits fram för en ny trafikplats på Tyresövägen. I förstudien förordas ett läge på den nya trafikplatsen där Ältabergsvägen möter Töresjövägen under Tyresövägen. Förstudien ligger hos länsstyrelsen för miljöprövning. Avtal mellan kommunerna och vägverket om upprättande av arbetsplan beräknas föreligga under april 2007.

Utredning pågår om hur trafikfrågorna ska lösas för området omkring Evalundsvägen och Lovisedalsvägen.

Va-försörjningen kommer att ske från Lönnvägen-Hedvigslundsvägen. Så gott som hela planområdet kan anslutas med självfallsledningar. Endast den nordligaste delen mot befintlig bebyggelse måste troligtvis anslutas till Åkarvägen.

Mark och vegetation

Bebyggelsen på "Höjden" har utformats för att ansluta till den kuperade terrängen och de mest intressanta hållmarkspartierna med sina gamla och vackra skärgårdstallar. In mot gatan kommer det inte att vara möjligt att spara så mycket av naturen men på utsidan kommer husen att ansluta direkt till omgivande naturmark som prickats och försetts med särskild n-bestämmelse. Naturmarken i övrigt avsätts som allmän platsmark/natur och bortsett från en mindre lekyta i den centrala delen av kvarteret kommer befintliga naturområden att bevaras. I sydväst i anslutning till "Höjden" finns hållmarkspartier som inte är officiellt registrerade som biologiskt intressanta men som bedöms ha ett lokalt naturvärde.

I "Trädgårdsstaden" kommer befintlig mark och vegetation att bevaras i mycket begränsad omfattning. Träden inom dessa flacka områden är höga och har under lång tid stått så tätt att de inte har rotsystem och kronor i balans de är också förhållandevis likåldriga, vilket talar för att det här frågan om träd som inte går att bevara i ett något längre tidsperspektiv. I förslaget säkerställs dock även i detta delområde några mindre vegetationspartier med förutsättningar att utvecklas på längre sikt. Istället för på den befintliga vegetationen, så satsas på nyplantering i Trädgårdsstaden. Planförslaget innehåller t.ex. planterade gaturum samt för kvarteren gemensamma grönytor, s.k. gröningar, vilket tillsammans med omgivande natur på sikt kommer att skapa ett ny och grön bostadsmiljö.

De största naturkvaliteterna i planområdet består förutom av de vackra hållmarkerna uppe på Höjden av de i planförslaget som natur säkerställda och av Skogsstyrelsen som utpekade sumpskogsområdena i nordost. Centralt i planområdet utvecklas den igenväxande dalgången, i förslaget kallad "Hedvigslunds dalen", med ängsinslag och dagvattendammar - vilket innebär goda förutsättningar för att utveckla den biologiska mångfalden. Öster om den öppna dalgången bevaras naturen och det vackra berget med sin typiska vegetation.

Tillkommande bebyggelse

Bostäder, trädgårdsstaden

Planförslaget innehåller en blandning av olika hustyper, såväl flerbostadshus som olika former av enbostadshus som ger en omväxlande miljö. Olika former av hus och upplåtelse är också en förutsättning för att hushåll av olika storlek, ålder etc ska kunna bo inom samma område.

Byggnadshöjden varierar mellan en och tre våningar med ett genomsnitt om två våningar. Högre exploatering tillåts inte för då går småskaligheten och rumsligheten förlorad. Kvarter med medvetet formade gaturum blandad bebyggelse, småskalighet egna trädgårdar tydligt avgränsad förgårdsmark präglar området.

Planmönstret bygger på gator, platser och kvarter. De offentliga rummen är tydligt avgränsade och formade, oftast med en halvoffentlig övergångszon (förgårdsmark) mellan gata och byggnad. Markplaneringen är detaljerad. I kuperade delar placeras och utformas gator och bebyggelse så att stor hänsyn tas till befintlig mark och vegetation. Slånter och skärningar minimeras.

Alla bostäder, även i flerbostadshusen, har tillgång till egen täppa. Kvarterens inre formas till gröna, rikligt planterade gårdar.

Huvudprincipen för placeringen av byggnaderna är att de ska ha ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Bostadshusen ska således förläggas längs en gemensam bygglinje mot gata och ges en gemensam samordnad utformning längs respektive gata.

Hus med entré mot gata utförs med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. Förgården skyddar från insyn och trafik. Här finns plats för t ex cyklar, en välkomnande entré. I de fall husen har entré från gårdssida eller mellan husen förläggs byggnaderna i gatulinjen/gångbanan eller i linje med gräsytan intill gatan. Husen sammanbinds med plank eller staket. Öppningar i dessa minimeras. Nivåskillnader mellan hus i gaturummet tas upp med varierande sockelhöjder.

Garage, carport och förrådsbyggnader förläggs, i förhållande till gaturummet, alltid innanför bostadshusens bygglinje.

Ambitionen med Hedvigslunds Trädgårdsstad är att forma ett område med varierad bebyggelse betecknad av omsorg och fantasi i sin utformning, men ändå baserad på en gemensam gestaltning. Tanken är att varje gaturum snarare än kvarter hålls ihop färg- och materialmässigt. Material och färgval beskrivs här generellt för hela området. Med detta som utgångspunkt regleras sedan varje gaturum mer detaljerat i separata färg- och materialprogram som ska tas fram inför bygglovprövningen. Husen ska ha ljusa, släta

fasader i puts eller putsliknande material samt med inslag av trä. För att få ett samlat intryck, samordnas takens lutning och färgsättning över gaturummet. Taken på småhusen utformas med inslag av såväl pulpettak som sadeltak. Komplementbyggnader såsom garage, parkeringsgårdar och förråd ska i huvudsak ha fasader i trä.

Bostäder, flerbostadshusen

I en krans mellan trädgårdsstaden och den centrala parken ligger åtta punkthus. Flerbostadshusen ska ha lågt lutande tak. Husen ska ha ljusa, släta fasader i puts eller putsliknande material samt med inslag av trä. Eventuella fläktrum, hissmaskinrum får ej ha egna överbyggnader ovanpå tak. Huvar, skorstenar ska ha en vertikal utformning. Balkonger ska förberedas för inglasning, så att balkongerna kan inarbetas i volymerna. Balkongfronter ska till huvuddel bestå av transparenta eller genomsiktliga material.

Bostäder på höjden

Bebyggelsen på det västra höjddpartiet – Höjden – ska ha fasader i trä med dova färger anpassade till skogs- och hållmarkslandskapet. Här föreslås 47 friliggande villor anpassade till topografi och natur. Bebyggelsen är i huvudsak i två våningar. Slutningsvåning får uppföras där topografien ger sådan förutsättning. Byggnaderna i väster utformas i ett plan närmast Ältabergsvägen för att säkerställa en god ljudmiljö. Här tillåts förråd eller plank mot Ältabergsvägen och inglasad uteplats för att säkerställa tysta uteplatser.

Komplementbyggnader såsom garage och förråd ska i huvudsak ha fasader i trä. De underordnas bostadshusens volymer, formspråk och färger och anpassas snarare till plank, staket och naturen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Nybebyggelsen inom Södra Hedvigslund utformas som en trädgårdsstad med dess struktur och kännetecken. På höjddpartiet i väster, där terrängen är mer kuperad anpassas bebyggelsen i första hand till natur och topografi - bebyggelsen inordnar sig i här landskapet.

I randzonerna, mellan de olika delområdena och där den nya bebyggelsen möter den befintliga, bildas övergångszoner av naturmark. Målsättningen är att bygga en stadsdel med goda och vackra kvaliteter med välutnyttjad mark.

Service

Förskola

Centralt inom norra delen av ”Trädgårdsstaden” föreslås en förskola med fyra avdelningar. I anslutning till förskoletomten planeras ett mindre parkområde som kan bli ett bra komplement till förskoletomten. Från förskolan är det nära till det centrala parkområdet där förutom naturupplevelsen utbudet av aktiviteter kommer att bli stort.

Handel

Centralt inom "Trädgårdsstaden" där Lovisedalsvägen svänger in från cirkulationsplatsen vid Ältabergsvägen och där det överordnade gång- och cykelnätet kommer in söderifrån föreslås ett torg omkring vilket några trevånings flerfamiljshus med kungsvåning planeras. I bottenvåningarna på dessa byggnader kan verksamheter i form av butiker, restaurang, samlingslokaler etablera sig. Stor omsorg ska läggas på utformningen av torget så att det inte upplevs som ödsligt när aktiviteten kring torget är låg.

Maggies Farm

Verksamheten på Maggies farm beräknas kunna finnas kvar med undantag för hästarna. Övriga verksamheter kan utvecklas genom att viss tillbyggnad tillåts. Fastigheten får delas. Lämplig fastighetsgräns får studeras i samband med lantmäteriförrättning. Verksamheten kommer även fortsättningsvis att vara ett trevligt inslag i Hedvigslundsmiljön.

Friytor, lek och rekreation

Hedvigslunds dalen, övergripande utformning

Här redovisas alla de åtgärder som föreslås i dalen trots att alla inte ligger i planområdet. Detta görs för att få en helhetsbild av Hedvigslunds dalen med de åtgärder som föreslås.

Topografi och vegetation bildar tydliga landskapsformer och ett antal visuella rum. Dalgången tas tillvara och förstärks genom terrängmodellering och genom att delvis öppna upp den skogsridå som idag delar "dalen" i två delar. Längs den östra sidan, mot de solbelysta bergssluttningarna skapas ett sammanhängande parkstråk med öppna gräsytor av delvis olika karaktär och med olika utblickar. Till dalens västra sida orienteras idrottsytor (företrädesvis tennis och fotboll), parkering, utjämningsmagasin för dagvatten samt mer sammanhängande partier av skogsvegetation.

Dalens olika delar

Scoutgården i parkens norra del kan utvecklas till en samlingsplats i den nya Hedvigslunds dalen och bli en målpunkt eller en anhalt på promenaden. Den kan med fördel rustas upp för ett mer aktivt och allmänt nyttjande. Eventuellt behov av om- eller kompletteringsbyggnader studeras särskilt med hänsyn till kulturhistoriska värden.



Illustrationsplan, parken. WSP

Scoutgården som fortsättningsvis benämns *Hedvigslunds gård* kan, om överenskommelse med scouterna om ett samarbete kan träffas, till exempel inhysa café, allmänna toaletter med skötbord, samlingslokaler för dagbarnsverksamhet, ungdomsverksamheter, olika föreningar och så vidare. Både byggnaden och den närmaste omgivningen inklusive miljön runt bäcken med dess koppling till koloniområdet och den befintliga dammen har ett högt bevarandevärde. Denna miljö förädlas till en liten trädgårdspark med fruktträd, bärbuskar och blomsterprakt, cafébord i lövskugga och gångstigar över och längs bäcken. Den befintliga lekplatsen som nu har många år på nacken rustas upp.

Angränsande till *Hedvigslunds gårds* trädgård tar *Aktivitetssängen* vid. Här finns det rastbord, grillplatser, bouleanor och dylikt och en nära koppling till aktiviteterna på och runt fotbollsplanen. Från *Aktivitetssängen* har man utblick mot den större dagvattendammen.

I söder ligger *Gärdet*, ett parkrum som vänder sig mot en centralt placerad damm, *PärLAN* (se vidare under rubrik Vatten nedan). Parkstråket avslutas i söder, mot bostadsområdet, delvis med nya parkytor och delvis med sparade naturytor. I parkstråket finns plats för solbad, picknick, aktivitets- och äventyrslek för alla generationer. I parken kan också en temalekplats kombinerad med till exempel balans- och styrketränningsarrangemang för ungdomar och vuxna placeras in. Det är ett fint och klimatskyddat läge som har alla möjligheter att bli en uppskattad plats under soliga sommark dagar.

Vatten

Tanken är att huvuddelen av dagvattnet från det planerade bostadsområdet skall samlas i befintliga och nya diken för att avledas via uppsamlingsdiken genom den nya parken och kopplas ihop med det befintliga vattendraget som nedströms passerar *Scoutgården/Hedvigslunds gård* och koloniområdet och vidare ner till Ältasjön. På grund av de höga vattenflödena som kan bildas krävs att vattnet fördröjs inom parkområdet, se vidare *Dagvattenplan för Södra Hedvigslund*, SMÅA HUS AB / SWECO VIAK AB, 2006-01-18. Dagvattensamlingar i form av dammar och våtmarker / översvänningszoner förläggs i de naturliga lågpunkterna, väl inpassade i topografin. För att *Gärdet* skall få en sammanhängande yta kulverteras något dike en viss sträcka.

Som ett blickfång i det nya, stora parkrummet, mot fonden av skogen i väster anläggs en prydnadsdamm, *Pärulan*. Denna ges en tydlig form och regleras via ett dämme till en konstant vattenyta. Mot skogsbrynet planteras buskar, perenner och solitärträd med grenverk som speglas i vattenytan. En viss beskuggning av vattnet är en fördel då det dämpar oönskad algutväxt. Därefter leds vattnet vidare via en bäck och ett antal små fall (fallhöjd ca 1 - 1.5 m) till det egentliga fördröjningsmagasinet, i planen benämnd *Den stora dagvattendammen*. Denna damm utformas med en normalvattenyta på ca +37 m ö h och med vegetationsklädda översvänningszoner anpassade till en dämningnivå på upp till ca + 38. Strandzoner utformas av säkerhetsskäl som terrasser eller med svag lutning. Det är av vikt att trädridån längs gång- och cykelvägen behålls.

Idrott

En 7-mannaplan för fotboll med belysning och bollstängsel skall finnas inom området. Den placeras i kombination med parkeringsplats i anslutning till bilvägen men med distans till befintlig bebyggelse. Det är av vikt att befintlig trädallé vid vägen bevaras. Fotbollsplanen kommer här att angränsa till *Aktivitetensängen* och ha en viss närhet till *Hedvigslunds gård*. Sittplatser/ rastbord, grillplatser och så vidare blir lättillgängliga för fotbollsutövare och åskådare. Fotbollsintresset är stort i Älta. Området kompletteras därför med ytterligare en bollplan, en ca 20 x 40 m stor s.k. lekbollplan i anslutning till det planerade bostadsområdet. Anpassningen mot befintligt skogsbryn studeras särskilt. Tennisbanan behålls i befintligt läge.

Trafik

Behovet av biltrafik inom området är i första hand kopplat till *Scoutgården/Hedvigslunds gård* och till fotbollsplanen. Utgångspunkten är att det behövs ca 15 – 20 parkeringsplatser. För att minimera biltrafik inne i parken placeras parkeringsplatsen mellan tennisplanen (befintligt läge) och fotbollsplanen (nytt läge). Här finns också ett visst utrymme för framtida utbyggnad vid behov. Det är dock av vikt att befintliga alléträd längs vägen bevaras på denna sträcka och att miljön runt bäcken bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, parkering, angöring

Planområdet ska i huvudsak trafikförsörjas över den nya trafikplatsen som planeras vid Ältabergsvägens vägport under Tyresövägen. Från trafikplatsen matas planområdet via

Ältabergsvägen och Lovisedalsvägen som bildar ett hästskoformat vägsystem från vilket lokalgatorna går in i området. Ett fåtal fastigheter vid Lovisedalsvägen har sin anslutning åt motsatt håll.

Lovisedalsvägen planeras med 6,5 m körbana och 3,0 m gång- och cykelbana. Den västra delen av planområdet, "Höjden", ansluts till Ältabergsvägen. Anslutningen till "Höjden" är svår ur topografisk synvinkel. Föreslagen sträckning är noggrant studerad. Vägslingan uppe på "Höjden" samt lägena för kommande bebyggelse har studerats ingående. Den nya vägen ska vara kommunal och ha en körbanebredd om 4,5m. Vägen från Ältabergsvägen upp till gångvägen mot Envägen ska ha en körbanebredd om 5,5 m och en gångbana om 1,5 m.

Parkering ordnas på tomtmark.

I "trädgårdsstaden" finns två olika typer av gator allégator och kvartersgator. Kommunen ska vara huvudman för allégatorerna, de boende för kvartersgatorna.

Allégatorerna har en körbanebredd om 4,5 m och är kantade av träd. Mellan träden finns ofta möjlighet till allmän parkering. Inom varje kvarter ska parkeringen lösas för de boende.

I gestaltungsprogrammet finns anvisningar om gaturummets uppbyggnad för "trädgårdsstadens" genomförande. Kvartersgatorna håller också en körbanebredd om 4,5 m.

Gång- och cykelnät

Ett överordnat gång- och cykelnät planeras från Bollmoravägen i Skrubba utefter den föreslagna förlängningen av Skrubba Malmväg fram till trafikplatsen. Norr om trafikplatsen ska den ligga söder om Ältabergsvägen fram till Kolonivägen. Därefter går den norr om Ältabergsvägen fram till Ältavägen.

I planförslaget föreslås att det söderifrån kommande stråket fortsätter genom bostadsområdet förbi torget genom den centrala parken och vidare mot Älta Centrum. Vid torget delar sig gång- och cykelstråket. Parallellt med Lovisedalsvägen läggs en gång- och cykelbana vars målpunkt bland annat är Sigfridsborgsskolan. En fortsättning leder till Erstaviksområdet..

Kollektivtrafik

Buss trafikerar idag Ältabergsvägen. Vägen har relativt god standard men hållplatserna är bristfälligt utformade. Fortsatt busstrafik planeras på Ältabergsvägen med nya hållplatser. Angöring till planområdet av Ältabergsbussarna kommer att ske vid torget, som blir den centrala busshållplatsen i området. Utmed Ältabergsvägen kan ett utrymme för tidsreglering ordnas.

Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till det kommunala va-nätet.

Vatten och avlopp ska anslutas med självfall till ledningar i korsningen Hedvigslundsvägen – Lönnvägen samt Åkarvägen. Avståndet till planområdet är ca 300 m. Norra delen av planområdet kommer troligtvis att anslutas till Åkarvägen vilket ger viss möjlighet till rundmatning av vatten.

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom planområdet genom infiltration. Överskottsvatten ska ges möjlighet att avledas antingen via dagvattenledningar eller diken fram till ett nytt fördröjningsmagasin, utfört som en damm med reglerbart skivbord i norra delen av planområdet. Fördröjningen medför sedimentering och viss rening av dagvattnet.

En återvinningsstation ska anläggas mellan Tyresövägen och Ältabergsvägen. Norr om planområdet i parkstråket mellan Evalundsvägen och Solvägen finns fjärrvärmeledningar. Utredning pågår om möjligheten att ansluta flerbostadshusen till fjärrvärme alternativt att införa bergvärme. För småhusen diskuteras i första hand frånluftsvärmepump.

Inom planområdet föreslås fyra nätstationer för el.

MILJÖ

Miljöbedömning

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

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

Övriga miljöfrågor

En så stor utbyggnad som den inom planområdet som helhet naturligtvis påverkar naturmiljön, då mycket vegetation kommer att försvinna. De biologiska värdena bedöms kunna öka inom vissa delar genom planerade dagvattendammar samt istandsättning av igenväxande marker. Inom planområdet finns inga för kommunen tidigare kända lokaler för hotade växt- eller djurarter. I norra delen av planområdet finns emellertid tre av Skogsstyrelsen registrerade områden med biologiskt intressant sumpskog. Inventeringen har från Skogsstyrelsens sida varit översiktligt karterad och därför har omfattning och avgränsning av de mest intressanta biotoperna har på plats diskuterats med Skogsstyrelsen vid särskilda möten.

Föreslagen lösning för att omhänderta dagvatten från planområdet medför att avrinning från området motsvarar dagens högsta flöde från området. Lösningar med dike, nya dammar och efterföljande befintlig damm innebär en tillräcklig rening av dagvattnet från området så att inte Ältasjön kommer att påverkas negativt.

Planens utformning har tagit stor hänsyn till planområdets bullerutsatta läge. Översiktsplanens riktvärden för buller kommer i huvudsak att klaras vid all

nybebyggelse inom planområdet genom uppförande av ett 2-2,5 meter högt bullerskydd utmed Tyresövägen och ett 2 meter högt bullerskydd vid den nya trafikplatsens avfart till Ältabergsvägen samt bebyggelsens placering och utformning. För de kvarter som är placerade närmast Tyresövägen tillåts ett mindre avsteg. Planbestämmelse säkerställer att alla boningsrum och kök får minst ett fönster med högst 55 d(B)A utanför. För bl.a. angöring till planområdet byggs en ny komplett trafikplats på Tyresövägen. Trafikplatsen regleras i en särskild detaljplan.

Miljöfrågorna behandlas mer ingående i den till planförslaget hörande separata ”Miljöredovisningen”.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga all gatu- och park/naturmark inom planområdet. Exploatören svarar för alla anläggningar inom kvartersmark. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna vatten- och Nacka Energi AB för det allmänna el-nätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän, Nacka kommun

Rolf Markman	Projektledare
Elisabeth Rosell	Kommunekolog
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie
Birgitta Held-Paulie	Miljöansvarig
C-G Herrgård	Exploateringsingenjör
Per Johnsson	Gatu- och va-ingenjör
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör

Exploatör

Peder Williamson	SMÅA
------------------	------

Medverkande konsulter

Hans Bäckström	Södergruppen
Erik Einarsson	Södergruppen
Perry Sörensen	Perry Sörensen Arkitektkontor
Anna Galli m.fl.	WSP

Dessutom har konsultfirmorna Ingemanssons (buller) och SWECO VIAK (dagvatten och avlopp) medverkat.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige
2007-06-18 § 269

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Södra Hedvigslund, Älta, Nacka kommun

Erstavik 6:1, Älta 35:100 m.fl. fastigheter

Upprättad på Planenheten i oktober 2006 justerad i februari 2007

ALLMÄNT

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

DETALJPLANEN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Plansamråd	april-juni 2006
Utställning	december 2006
Kommunfullmäktiges antagandebeslut	april 2007
Byggstart allmänna anläggningar	2:a halvåret 2007
Byggstart bostäder, etapp1	1:a halvåret 2008
1:a inflyttning bostäder, etapp1	2:a halvåret 2008

Tidsplanen kan bli förskjuten om antagandebeslutet överklagas.

Utbyggnaden av bostäderna kommer att ske etappvis och igångsätts vartefter erforderliga allmänna anläggningar i varje etapp är utbyggda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga all gatu- och park/naturmark inom planområdet. Exploatören svarar för alla anläggningar inom kvartersmark. Tekniska nämnden

är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi AB för det allmänna el-nätet.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

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

Kommunen (anläggningar på allmän plats) och exploatören (anläggningar på kvartersmark) svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomföranderorganisation

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö och stadsbyggnadsnämnden. Till miljö och stadsbyggnadsnämnden lämnas även bygganmälan före byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten inom Miljö och Stadsbyggnad. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten inom Miljö och Stadsbyggnad.

El/energi

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

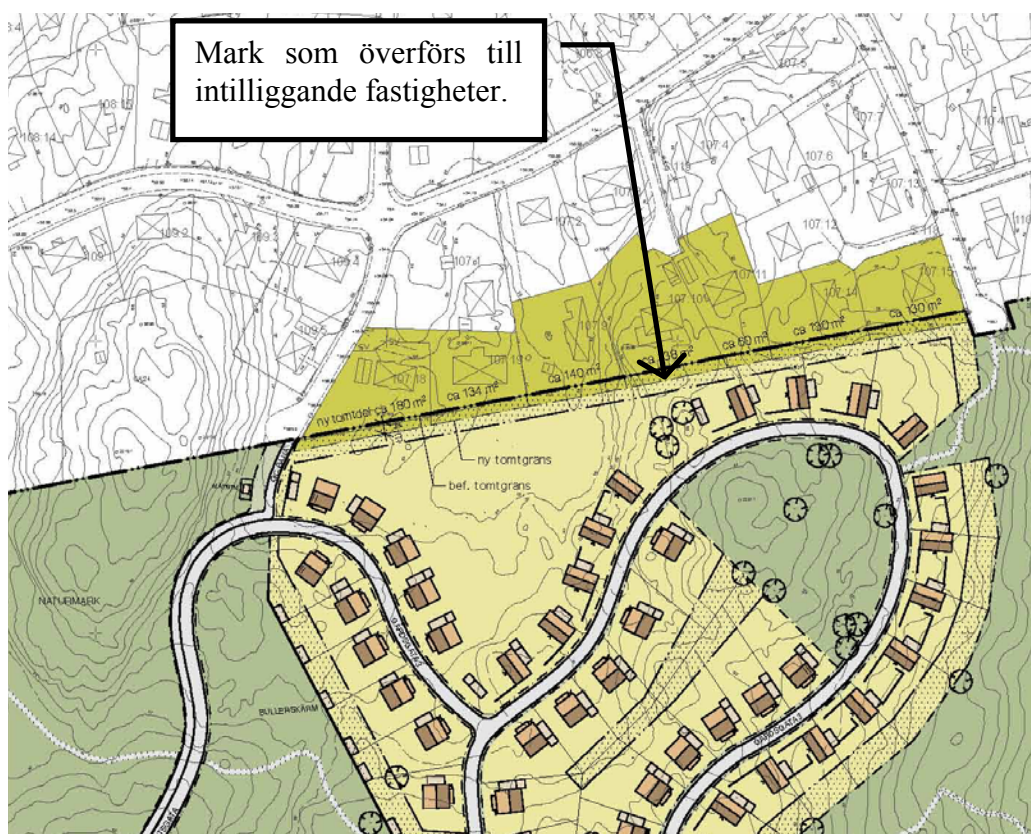
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör huvudsakligen fastigheterna Erstavik 6:1 och Älta 35:100 som ägs av Stockholms stad respektive Nacka kommun. SMÅA AB (exploatören) har genom avtal med Stockholms stad option på förvärv av stadens mark. Nacka kommun kommer att genom avtal överlåta sin ägardel av planområdet till SMÅA AB.

Utöver de två stora markägarna finns tre privatägda fastigheter. En av dem, fastigheten, Älta 35:47, kommer att genom fastighetsreglering anpassas till den nya detaljplanen. Fastigheten får delas. Lämplig fastighetsgräns studeras i samband med lantmäteriförrättning.

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

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Därbland justering av fastighetsgränser mellan fastigheten Erstavik 6:1 och fastigheterna Älta 107: 9, 10, 11, 14, 15, 18 och 19, enligt skiss nedan. Denna fastighetsreglering ska enligt överenskommelse ske på byggherrens bekostnad. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.



TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses (vägbredd, bärighet mm). Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

De gator som skall betjäna planområdet är de befintliga Ältabergs- och Lovisedalsvägarna och de planerade nya lokalgatorna för bostadsområdena. Ett förslag till avtal mellan Stockholms stad och Nacka och Tyresö kommuner (det så kallade LÄSK-avtalet) reglerar finansiering och utbyggnad av en ny trafikplats vid Tyresövägen. Denna kommer att utgöra den huvudsakliga in- och utfarten till respektive från området. Dessutom reglerar avtalet finansiering och utbyggnad av regionala vägar, gång- och cykelvägar. När de nya lokalgatorna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Bullerskydd

Nacka kommun ansvarar för utbyggnad av erforderligt bullerskydd i form av bullervall och plank. Buller skyddet är reglerat i avtal mellan kommunen och exploatören. Detta ska ske i takt med utbyggnad av bostäder. Utformning och placering ska ske i samråd med Vägverket. Avtal ska träffas med Vägverket om underhåll av bullerskyddet. Avtalet ska föreligga före planens antagande.

Parkarbeten

Exploatören ansvarar för utbyggnad av cykel- och gångvägar, bollplan, vattenutjämningsmagasin m.m. som ska anläggas inom naturområdet. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att boendeparkeringen anordnas på kvartersmark och besöksparkeringen på gatumark.

Vatten och avlopp

Södra delen av planområdet skall anslutas till förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp i Lönnvägen/Hedvigslundsvägen och den norra delen till Åkarvägen.

Brandvattenförsörjningen till och i området ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom planområdet genom infiltration. Överskottsvatten ska ges möjlighet att avledas antingen via dagvattenledningar eller diken fram till ett nytt fördröjningsmagasin, utfört som en damm med reglerbart skivbord i norra delen av planområdet. Fördröjningsmagasinet ska förhindra kraftiga vattenflöden till Ältasjön.

Markföroreningar

Inom området finns några områden där markföroreningar kan finnas. Det gäller en nedlagd transformatorstation på fastigheten Älta 35:100, den före detta Hanvikens skytteförenings skjutbana på Erstavik 6:1, Försvarens anläggningar samt att produktion av plastpolyuretan bedrevs på Älta 35:47 mellan 1977-87, sannolikt i och i anslutning till befintlig ekonomibyggnad. Omfattningen av föroreningar i

dessa områden ska utredas i samband med fortsatt projektering. Platsspecifika riktvärden tas fram vid behov. Sanering ska utföras i ordorderlig omfattning i samråd med tillsynsmyndigheten.

Uppvärmning

Alternativa system för uppvärmning av byggnaderna utreds, bland annat anslutning till Vattenfalls fjärrvärmeledning eller värmepumpar för bergvärme. För enbostadshusen diskuteras uppvärmning med frånluftsvärmepumpar.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas i eller i anslutning till bostäderna. Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören bekostar och genomför utbyggnad av lokalgator och övriga anläggningar på allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret och genomförandeansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom va-ledningar kommer att regleras i exploateringsavtalet. I exploateringsavtal regleras också villkor för marköverlåtelser, teknisk kontroll, fastighetsbildning, servitutsupplåtelser m m.

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

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Björn Habenicht
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2007-06-18 § 269

Viveca Bremmer
Planassistent

S ö d r a H e d v i g s l u n d



INNEHÅLL

Bakgrund	3
Illustrationsplan	4
Området	5
Trädgårdsstaden	6
Bebyggelse	7
Gator	10
Gatutyper	11
Platser och torg	14
Belysning, utemöbler,skyltar	14
Parkering	15
Säkerhet	16
Tillgänglighet	16
Grönstruktur	17

Bakgrund

Södra Hedvigslund i Älta har ett förhållandevis centralt läge i Stockholmsregionen. Området har länge setts som ett förnyelse- och utbyggnadsområde. Ett förslag till områdesplan med närmare 500 bostäder samt ett reservområde upprättades 1985. En översiktsplan finns från 2002 (Nacka Översiktsplan 2002).

Start-PM för en detaljplaneläggning tillstyrktes av områdesnämnden i Älta och godkändes av kommunstyrelsen år 2003. Därefter startade arbetet med ett seminarium den 21 april 2004 med hela områdesnämnden där man i arbetsgrupper bestående av politiker, tjänstemän och byggherre belyste området utifrån flera olika aspekter. Gruppernas arbeten redovisades och har legat till grund för den fortsatta planeringen

Inriktningen på detaljplaneprogrammet var att huvuddelen av bebyggelsen skulle vara av trädgårdsstadskarakter med tillvaratagande av natur- och kulturområdena i de centrala norra delarna. I väster skulle särskilt terränganpassningen studeras för den tillkommande bebyggelsen.

Programmet var på remiss mellan den 22 november 2004 och den 25 februari 2005. Ärendet redovisades för Områdesnämnden den 5 april 2005. Kommunstyrelsen antog föreslaget program den 9 maj 2005 och uppdrog åt planenheten att påbörja planarbetet för Södra Hedvigslund.

Detaljplanens omfattning och syfte

Detaljplanen för Södra Hedvigslund omfattar nybyggnadsområden för cirka 425 nya bostäder samt ett begränsat antal befintliga fastigheter. Vidare ingår delar av det centrala parkområdet (Hedvigslunds dalen).

Medverkande

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av SMÅA AB i samarbete med Nacka kommun.

Kommunens projektgrupp:

Micaela Lavonius

Rolf Markman

Elisabet Rosell

Gisela Tibblin

Björn Habenicht

Per Johnsson

Pia Boström

Birgitta Held Paulie.

I egenskap av byggherre har SMÅA AB deltagit med:

Peder Williamson SMÅA AB

Hans Bäckström Södergruppen Arkitektkontor AB

Erik Einarsson Södergruppen Arkitektkontor AB

Perry Sörensen Perry Sörensen Arkitektkontor.



Området

LANDSKAPSBILD

Södra Hedvigslund är ett för Mellansverige karaktäristiskt sprickdalslandskap med varierad och kuperad topografi. Skogen dominerar. Markerade höjdparter finns i sydväst mot Ältabergsvägen, i den norra delen mot befintlig bebyggelse samt öster om Lovisedalsvägen



I de lägre flackare centrala partiet finns ett mindre öppet landskapsrum – en rest från tidigare odling.



VEGETATION OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Vegetationen speglar berggrunden, jordarterna och vattentillgången. På de högre belägna grunda markerna dominerar tallskogen med inslag av svagväxande blandskog. Där tillräckligt morändjup finns och på sluttningarna, konkurrerar granen.

I den lägre flackare delen ökar lövinblandningen och ställvis kan också granen dominera. Detta är särskilt tydligt i det stråk av fuktskog som går här.



Inom områden av isälvsgrus, på ömse sidor om Ältabergsvägen/Lovisedalsvägen, växer ställvis grovstammig tall.



Trädgårdsstaden i Södra Hedvigslund

Nybebyggelsen inom Södra Hedvigslund utformas som en trädgårdsstad med dess struktur och kännetecken. På höjdpartiet i väster, där terrängen är mer kuperad anpassas bebyggelsen i första hand till natur och topografi - bebyggelsen inordnar sig i här landskapet. I randzonerna, mellan de olika delområdena och där den nya bebyggelsen möter den befintliga, bildas övergångszoner av naturmark. Målsättningen är att bygga en stadsdel med goda och vackra kvaliteter med välutnyttjad mark.

Grundläggande gestaltungsprinciper som ska tillämpas är:

* **BLANDAD BEBYGGELSE.** En blandning av olika hustyper, såväl flerbostadshus som olika former av enbostadshus, ger en intressant och omväxlande utformning. Olika former av hus och upplåtelse är också en förutsättning för att hushåll av olika storlek, ålder etc ska kunna bo inom samma område.



kvartersstruktur med medvetet formade gaturum



tydligt avgränsad förgårdsmark

* **SMÅSKALIGHET OCH MÅTTLIG EXPLOATERING.** Många goda exempel på trädgårdsstäder ansluter till den traditionella svenska trästadens skala. Byggnadshöjden varierar mellan en och tre våningar med ett genomsnitt om två våningar. En högre exploatering bör undvikas då småskaligheten och rumsligheten annars går förlorad.



blandad bebyggelse, småskalighet

* **KVARTERSSTRUKTUR MED MEDVETET FORMADE GATURUM OCH PLATSBILDNINGAR.** Planmönstret bygger på gator, platser och kvarter. De offentliga rummen är tydligt avgränsade och formade, oftast med en halvoftentlig övergångszon (förgårdsmark) mellan gata och byggnad. Markplaneringen är omsorgsfullt formad. I de mer kuperade delarna placeras och utformas gator och bebyggelse så att stor hänsyn tas till befintlig mark och vegetation. Slanter och skärningar minimeras.

* **EGEN TRÄDGÅRD.** Alla bostäder, även de i flerbostadshusen, har tillgång till egen täppa. Kvarterens inre formas till gröna, rikligt planterade gårdar.

* **GOD TILLGÅNG TILL SERVICE, VÅRD, REKREATION OCH MÖJLIGHET TILL ARBETSPLATSER.** En av de ursprungliga tankarna kring begreppet Trädgårdsstäder var att inte bara ge området en fysisk varierad form utan att dess innehåll är så allsidigt som möjligt. Här bör finnas plats för annat än bostäder.



egna trädgårdar

Bebyggelse

Huvudprincipen för placeringen av byggnaderna är att de ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Bostadshusen ska således förläggas längs en gemensam bygglinje mot gata och ges en gemensam samordnad utformning längs respektive gata.

Hus med entré mot gata utförs med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. Förgården skyddar från insyn och trafik. Här finns plats för t ex cyklar, en välkomnande entré. Tillbyggnader på förgård såsom t.ex. veranda, entrérum, pergola, tak över uteplats, plank får ej förekomma. Eventuella tillbyggnader ska ske mot gårdssidan.

I de fall husen har entré från gårdssida eller mellan husen förläggs byggnaderna i gatulinjen/gångbanan eller i linje med gräsytan intill gatan. Husen sammanbinds med plank eller staket. Öppningar i dessa minimeras. Nivåskillnader mellan hus i gaturummet tas upp med varierande sockelhöjder.

Garage, carport och förrådsbyggnader förläggs, i förhållande till gaturummet, alltid innanför bostadshusens bygglinje.



Hus med entré mot gata har förgårdsmark.
Plank mellan hus

Bebyggelseskala

Inom den här föreslagna kvartersstrukturen ska stor variation råda vad gäller blandning av olika hustyper.

Den övervägande delen av bebyggelsen är i förslaget i två våningar. Bebyggelsen utgörs av friliggande småhus, parhus eller radhus, men även små flerbostadshus planeras. Husen är i första hand avsedda för större hushåll - t ex barnfamiljer.

Enplanshus förekommer i mindre omfattning, här benämnda "singelbostäder". Dessa är planerade för ungdomar och för ensamstående av olika kategorier.

Mot det centrala parkrummet - Hedvigslunds-dalen - och som front mot parken planeras ett antal punkt-hus i tre våningar med en indragen kungsvåning. Husen har hiss. Vid torget finns ytterligare några hus i tre våningar med kungsvåning.

I öster kring Lovisedalsvägen ges utrymme för en grupp stora tomter.

På det kuperade höjdpartiet i väst, där stor vikt ska läggas vid en anpassning till terrängen, förekommer även sutterränghus.



Variation och blandning av olika hustyper, parhus, radhus och singelbostäder samt punkt-hus mot Hedvigslunds-dalen

Fasader, tak - material och färgsättning

Ambitionen med Hedvigslunds Trädgårdsstad är att forma ett område med varierad bebyggelse betecknad av omsorg och variation i sin utformning, men ändå baserad på en gemensam gestaltning. Tanken är att varje gaturum snarare än kvarter hålls ihop färg- och materialmässigt. Material och färgval beskrivs här generellt för hela området. Med detta som utgångspunkt regleras sedan varje gaturum mer detaljerat i separata färg- och materialprogram som ska tas fram inför bygglövprövningen.

Bebyggelsen på det västra höjdpartiet - Höjden - ska ha fasader i trä och med dova färger anpassade till skogs- och hållmarkslandskapet. Husen inom stadsdelens övriga delar ska ha ljusa, släta fasader i puts eller putsliknande material samt med inslag av trä. Flerbostadshusen ska ha lågt lutande tak. Taken på småhusen utformas friare, med inslag av såväl pulpettak som sadeltak. För att få ett samlat intryck, samordnas takens lutning och färgsättning över gaturummet. Eventuella fläktrum, hissmaskinrum får ej ha egna överbyggnader ovanpå tak. Huvar, skorstenar ska ha en vertikal utformning.

Balkonger ska förberedas för inglasning. Detta medför att balkongerna ska inarbetas i volymerna. Balkongfronter ska till huvuddel bestå av transparenta eller genomsiktliga material

Komplementbyggnader såsom garage, parkeringsgårdar och förråd ska i huvudsak ha fasader i trä. De underordnas bostadshusens volymer, formspråk och färger och anpassas snarare till plank, staket och grönskan. Tekniska byggnader såsom nätstationer anpassas i färg och material till omgivande bebyggelse.

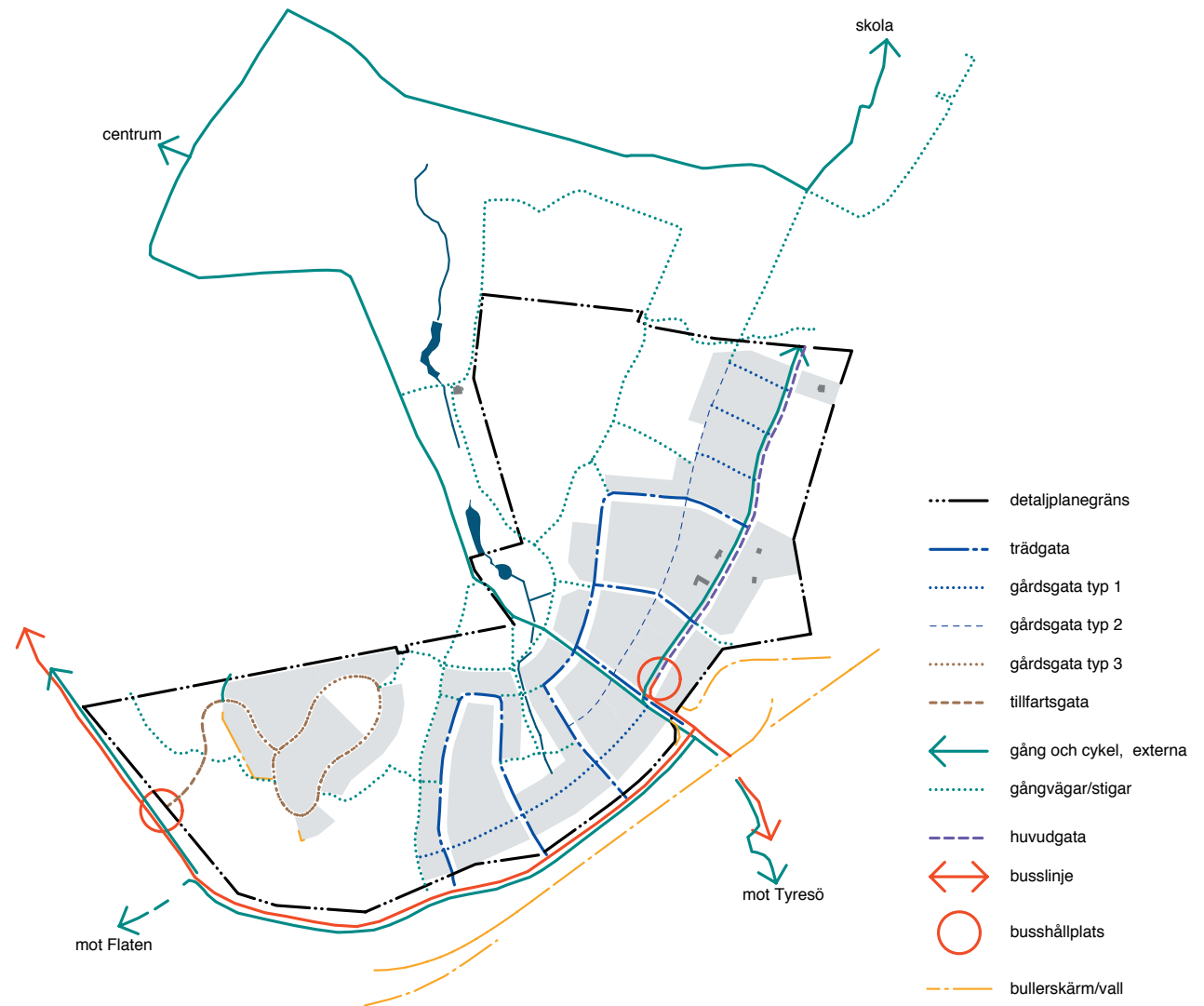


Husen på Höjden anpassas till terräng och vegetationen

Gator

Inom stadsdelen finns en hierarki av gator - gaturum och med en varierad grad av offentlighet. Gaturummen ska präglas av en hög kvalitet vad gäller material, vegetation och utförande. Samtliga gator är körbara med bil vilket ger goda angränsförhållanden och tillräcklig mängd markparkering för besökande inom stadsdelen. Återvändsgator förekommer inte. Körfältens bredd dimensioneras som en kompromiss mellan god framkomlighet och en önskan om låga hastigheter och begränsade hårdgjorda ytor. Den måttliga trafiken ger tillsammans med kantstensparkering liv och rörelse åt gaturummen och därigenom även trygghet åt gående över dygnets timmar.

Beroende på graden av biltrafikens omfattning, och på målpunkter inom, genom eller ut ur stadsdelen ordnas separata gång- och cykelbanor, trottoarer. Vid mycket gles biltrafik samsas gående, cyklister och bilister inom gaturummet på de gåendes villkor. Körbanorna ska vara belagda med asfalt, kantsten är av granit, gångbanor av betongplattor alt. asfalt eller bundet grus och kantstensparkeringsplatser är belagda med betongplattor.

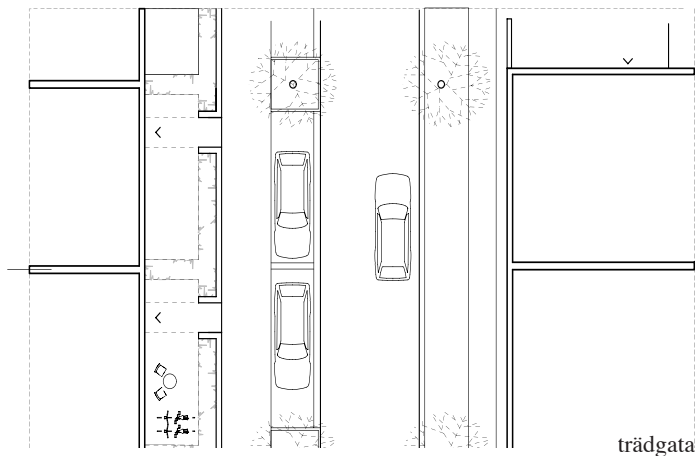
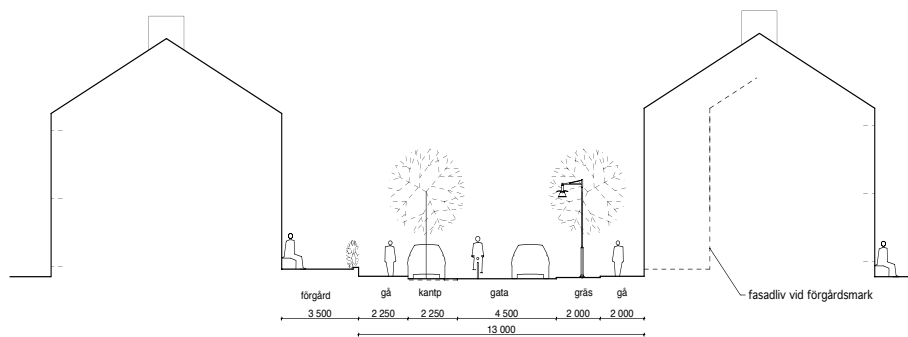


Gatutyper

Trädgata:

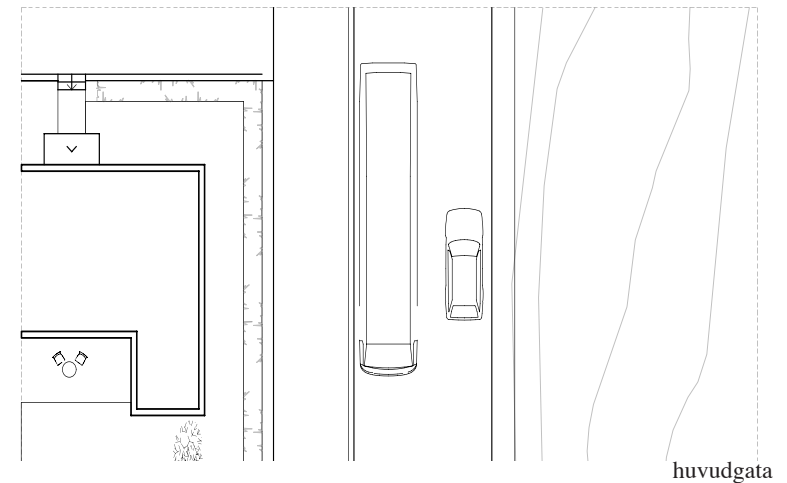
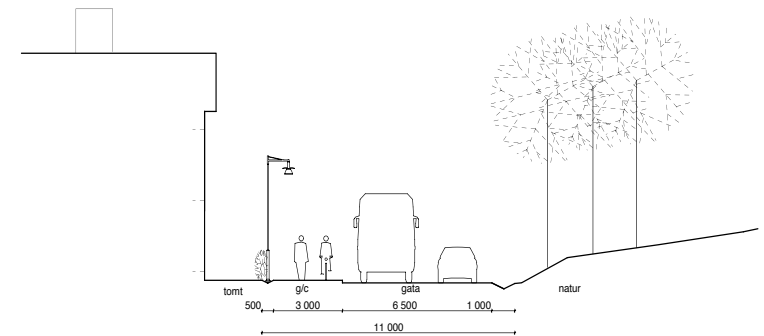
Trädgatornas körbana är 4,5 meter bred och med kantsten av granit. På var sida finns trädplanteringar. På ena sidan planteras träden i en gräsyta. På andra sidan placeras träden oftast mellan utrymmen för kantstensparkering. Utanför trädraderna är det på båda sidor gång- och cykelbanor med en bredd av 2 meter. Förekommande förgårdsmark avgränsas mot gatan med mur, häck eller staket. Eventuella höjd-

skillnader mellan gata och förgård tas upp i mur på förgårdsmarken.



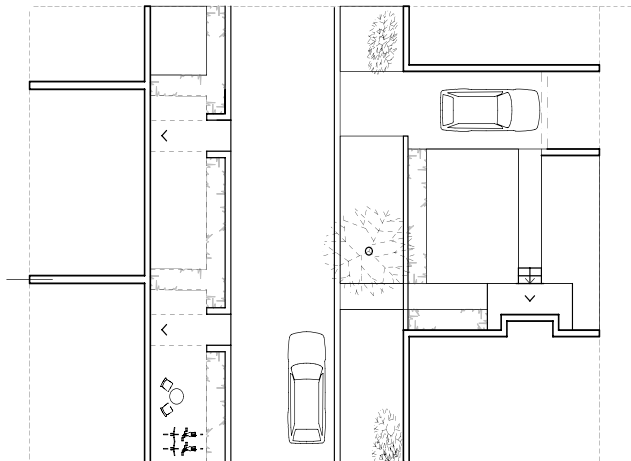
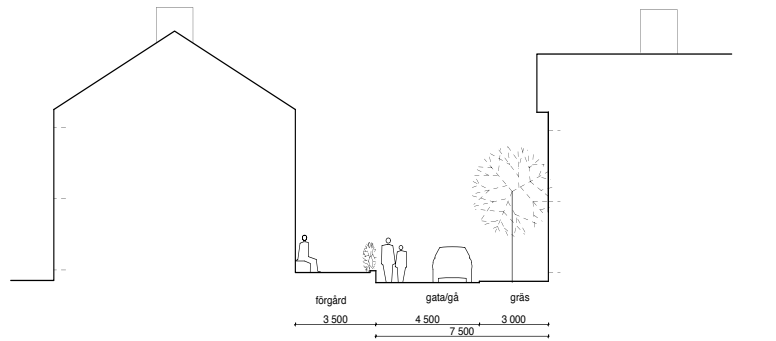
Huvudgata:

Lovisedalsvägen planeras för busstrafik och biltrafik. Körbanan planeras med en bredd av 6,5 meter och med kantsten av granit mot den separata gång- och cykelbanan, som har en bredd av 3 meter.



Gårdsgata typ 1:

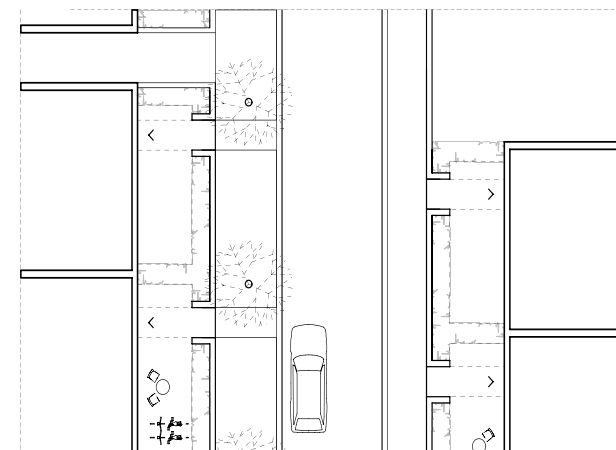
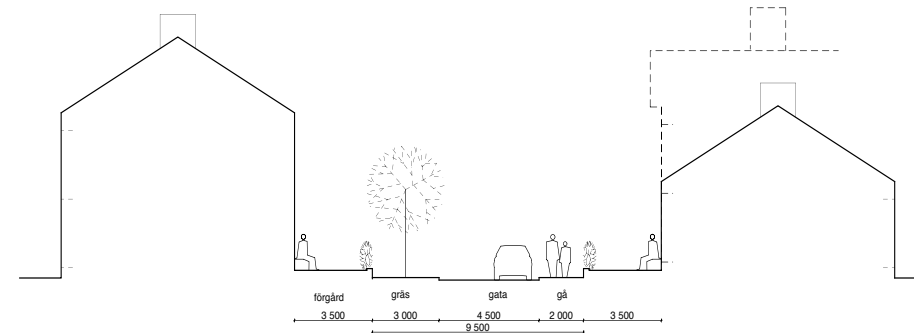
Har en körbana som är 4,5 meter bred. Ena sidan gränsar ofta mot en tydligt avgränsad, planterad förgårdsmark. På motstående sida finns en cirka 3 meter bred gräsyta, som trädplanteras. Som träd föreslås blommande träd.



gårdsgata typ1

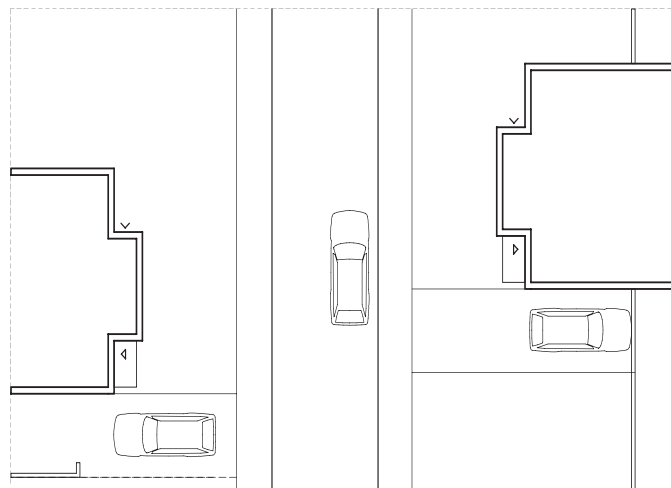
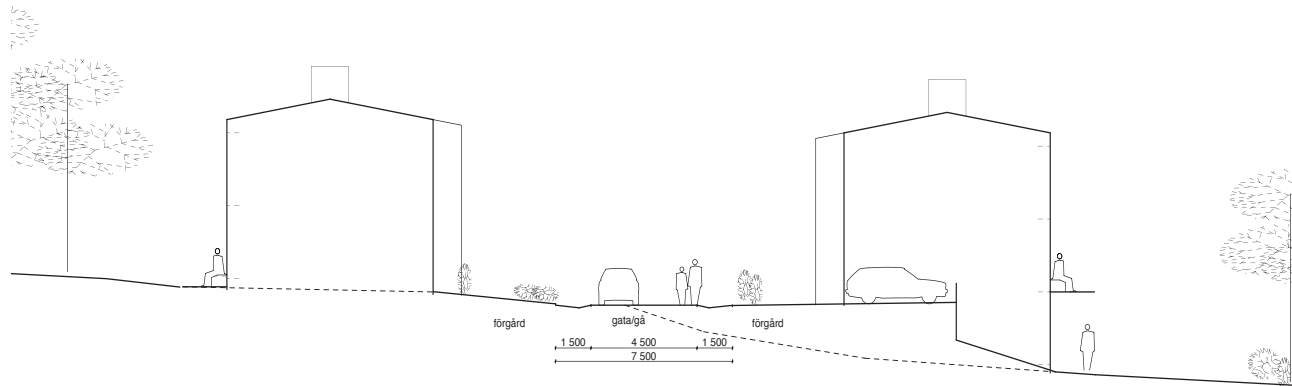
Gårdsgata typ 2:

har en körbana som är 4,5 meter bred och med kantsten av granit mot gångbanan som är 2 meter bred. På motstående sida är en gräsyta, som trädplanteras liknande gårdsgata typ 1



gårdsgata typ2

Gårdsgata (Höjden) typ 3:
har en körbana som är 4,5 meter bred

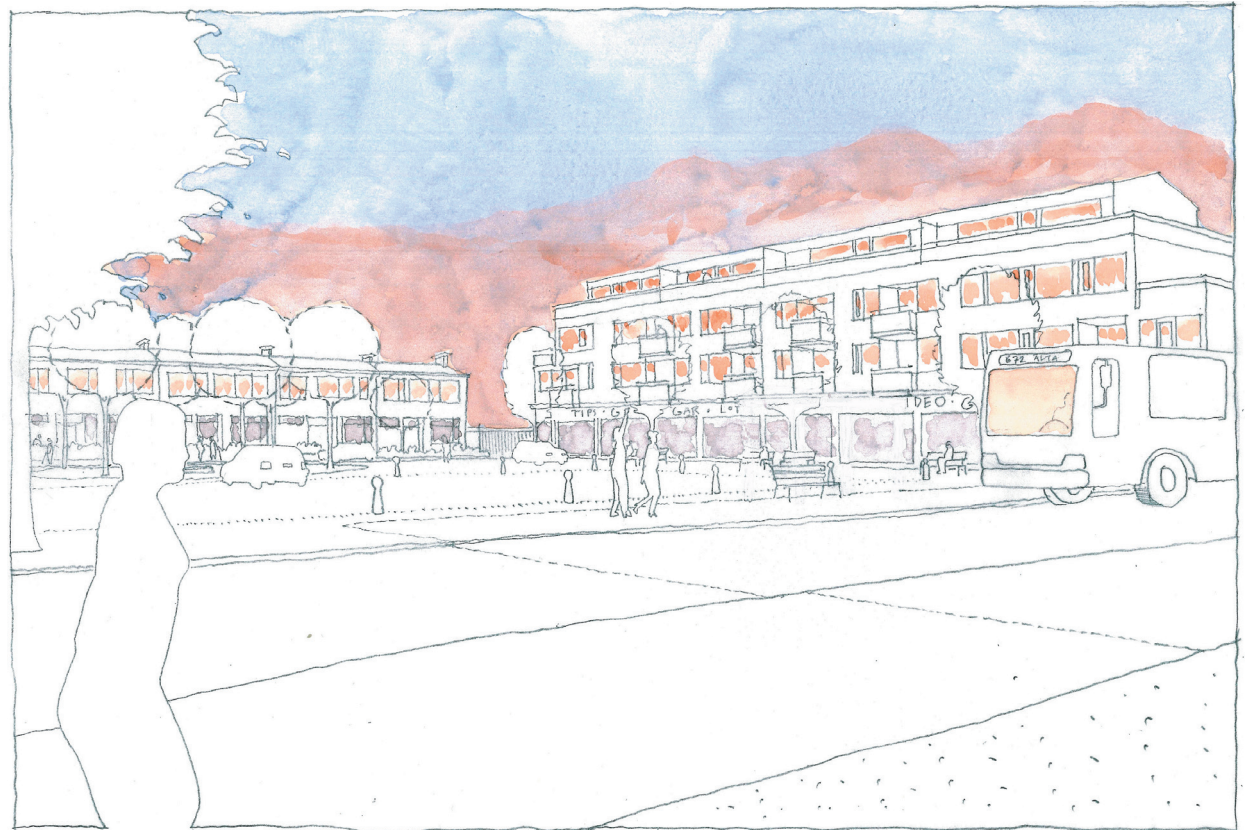


gårdsgata typ3 (Höjden)

Platser och torg

Den småskaliga trädgårdsstaden har många platsbildningar. I stadsdelen föreslås ett centralt torg kring vilket flerbostadshus förläggs med plats för butiker och andra lokaler i bottenvåningarna. Bussen har här sin självklara hållplats. Torget blir den naturliga mötesplatsen. Här finns grönska, soliga sittplatser, kanske ett konstverk. Torget plattsätts. På torget finns även möjlighet till en mindre kioskbyggnad.

Inom stadsdelen finns flera kvartersparker/gröningar - som samlingsplatser och plats för lek. Därutöver finns några mindre platsbildningar inom stadsdelen - vid en strategisk, solig gatukorsning eller vid en skyddad hörna av ett kvarter.



torget

Belysning, utemöbler, skyltning mm

Mängden utrustning som skyltar och stolpar ska minimeras och ha ett samordnat utförande. Den utrustning som ska användas i offentliga stråk och parker ska präglas av ett enkelt formspråk och långsiktigt hållbara material och utformningar. Kabelskåp och övriga utrymmen för tekniska installationer i gaturummet anpassas i läge och färg till omgivande bebyggelse.

Parkering

All parkering är inordnad i trädgårdsstadens struktur av kvarter, gator och platser. Parkeringen är småskalig. Boendeparkeringen är förlagd inom kvartersmark och oftast som små parkeringsgårdar - max 12-15 platser. De utformas som carportar eller garage och avgränsas mot gata och gård med plank eller mur. Samlade parkeringar i kvartershörn får ej förekomma enär de löser upp kvarterens hörn. Plats för besöksparkering tillgodoses i form av kantstensparkering längs gatorna. För friliggande hus eller parhus anordnas parkeringen på den egna tomten.



kantstensparkering (Husie)



parkering på egna tomten (Riksby)



skärmade parkeringsgårdar (Husie)

Säkerhet

Forskning visar att det finns stora möjligheter att genom bebyggelseplanering, förhindra brottslighet och skapa säkra och trygga bostadsområden. Den fysiska miljön har stor betydelse för den så kallade vardagsbrottsligheten, inbrott i lägenhet/förråd och stöld av cykel/bil. Vardagsbrotten anses inte alltid vara särskilt grova men ökar människors känsla av otrygghet i sitt närområde. Detta ökar risken för ökad in- och utflyttning, vilket kan bidra till sociala problem. Forskningen visar att social kontroll är viktig för trygghetskänslan. Genom att markera de privata, halvprivata, offentliga och halvoffentliga rummen ges de boende möjlighet att observera dagliga rutiner av både boende och utomstående. Den sociala kontrollen bygger på relationer mellan människor och gynnas av ett småskaligt byggande där människor finner naturliga mötesplatser, både i anslutning till bostäderna samt som offentliga torg, parker och lekplatser.

YTTRE MILJÖ

Överblickbarhet: Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk möjliga att överblicka.

Kommunikation: Bostaden ska kunna nås på flera och olika sätt oavsett tider på dygnet.

Entrén: Ska kunna nås med bil – nära till angöring.

Belysning: Grundljusnivån ska vara tillräcklig.

Parkering: Parkeringarna ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna. De boende bör kunna se in mellan de uppställda bilarna.

INRE MILJÖ

Entré: Entrén ska betjäna ett mindre antal lägenheter vilket befrämjar den sociala kontrollen. Trapphus och hissar ska vara väl överblickbara. God belysning skall uppnås.

Förråd: Förrådsutrymmen bör i första hand placeras i anslutning till bostaden eller i omedelbar anslutning till denna

Tillgänglighet

Trädgårdsstadens planmönster bygger på att hus placeras intill gata och att plats för parkering finns i gaturummet. Härigenom minimeras avståndet mellan bostadsentré och angöringsmöjlighet för bil. Den småskaliga parkeringen medför att det är nära till den egna parkeringsplatsen. Sopotrymmen är förlagda nära gatan.

Hus högre än två våningar har hiss och är, i likhet med alla lokaler tillgängliga för rullstolsburna. För småhus som har sina bottenvåningar förlagda något över gatunivå, kan entréerna vid behov kompletteras med flacka, korta ramper. Tvåplansbostäder görs tillgängliga och användbara för rullstolsburna i entréplanet

Grönstruktur

ANLAGDA GRÖNYTOR

Den gröna stommen i Trädgårdsstaden utgörs av trädplanterade gator. Inom kvartersstrukturen föreslås även mindre kvartersparker. De kan vara bevarade naturmarkspartier eller nyanlagda platser. Alla bebyggelsekvarter vetter mot naturmarkspartier, parker eller platser. Gårdarna inom bebyggelsekvarteren rymmer trädgårdar och uteplatser. Det finns mestadels plats för gemensam samvaro och lek i gårdens inre - en gröning. Enskilda och gemensamma förrådsbyggnader förläggs på gårdssidan. Härigenom undviks en splittrad gatumiljö samtidigt som det skapas små, intima och privata uterum på gårdssidan. Gårdarna ska vara rikligt planterade. Flerbostadshusens gårdar bör om möjligt ha plats för egna odlingar även för de som bor i de övre planen.

NATURMARK

I Södra Hedvigslund är det aldrig långt till naturen. Trädgårdsstadens centrala del ansluter i norr mot en höjdrygg – ett naturområde för lek och promenader.



I anslutning till de solbelysta hållmarkerna finns ett mindre kärr



Området som helhet har mycket höga naturpedagogiska kvaliteter. Anslutande naturmark har olika karaktärer, stämningar och innehåll. Trädgårdsstaden anpassas mot omgivande naturmark.

Förutsättningarna för ett varierat och innehållsrikt friluftsliv är mycket goda då det finns flera naturreservat och friluftsområden i närheten av Södra Hedvigslund. Här kan nämnas Flatenområdet som ligger direkt i sydväst.

S ö d r a H e d v i g s l u n d



INNEHÅLL

Bakgrund	3
Illustrationsplan	4
Området	5
Trädgårdsstaden	6
Bebyggelse	7
Gator	10
Gatutyper	11
Platser och torg	14
Belysning, utemöbler,skyltar	14
Parkering	15
Säkerhet	16
Tillgänglighet	16
Grönstruktur	17

Bakgrund

Södra Hedvigslund i Älta har ett förhållandevis centralt läge i Stockholmsregionen. Området har länge setts som ett förnyelse- och utbyggnadsområde. Ett förslag till områdesplan med närmare 500 bostäder samt ett reservområde upprättades 1985. En översiktsplan finns från 2002 (Nacka Översiktsplan 2002).

Start-PM för en detaljplaneläggning tillstyrktes av områdesnämnden i Älta och godkändes av kommunstyrelsen år 2003. Därefter startade arbetet med ett seminarium den 21 april 2004 med hela områdesnämnden där man i arbetsgrupper bestående av politiker, tjänstemän och byggherre belyste området utifrån flera olika aspekter. Gruppernas arbeten redovisades och har legat till grund för den fortsatta planeringen

Inriktningen på detaljplaneprogrammet var att huvuddelen av bebyggelsen skulle vara av trädgårdsstadskaraktär med tillvaratagande av natur- och kulturområdena i de centrala norra delarna. I väster skulle särskilt terränganpassningen studeras för den tillkommande bebyggelsen.

Programmet var på remiss mellan den 22 november 2004 och den 25 februari 2005. Ärendet redovisades för Områdesnämnden den 5 april 2005. Kommunstyrelsen antog föreslaget program den 9 maj 2005 och uppdrog åt planenheten att påbörja planarbetet för Södra Hedvigslund.

Detaljplanens omfattning och syfte

Detaljplanen för Södra Hedvigslund omfattar nybyggnadsområden för cirka 425 nya bostäder samt ett begränsat antal befintliga fastigheter. Vidare ingår delar av det centrala parkområdet (Hedvigslunds dalen).

Medverkande

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av SMÅA AB i samarbete med Nacka kommun.

Kommunens projektgrupp:

Micaela Lavonius

Rolf Markman

Elisabet Rosell

Gisela Tibblin

Björn Habenicht

Per Johnsson

Pia Boström

Birgitta Held Paulie.

I egenskap av byggherre har SMÅA AB deltagit med:

Peder Williamson SMÅA AB

Hans Bäckström Södergruppen Arkitektkontor AB

Erik Einarsson Södergruppen Arkitektkontor AB

Perry Sörensen Perry Sörensen Arkitektkontor.



illustrationsplan

Området

LANDSKAPSBILD

Södra Hedvigslund är ett för Mellansverige karaktäristiskt sprickdalslandskap med varierad och kuperad topografi. Skogen dominerar. Markerade höjdparter finns i sydväst mot Ältabergsvägen, i den norra delen mot befintlig bebyggelse samt öster om Lovisedalsvägen



I de lägre flackare centrala partiet finns ett mindre öppet landskapsrum – en rest från tidigare odling.



VEGETATION OCH MARKFÖRHÅLLANDEN

Vegetationen speglar berggrunden, jordarterna och vattentillgången. På de högre belägna grunda markerna dominerar tallskogen med inslag av svagväxande blandskog. Där tillräckligt morändjup finns och på sluttningarna, konkurrerar granen.

I den lägre flackare delen ökar lövinblandningen och ställvis kan också granen dominera. Detta är särskilt tydligt i det stråk av fuktskog som går här.



Inom områden av isälvsgrus, på ömse sidor om Ältabergsvägen/Lovisedalsvägen, växer ställvis grovstammig tall.



Trädgårdsstaden i Södra Hedvigslund

Nybebyggelsen inom Södra Hedvigslund utformas som en trädgårdsstad med dess struktur och kännetecken. På höjdpartiet i väster, där terrängen är mer kuperad anpassas bebyggelsen i första hand till natur och topografi - bebyggelsen inordnar sig i här landskapet. I randzonerna, mellan de olika delområdena och där den nya bebyggelsen möter den befintliga, bildas övergångszoner av naturmark. Målsättningen är att bygga en stadsdel med goda och vackra kvaliteter med välutnyttjad mark.

Grundläggande gestaltungsprinciper som ska tillämpas är:

* **BLANDAD BEBYGGELSE.** En blandning av olika hustyper, såväl flerbostadshus som olika former av enbostadshus, ger en intressant och omväxlande utformning. Olika former av hus och upplåtelse är också en förutsättning för att hushåll av olika storlek, ålder etc ska kunna bo inom samma område.



kvartersstruktur med medvetet formade gaturum



tydligt avgränsad förgårdsmark

* **SMÅSKALIGHET OCH MÅTTLIG EXPLOATERING.** Många goda exempel på trädgårdsstäder ansluter till den traditionella svenska trästadens skala. Byggnadshöjden varierar mellan en och tre våningar med ett genomsnitt om två våningar. En högre exploatering bör undvikas då småskaligheten och rumsligheten annars går förlorad.



blandad bebyggelse, småskalighet

* **KVARTERSSTRUKTUR MED MEDVETET FORMADE GATURUM OCH PLATSBILDNINGAR.** Planmönstret bygger på gator, platser och kvarter. De offentliga rummen är tydligt avgränsade och formade, oftast med en halvoftentlig övergångszon (förgårdsmark) mellan gata och byggnad. Markplaneringen är omsorgsfullt formad. I de mer kuperade delarna placeras och utformas gator och bebyggelse så att stor hänsyn tas till befintlig mark och vegetation. Slånter och skärningar minimeras.

* **EGEN TRÄDGÅRD.** Alla bostäder, även de i flerbostadshusen, har tillgång till egen täppa. Kvarterens inre formas till gröna, rikligt planterade gårdar.

* **GOD TILLGÅNG TILL SERVICE, VÅRD, REKREATION OCH MÖJLIGHET TILL ARBETSPLATSER.** En av de ursprungliga tankarna kring begreppet Trädgårdsstäder var att inte bara ge området en fysisk varierad form utan att dess innehåll är så allsidigt som möjligt. Här bör finnas plats för annat än bostäder.



egna trädgårdar

Bebyggelse

Huvudprincipen för placeringen av byggnaderna är att de ska placeras i ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Bostadshusen ska således förläggas längs en gemensam bygglinje mot gata och ges en gemensam samordnad utformning längs respektive gata.

Hus med entré mot gata utförs med förgårdsmark. De skiljs tydligt från gatan med antingen häckar, låga murar eller staket. Förgården skyddar från insyn och trafik. Här finns plats för t.ex. cyklar, en välkomnande entré. Tillbyggnader på förgård såsom t.ex. veranda, entrérum, pergola, tak över uteplats, plank får ej förekomma. Eventuella tillbyggnader ska ske mot gårdssidan.

I de fall husen har entré från gårdssida eller mellan husen förläggs byggnaderna i gatulinjen/gångbanan eller i linje med gräsytan intill gatan. Husen sammanbinds med plank eller staket. Öppningar i dessa minimeras. Nivåskillnader mellan hus i gaturummet tas upp med varierande sockelhöjder.

Garage, carport och förrådsbyggnader förläggs, i förhållande till gaturummet, alltid innanför bostadshusens bygglinje.



Hus med entré mot gata har förgårdsmark.
Plank mellan hus

Bebyggelseskala

Inom den här föreslagna kvartersstrukturen ska stor variation råda vad gäller blandning av olika hustyper.

Den övervägande delen av bebyggelsen är i förslaget i två våningar. Bebyggelsen utgörs av friliggande småhus, parhus eller radhus, men även små flerbostadshus planeras. Husen är i första hand avsedda för större hushåll - t ex barnfamiljer.

Enplanshus förekommer i mindre omfattning, här benämnda "singelbostäder". Dessa är planerade för ungdomar och för ensamstående av olika kategorier.

Mot det centrala parkrummet - Hedvigslunds-dalen - och som front mot parken planeras ett antal punkt-hus i tre våningar med en indragen kungsvåning. Husen har hiss. Vid torget finns ytterligare några hus i tre våningar med kungsvåning.

I öster kring Lovisedalsvägen ges utrymme för en grupp stora tomter.

På det kuperade höjdpartiet i väst, där stor vikt ska läggas vid en anpassning till terrängen, förekommer även sutterränghus.



Variation och blandning av olika hustyper, parhus, radhus och singelbostäder samt punkt-hus mot Hedvigslunds-dalen

Fasader, tak - material och färgsättning

Ambitionen med Hedvigslunds Trädgårdsstad är att forma ett område med varierad bebyggelse betecknad av omsorg och variation i sin utformning, men ändå baserad på en gemensam gestaltning. Tanken är att varje gaturum snarare än kvarter hålls ihop färg- och materialmässigt. Material och färgval beskrivs här generellt för hela området. Med detta som utgångspunkt regleras sedan varje gaturum mer detaljerat i separata färg- och materialprogram som ska tas fram inför bygglövprövningen.

Bebyggelsen på det västra höjdpartiet - Höjden - ska ha fasader i trä och med dova färger anpassade till skogs- och hållmarkslandskapet. Husen inom stadsdelens övriga delar ska ha ljusa, släta fasader i puts eller putsliknande material samt med inslag av trä. Flerbostadshusen ska ha lågt lutande tak. Taken på småhusen utformas friare, med inslag av såväl pulpettak som sadeltak. För att få ett samlat intryck, samordnas takens lutning och färgsättning över gaturummet. Eventuella fläktrum, hissmaskinrum får ej ha egna överbyggnader ovanpå tak. Huvar, skorstenar ska ha en vertikal utformning.

Balkonger ska förberedas för inglasning. Detta medför att balkongerna ska inarbetas i volymerna. Balkongfronter ska till huvuddel bestå av transparenta eller genomsiktliga material

Komplementbyggnader såsom garage, parkeringsgårdar och förråd ska i huvudsak ha fasader i trä. De underordnas bostadshusens volymer, formspråk och färger och anpassas snarare till plank, staket och grönskan. Tekniska byggnader såsom nätstationer anpassas i färg och material till omgivande bebyggelse.

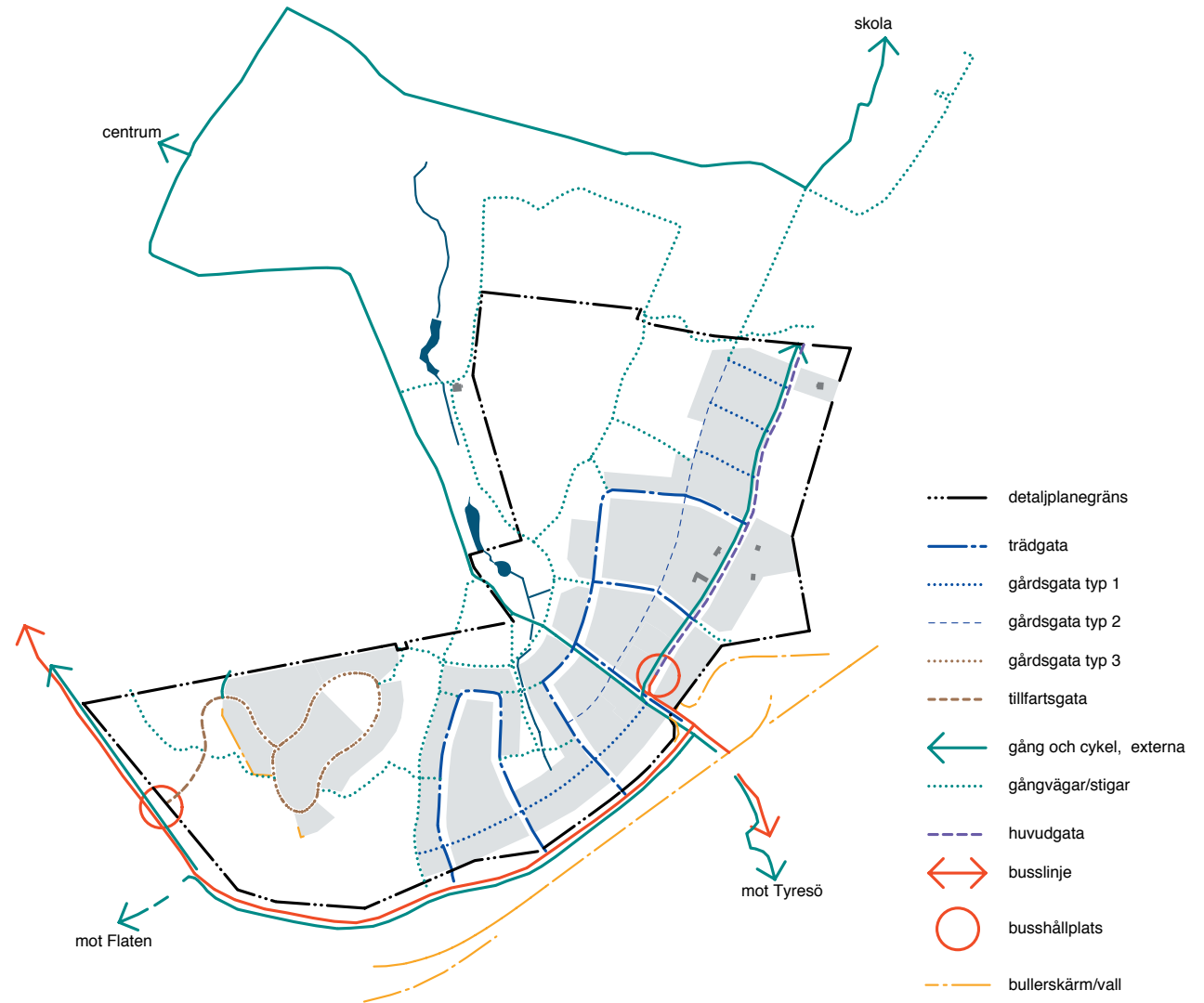


Husen på Höjden anpassas till terräng och vegetationen

Gator

Inom stadsdelen finns en hierarki av gator - gaturum och med en varierad grad av offentlighet. Gaturummen ska präglas av en hög kvalitet vad gäller material, vegetation och utförande. Samtliga gator är körbara med bil vilket ger goda angränsförhållanden och tillräcklig mängd markparkering för besökande inom stadsdelen. Återvändsgator förekommer inte. Körfältens bredd dimensioneras som en kompromiss mellan god framkomlighet och en önskan om låga hastigheter och begränsade hårdgjorda ytor. Den måttliga trafiken ger tillsammans med kantstensparkering liv och rörelse åt gaturummen och därigenom även trygghet åt gående över dygnets timmar.

Beroende på graden av biltrafikens omfattning, och på målpunkter inom, genom eller ut ur stadsdelen ordnas separata gång- och cykelbanor, trottoarer. Vid mycket gles biltrafik samsas gående, cyklister och bilister inom gaturummet på de gåendes villkor. Körbanorna ska vara belagda med asfalt, kantsten är av granit, gångbanor av betongplattor alt. asfalt eller bundet grus och kantstensparkeringsplatser är belagda med betongplattor.

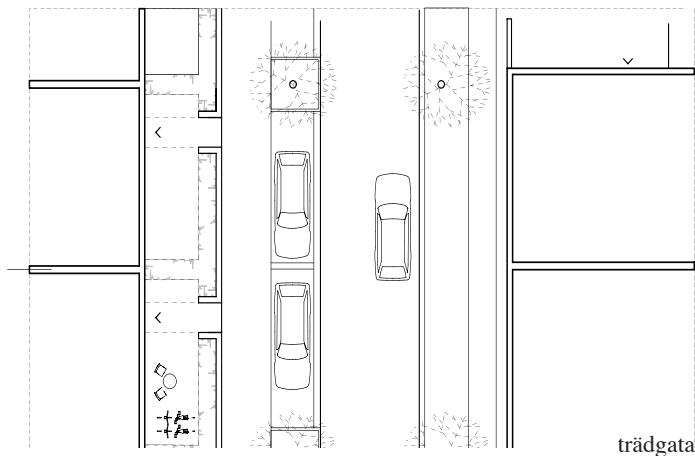
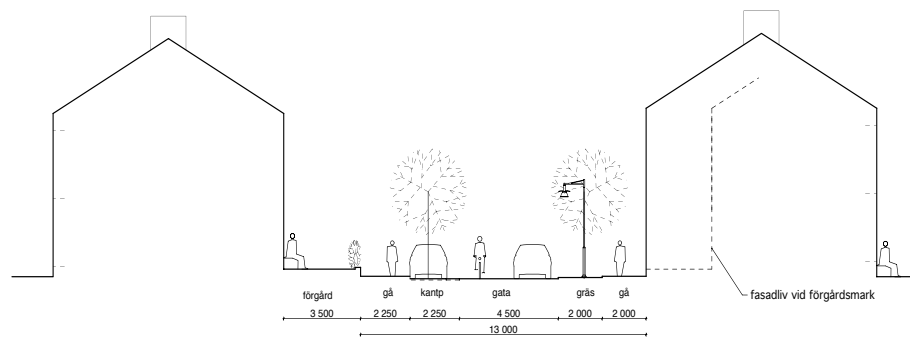


Gatutyper

Trädgata:

Trädgatornas körbana är 4,5 meter bred och med kantsten av granit. På var sida finns trädplanteringar. På ena sidan planteras träden i en gräsyta. På andra sidan placeras träden oftast mellan utrymmen för kantstensparkering. Utanför trädraderna är det på båda sidor gång- och cykelbanor med en bredd av 2 meter. Förekommande förgårdsmark avgränsas mot gatan med mur, häck eller staket. Eventuella höjd-

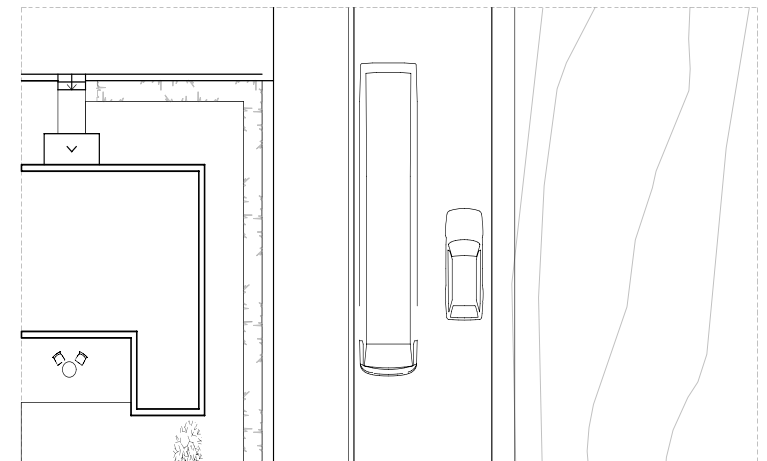
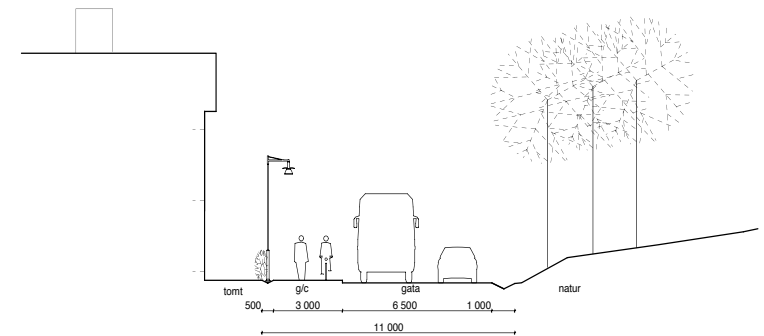
skillnader mellan gata och förgård tas upp i mur på förgårdsmarken.



trädgata

Huvudgata:

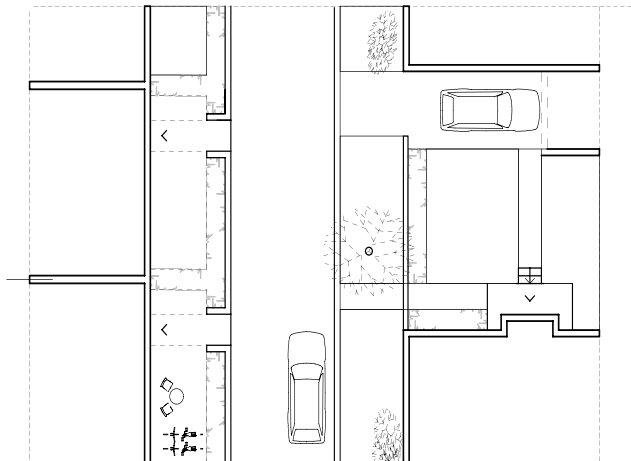
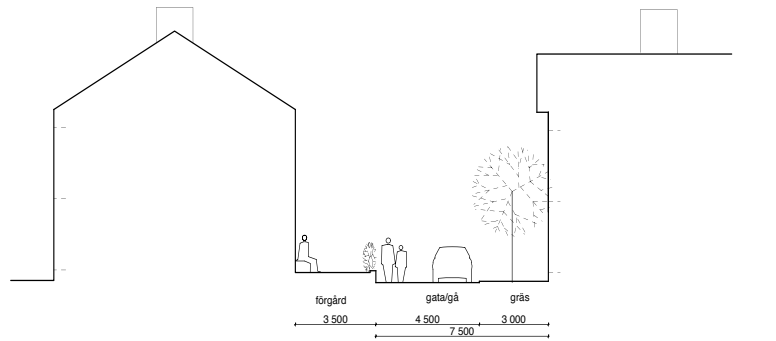
Lovisedalsvägen planeras för busstrafik och biltrafik. Körbanan planeras med en bredd av 6,5 meter och med kantsten av granit mot den separata gång- och cykelbanan, som har en bredd av 3 meter.



huvudgata

Gårdsgata typ 1:

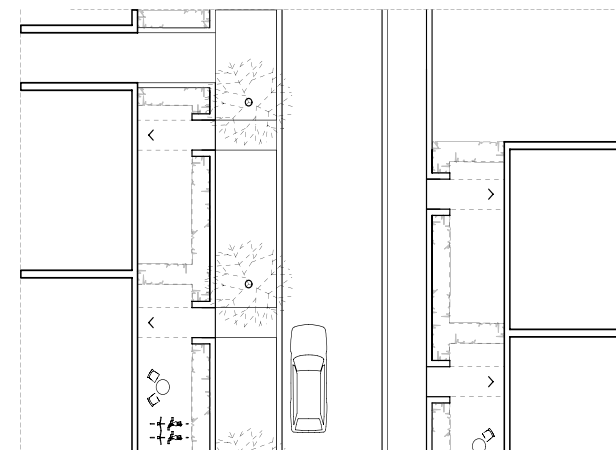
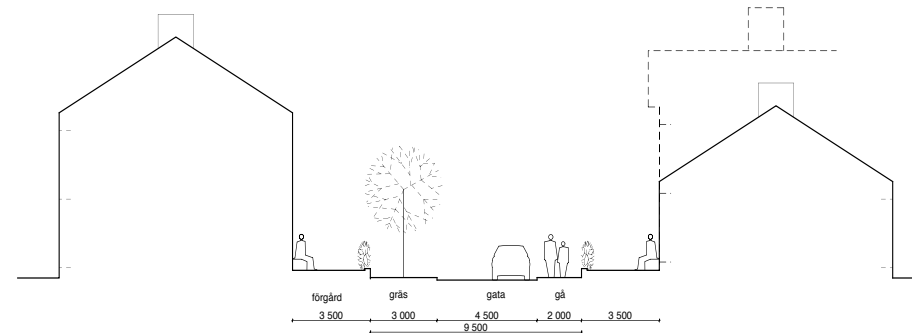
Har en körbana som är 4,5 meter bred. Ena sidan gränsar ofta mot en tydligt avgränsad, planterad förgårdsmark. På motstående sida finns en cirka 3 meter bred gräsyta, som trädplanteras. Som träd föreslås blommande träd.



gårdsgata typ1

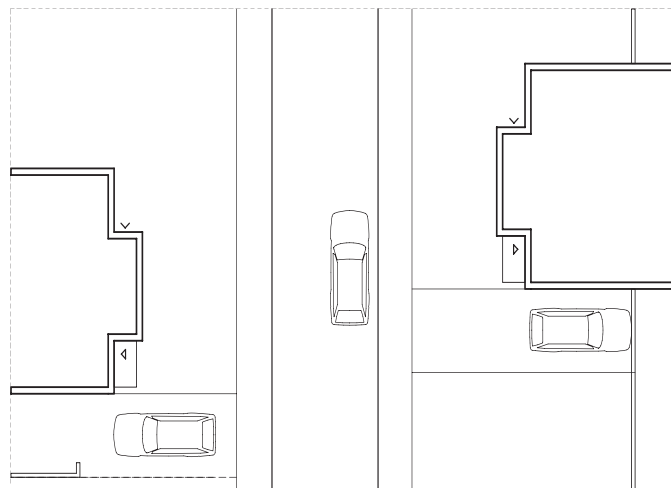
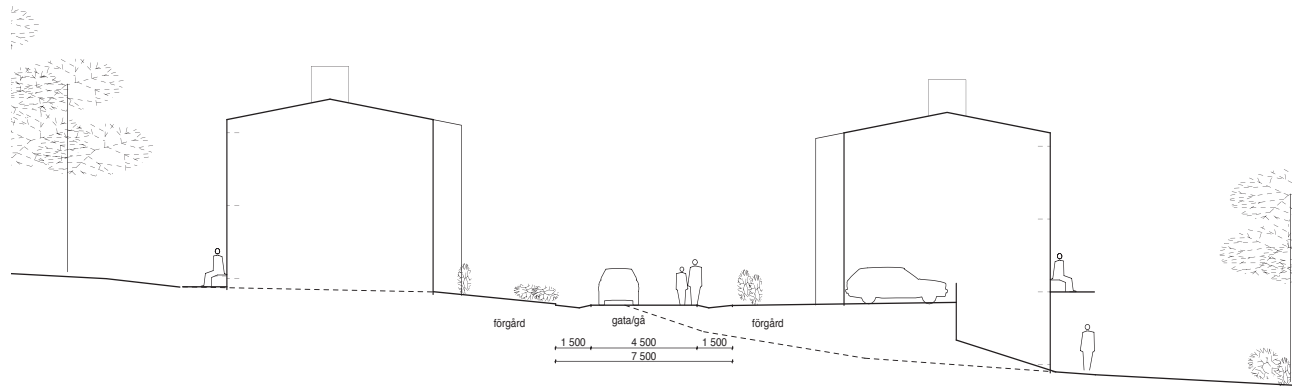
Gårdsgata typ 2:

har en körbana som är 4,5 meter bred och med kantsten av granit mot gångbanan som är 2 meter bred. På motstående sida är en gräsyta, som trädplanteras liknande gårdsgata typ 1



gårdsgata typ2

Gårdsgata (Höjden) typ 3:
har en körbana som är 4,5 meter bred

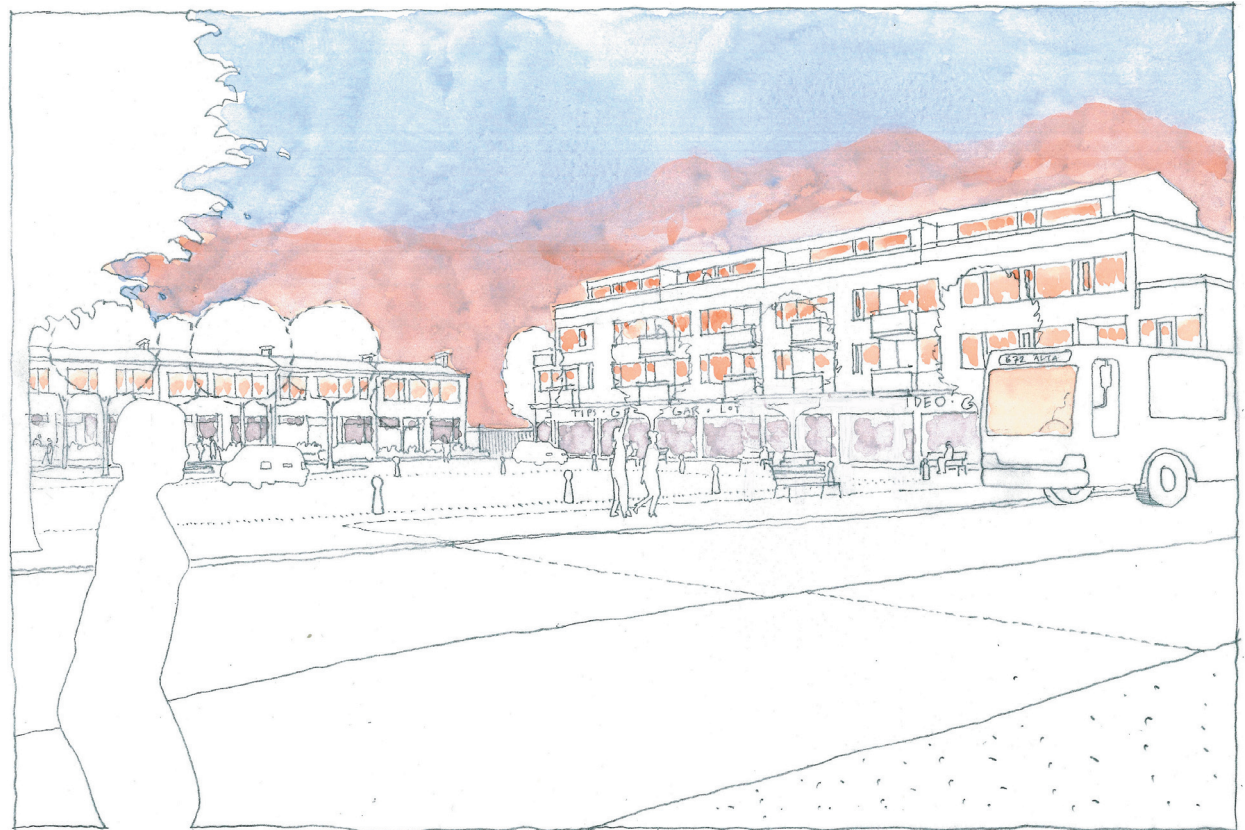


gårdsgata typ3 (Höjden)

Platser och torg

Den småskaliga trädgårdsstaden har många platsbildningar. I stadsdelen föreslås ett centralt torg kring vilket flerbostadshus förläggs med plats för butiker och andra lokaler i bottenvåningarna. Bussen har här sin självklara hållplats. Torget blir den naturliga mötesplatsen. Här finns grönska, soliga sittplatser, kanske ett konstverk. Torget plattsätts. På torget finns även möjlighet till en mindre kioskbyggnad.

Inom stadsdelen finns flera kvartersparker/gröningar - som samlingsplatser och plats för lek. Därutöver finns några mindre platsbildningar inom stadsdelen - vid en strategisk, solig gatukorsning eller vid en skyddad hörna av ett kvarter.



torget

Belysning, utemöbler, skyltning mm

Mängden utrustning som skyltar och stolpar ska minimeras och ha ett samordnat utförande. Den utrustning som ska användas i offentliga stråk och parker ska präglas av ett enkelt formspråk och långsiktigt hållbara material och utformningar. Kabelskåp och övriga utrymmen för tekniska installationer i gaturummet anpassas i läge och färg till omgivande bebyggelse.

Parkering

All parkering är inordnad i trädgårdsstadens struktur av kvarter, gator och platser. Parkeringen är småskalig. Boendeparkeringen är förlagd inom kvartersmark och oftast som små parkeringsgårdar - max 12-15 platser. De utformas som carportar eller garage och avgränsas mot gata och gård med plank eller mur. Samlade parkeringar i kvartershörn får ej förekomma enär de löser upp kvarterens hörn. Plats för besöksparkering tillgodoses i form av kantstensparkering längs gatorna. För friliggande hus eller parhus anordnas parkeringen på den egna tomten.



kantstensparkering (Husie)



parkering på egna tomten (Riksby)



skärmade parkeringsgårdar (Husie)

Säkerhet

Forskning visar att det finns stora möjligheter att genom bebyggelseplanering, förhindra brottslighet och skapa säkra och trygga bostadsområden. Den fysiska miljön har stor betydelse för den så kallade vardagsbrottsligheten, inbrott i lägenhet/förråd och stöld av cykel/bil. Vardagsbrotten anses inte alltid vara särskilt grova men ökar människors känsla av otrygghet i sitt närområde. Detta ökar risken för ökad in- och utflyttning, vilket kan bidra till sociala problem. Forskningen visar att social kontroll är viktig för trygghetskänslan. Genom att markera de privata, halvprivata, offentliga och halvoffentliga rummen ges de boende möjlighet att observera dagliga rutiner av både boende och utomstående. Den sociala kontrollen bygger på relationer mellan människor och gynnas av ett småskaligt byggande där människor finner naturliga mötesplatser, både i anslutning till bostäderna samt som offentliga torg, parker och lekplatser.

YTTRE MILJÖ

Överblickbarhet: Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk möjliga att överblicka.

Kommunikation: Bostaden ska kunna nås på flera och olika sätt oavsett tider på dygnet.

Entrén: Ska kunna nås med bil – nära till angöring.

Belysning: Grundljusnivån ska vara tillräcklig.

Parkering: Parkeringarna ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna. De boende bör kunna se in mellan de uppställda bilarna.

INRE MILJÖ

Entré: Entrén ska betjäna ett mindre antal lägenheter vilket befrämjar den sociala kontrollen. Trapphus och hissar ska vara väl överblickbara. God belysning skall uppnås.

Förråd: Förrådsutrymmen bör i första hand placeras i anslutning till bostaden eller i omedelbar anslutning till denna

Tillgänglighet

Trädgårdsstadens planmönster bygger på att hus placeras intill gata och att plats för parkering finns i gaturummet. Härigenom minimeras avståndet mellan bostadsentré och angöringsmöjlighet för bil. Den småskaliga parkeringen medför att det är nära till den egna parkeringsplatsen. Sopotrymmen är förlagda nära gatan.

Hus högre än två våningar har hiss och är, i likhet med alla lokaler tillgängliga för rullstolsburna. För småhus som har sina bottenvåningar förlagda något över gatunivå, kan entréerna vid behov kompletteras med flacka, korta ramper. Tvåplansbostäder görs tillgängliga och användbara för rullstolsburna i entréplanet

Grönstruktur

ANLAGDA GRÖNYTOR

Den gröna stommen i Trädgårdsstaden utgörs av trädplanterade gator. Inom kvartersstrukturen föreslås även mindre kvartersparker. De kan vara bevarade naturmarkspartier eller nyanlagda platser. Alla bebyggelsekvarter vetter mot naturmarkspartier, parker eller platser. Gårdarna inom bebyggelsekvarteren rymmer trädgårdar och uteplatser. Det finns mestadels plats för gemensam samvaro och lek i gårdens inre - en gröning. Enskilda och gemensamma förrådsbyggnader förläggs på gårdssidan. Härigenom undviks en splittrad gatumiljö samtidigt som det skapas små, intima och privata uterum på gårdssidan. Gårdarna ska vara rikligt planterade. Flerbostadshusens gårdar bör om möjligt ha plats för egna odlingar även för de som bor i de övre planen.

NATURMARK

I Södra Hedvigslund är det aldrig långt till naturen. Trädgårdsstadens centrala del ansluter i norr mot en höjdrygg – ett naturområde för lek och promenader.



I anslutning till de solbelysta hållmarkerna finns ett mindre kärr



Området som helhet har mycket höga naturpedagogiska kvaliteter. Anslutande naturmark har olika karaktärer, stämningar och innehåll. Trädgårdsstaden anpassas mot omgivande naturmark.

Förutsättningarna för ett varierat och innehållsrikt friluftsliv är mycket goda då det finns flera naturreservat och friluftsområden i närheten av Södra Hedvigslund. Här kan nämnas Flatenområdet som ligger direkt i sydväst.

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för Södra Hedvigslund, Älta, Nacka kommun

Erstavik 6:1, Älta 35:100 m.fl. fastigheter

Upprättad på Planenheten i oktober 2006 justerad i februari 2007

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Vägar och trafik

Dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Luft

Rekreation

Lokalklimat

Riskanalys

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

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

Den del av förslaget som kallas ”Trädgårdsstaden” i öster, innebär en stor förändring av landskapsbild. Karaktären på den föreslagna bebyggelsen är anpassad till den låglänta terrängen och kommer genom sin skala inte att dominera över landskapet. Påverkan på landskapsbild bedöms vara lokal på ”Höjden”, då omgivande mark och vegetation bevaras samt att husen får en

utformning och färgsättning som inordnar sig i naturen. Maggies farm har ett särskilt värde för bevarandet av den för Hedvigslund karaktäristiska miljön och ges därför i planförslaget möjlighet att ligga kvar.

Inom planområdet finns inga för kommunen tidigare kända lokaler för hotade växt- eller djurarter. För att säkerställa de områden som av Skogsstyrelsen översiktligt bedömts som områden med framförallt biologiskt intressant sumpskog, har avgränsning gjorts på plats vid möten med företrädare för Skogsstyrelsen. De av Skogsstyrelsen utpekade områdena med höga naturvärden säkerställs som allmän plats/natur i planförslaget och de biologiska värdena bedöms på detta sätt kunna bevaras. Föreslagen ny gångväg/stig genom området ska utföras så att naturvärdena inte påverkas negativt. Bebyggelsen på "Höjden" har placerats på ett sådant sätt att de mest värdefulla hållmarkspartierna avsatts som allmän plats/natur. För övrigt kan sägas att en så stor utbyggnad som den inom planområdet som helhet naturligtvis påverkar naturmiljön, då mycket vegetation kommer att försvinna. De biologiska värdena bedöms kunna öka genom planerade dagvattendammar samt iståndsättning av igenväxande marker.

Föreslagen lösning för att omhänderta dagvatten från planområdet medför att avrinning från området motsvarar dagens högsta flöde från området. Lösningar med dike, nya dammar och efterföljande befintlig damm innebär en tillräcklig rening av dagvattnet från området så att inte Ältasjön kommer att påverkas negativt.

Planens utformning har tagit stor hänsyn till planområdets bullerutsatta läge. Översiktsplanens riktvärden för buller kommer i huvudsak att klaras vid all nybebyggelse inom planområdet genom uppförande av ett 2-2,5 meter högt bullerskydd utmed Tyresövägen och ett 2 meter högt bullerskydd vid den nya trafikplatsens avfart till Ältabergsvägen samt bebyggelsens placering och utformning. För att säkerställa en god ljudmiljö har planbestämmelse om detta införts. För de kvarter som ligger närmast Tyresövägen och med sin utformning skyddar bakomliggande bebyggelse för störande buller finns en bestämmelse som säkerställer att alla bostäder utformas så att alla boningsrum har minst ett öppningsbart fönster med högst 55 dB(A) utanför samt att gällande riktvärden för buller följs i övrigt. För övriga delar av området finns en bestämmelse som säkerställer att gällande riktvärden för buller följs.

För bl.a. angränsning till planområdet byggs en ny komplett trafikplats på Tyresövägen. Trafikplatsen regleras i en särskild detaljplan. Denna nya trafikplats medför en avlastning på Ältas lokala vägnät. Längsta avstånd från bebyggelse till busshållplats uppgår till ca 400 m och bussförbindelsen till Stockholm kan bli attraktiv och på så sätt motverka bilberoendet. Stor del av bebyggelsen har högst

250 m till busshållplats. Lovisedalsvägen förses med gång- och cykelbana inom planområdet, för att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna

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

Befintlig ridverksamhet kommer på sikt försvinna/flyttas och vissa befintliga stigar kommer att få annan sträckning. Den största effekten av planen är emellertid att möjligheterna för lek och rekreation kommer att utökas och förbättras. Lek- och rekreationsmöjligheterna blir goda för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse. Befintlig stigstruktur har legat till grund för planeringen och det kommer att finnas goda möjligheter till promenader i framtiden.

Då planområdet till övervägande delen är förhållandevis flackt, finns det inga större områden som är beskuggade i någon nämnvärd omfattning. Här finns inte heller några särskilt vindutsatta partier, som kräver åtgärder i planeringen.

Människor och byggnader inom planområdet utsätts för liten risk med hänsyn till transporter med farligt gods som sker på Tyresövägen. Inga åtgärder till följd av olycksrisker anses nödvändiga för att genomföra den fortsatta planeringen av området.

Hela exploateringen innebär att naturresurser tas i anspråk då bebyggelsen sker i orörda naturområden.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

En behovsbedömning av detaljplanen för Södra Hedvigslund har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande

miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

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

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

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

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

Miljöredovisningen har tagits fram av landskapsarkitekt Elisabeth Rosell, biolog Birgitta Held-Paulie, kommunantikvarie Gisela Tibblin och trafikingenjör Per Johnsson.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid

förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.

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

Utbyggnadsförslaget

Förslaget består av två sinsemellan mycket olika utbyggnadsområden. Den del av förslaget som kallas ”Trädgårdsstaden” i öster, innebär en stor förändring av landskapsbilden. Området har tidigare till stor del varit öppet men har under de senaste decennierna successivt fått växa igen. Ute i terrängen finns rester av det gamla odlingslandskapet i form av några mindre betesmarker och om man tittar noga, så finns det gamla diken inne i de snåriga skogspartierna.

Stora delar av den tätt ställda skogen kommer att tas ner för att lämna plats åt en tät och sammanhängande bebyggelse. Karaktären på den föreslagna bebyggelsen är anpassad till den låglänta terrängen och kommer genom sin skala inte att ta över landskapet utan vara innesluten av de omgivande kraftiga terrängformationerna och vegetationspartierna.

Karaktäristiska mindre höjder med stabil vegetation sparas och ingår som gröna element i bebyggelsen. För övrigt kommer omfattande nyplanteringar att göras för att åstadkomma trädgårdsstadens gröna och småskaliga gaturum samt för kvarteren gemensamma inre gröna partier, s.k. gröningar.

Den tidigare öppna dalgången runt Hedvigslunds gård öppnas igen och får en central och förstärkt betydelse som lek- och rekreationsområde. Anläggandet av de föreslagna dammarna i detta grönstråk tillför landskapet nya kvaliteter.

Området har aldrig varit bebyggt i någon större omfattning. Av den äldre bebyggelsen finns idag den s.k. ”Maggies farm” kvar. Anläggningen har byggts upp kring ett äldre moderniserat bostadshus, stallbyggnad från tidigt 1800-tal samt en med denna sammanbyggd nyuppförd butiksbyggnad. Anläggningen har ett särskilt värde för bevarandet av den för Hedvigslund karakteristiska miljön och ges därför i planförslaget möjlighet att ligga kvar.

Planförslagets andra huvudområde den i västen belägna "Höjden", har en helt annan karaktär. Här är topografin dramatisk och här dominerar de glest tallbevuxna hållmarkerna men med inslag av mer frodiga raviner och lågpunkter. Bebyggelsen och landskapsbilden kommer här att präglas av byggnader som så försiktigt som möjligt placeras in i den vackra naturen. Särskilt värdefulla träd har mätts in och en bedömning av träd och terräng är utgångspunkten för placeringen av husen. För att förbättra terränganpassningen föreslås suterrängvåningar på tomter med större nivåskillnader.

Påverkan på landskapsbilden bedöms vara lokal på "Höjden", då omgivande mark och vegetation bevaras samt att husen får en utformning och färgsättning som inordnar sig i naturen.

Några för kommunen kända fornlämningar finns inte inom planområdet. En särskild arkeologisk analys har utförts för att säkerställa om några tidigare okända fornlämningar skulle kunna finnas inom planområdet.

Slutsatser: Den del av förslaget som kallas "Trädgårdsstaden" i öster, innebär en stor förändring av landskapsbilden. Karaktären på den föreslagna bebyggelsen är anpassad till den låglänta terrängen och kommer genom sin skala inte att dominera landskapet. Påverkan på landskapsbilden bedöms vara lokal på Höjden, då omgivande mark och vegetation bevaras samt att husen får en utformning och färgsättning som inordnar sig i naturen. Maggies farm har ett visst värde för bevarande av den för Hedvigslund karaktäristiska miljön.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Inom planområdet finns inga för kommunen tidigare kända lokaler för hotade växt- eller djurarter. I norra delen av planområdet finns emellertid tre av Skogsstyrelsen registrerade områden med biologiskt intressant sumpskog omfattande totalt ca 6 ha. Inventeringen har från Skogsstyrelsens sida varit översiktligt karterad och därför har omfattning och avgränsning av de mest intressanta biotoperna har på plats diskuterats med Skogsstyrelsen vid särskilda möten. Skogsstyrelsen har godkänt de ändringar som gjorts i planförslaget för att säkerställa sumpskogen.

Stora delar av området är dikat. De eventuella förändringar i markavvattningen som kan bli följden av att delar av Södra Hedvigslund bebyggs, får studeras vidare under projekteringsskedet. Då kommer också eventuella erforderliga tillstånd att sökas hos Länsstyrelsen. Dikenas biologiska värden ingår i Skogsstyrelsens tidigare nämnda bedömning.

I sydväst i anslutning till "Höjden" finns hällmarkspartier som inte är officiellt registrerade som biologiskt intressanta men som bedöms ha ett lokalt naturvärde. Här förekommer bl.a. mycket gamla "skärgårdstallar" och många tecken tyder på att här finns partier av skog som aldrig varit föremål för något regelrätt skogsbruk. Bebyggelsen på "Höjden" har placerats på ett sådant sätt att de mest intressanta hällmarkspartierna avsatts som allmän plats/natur. Särskilt värdefulla träd har mätts in och utgjort en del av underlaget för husplacering och vägdragning. Några särskilt värdefulla träd på blivande tomter har fått en särskild skyddsbestämmelse.

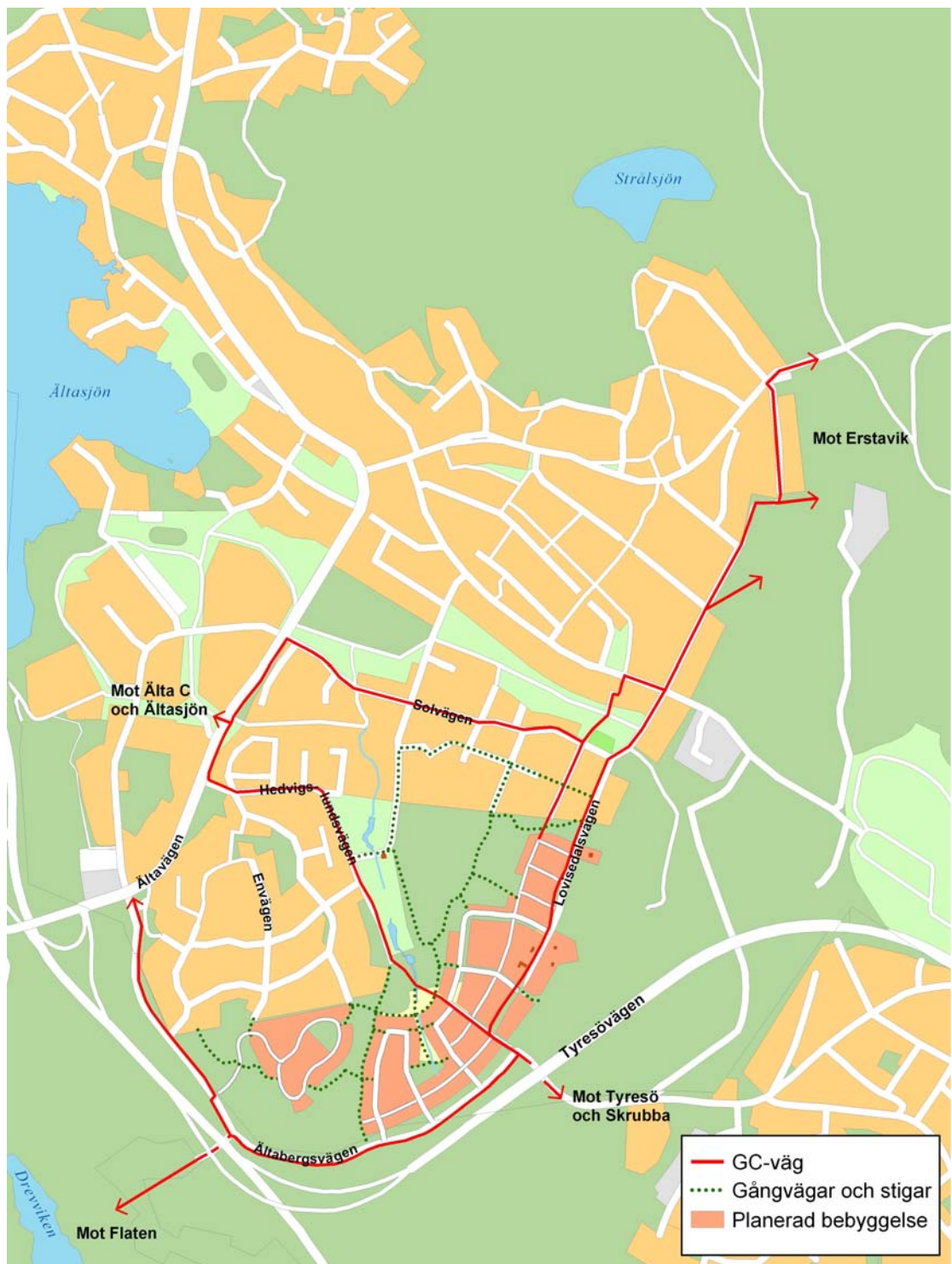
För övrigt kan sägas att en så stor utbyggnad som den inom planområdet som helhet naturligtvis påverkar naturmiljön. Mycket vegetation kommer att försvinna vid en utbyggnad. I Nacka brukar det i många fall gå att spara delar av den befintliga vegetationen som inslag i ny bebyggelse men i just "Trädgårdsstaden" är detta knappast möjligt. Träden inom dessa flacka områden är höga och har under lång tid stått så tätt att de inte har rotsystem och kronor i balans de är också förhållandevis likåldriga. Oavsett om man bebygger området eller ej, så är det här frågan om träd som inte går att bevara i ett något längre tidsperspektiv. I förslaget säkerställs vegetationspartier med förutsättningar att utvecklas på längre sikt som allmän plats/natur eller allmän plats/park.

I "Trädgårdsstaden" planeras mer omfattande planteringar som en del av genomförandet. Planförslaget innehåller t.ex. planterade gaturum samt för kvarteren gemensamma grönytor, s.k. gröningar.

En röjning av delar av den tidigare öppna dalgången söder om Hedvigslunds gård kan öka den biologiska mångfalden liksom anläggandet av de föreslagna dagvattendammarna i dalstråket.

Ett stort område planläggs som Natur. Genom området säkras park- och naturmark med stigar och gångvägar. En ny gång- och cykelväg, som betydligt förbättrar kopplingen Erstavik-Älta-Flaten-Tyresö, kommer att anläggas utmed Ältabergsvägen. Dessutom planeras bebyggelsen så att direkt koppling kommer att finnas från kvartersgatorna ut mot parkområdet. Detta sammantaget säkerställer ett sammanhängande grönstråk som ger goda förutsättningar för rekreation och också kan fungera som spridningszon mellan Flaten och Erstavik. Se bild nedan.

Slutsatser: Inom planområdet finns inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter. Områden med biologiskt värdefull sumpskog säkerställs som allmän plats/natur i planförslaget och de biologiska värdena bedöms på detta sätt kunna bevaras. Bebyggelsen på "Höjden" har placerats på ett sådant sätt att de mest intressanta hållmarkspartierna avsatts som allmän plats/natur. För övrigt kan sägas att en så stor utbyggnad som den inom planområdet som helhet naturligtvis påverkar naturmiljön, då mycket vegetation kommer att försvinna. Ett sammanhängande grönstråk skapas dock av sparade och nya vegetationspartier, stigar m.m. genom området och mellan Flaten och Erstavik. De biologiska värdena bedöms kunna öka genom planerade dagvattendammar samt iståndsättning av igenväxande marker.



Översiktlig grönstruktur

VÄGAR OCH TRAFIK

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Olika åtgärder ska prövas för att minska genomfartstrafiken och minska hastigheten på Ältavägen.
- Inom varje kommundel finns behov av mera lokala förbättringar av GC-nätet.

Utbyggnadsförslaget

Lovisedalsvägen och Ältabergsvägen är de vägar som kommer att trafikförsörja planområdet. Ältabergsvägen korsar Tyresövägen via en vägport, för att fortsätta vidare mot Lindalen och Tyresö.

För bl.a. angoring till planområdet byggs en ny komplett trafikplats på Tyresövägen. Trafikplatsen regleras i en särskild detaljplan. Trafikplatsen kommer även att betjäna Skrubbaområdet och västra Tyresö. Befintlig vägport under Tyresövägen byggs enligt planförslaget om, så erforderlig höjd uppnås i denna passage. Denna nya trafikplats medför en avlastning på Ältas lokala vägnät.

Befintliga busslinjer på Ältabergsvägen ska vara kvar. Ny hållplats för dessa bussar blir torget inom planområdet. Där bostadsgatan från berget ansluter till Ältabergsvägen anläggs en busshållplats. Längsta avstånd från bebyggelse till busshållplats uppgår till ca 400 meter. I och med att den nya trafikplatsen byggs kan bussförbindelsen till Stockholm bli attraktiv och på så sätt motverka bilberoendet. Vid Ekstubben – inte långt från planområdet finns sedan tidigare en infartsparkering med ledig kapacitet, vilket också underlättar möjligheterna till en god kollektivtrafik.

Lovisedalsvägen förses med gång- och cykelbana fram till Evalundsvägen. Detta för att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Vidare utredning om eventuell förlängning av GC- banan genom Älta pågår.

För delen ”trädgårdsstaden” gäller att allmänna uppsamlingsgator, (L-gator), byggs som trädgator och får en sektion om 13 m. Inom sektionen ryms körbanor på 4,50 m dubbelsidig trädplantering om 2,25 m med längsgående parkering samt dubbelsidig gångbana om 2,00 m. Avsikten är att åstadkomma ett trafiksäkert och attraktivt gaturum, som inte inbjuder till höga hastigheter. Erforderliga radier i korsningar för tyngre fordon erhålls genom att sektionen breddas med hårdgjorda ytor i avvikande material i dessa punkter.

För delen ”Höjden” i väster gäller att området nås via en ny väg, (L-gata) från Ältabergsvägen. Körbanan får en bredd av 5,5 m och en gångbana om 1,5 m i sin

sträckning upp till det nya kvarteret. Denna anslutning möjliggör för delar av befintligt område norr om "Höjden" att via nya trafikplatsen på ett enkelt sätt nå Tyresövägen. Det lokala trafiknätet kan på detta sätt avlastas något. Uppe på "Höjden" föreslås att vägen blir smalare med en körbana på 4,5 m inom ett vägområde om 7,0 m.

Slutsatser: För bl.a. angröring till planområdet byggs en ny komplett trafikplats på Tyresövägen. Trafikplatsen regleras i en särskild detaljplan. Denna nya trafikplats medför en avlastning på Ältas lokala vägnät. Längsta avstånd från bebyggelse till busshållplats uppgår till ca 400 meter och bussförbindelsen till Stockholm kan bli attraktiv och på så sätt motverka bilberoendet. Lovisedalsvägen förses med gång- och cykelbana inom planområdet, för att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Enligt den översiktliga miljöbedömningen till detaljplaneprogrammet måste dagvatten från planområdet omhändertas lokalt i fördröjningsmagasin och eventuellt renas. Överskottsvatten ska ges möjlighet att avledas antingen via dagvattenledningar eller diken fram till ett fördröjningsmagasin, utförd som en damm med reglerbart skivbord.

En dagvattenplan har nu tagits fram för området, (SWECO VIAK). Dagvatten från planområdet föreslås avledas till nytt uppsamlingsdike, via nya dagvattendammar för att sedan nå vidare till befintligt dike. Inom planområdet avleds dagvatten med hjälp av makadamfyllda diken som anläggs i samma struktur som gatunätet.

Dagvattendammarna dimensioneras så att utflödet ska motsvara dagens naturliga högsta flöde från området, ca 100 l/s. Dammarna kommer att ha en

regleringsvolym på 1000 m³ och varav 700 m³ utgör en permanent volym. Dammarnas yta blir maximalt 1400 m². Slänterna i dammen får lutningen 1:3 för den del som utgörs av regleringsnivå. Av säkerhetsskäl kommer slänterna att anpassas så att det ska bli lätt att ta sig upp ur dammen om någon av en olyckshändelse råkat falla i.

Dammarna dimensioneras och utformas för att ge förutsättningar för relativt hög reningseffekt av inkommande näringsämnen, metaller och partiklar. Med föreslagna lösningar med dike, nya dammar och efterföljande befintlig damm bedöms reningen som tillräcklig för att dagvattnet från området inte kommer att påverka Ältasjön negativt.

Dagvatten från delar av bebyggelsen på Höjden har en naturlig avrinning norrut mot befintlig bebyggelse. Området som ska exploateras kommer delvis fyllas upp på grund av problem med instängt vatten. Utfyllnaden kommer delvis att fungera som fördröjningsmagasin men för att inte orsaka problem för befintlig bebyggelse, kommer detta område avvattnas åt annat håll.

Slutsatser: Föreslagen lösning för att omhänderta dagvatten från planområdet medför att avrinning från området motsvarar dagens högsta flöde från området. Lösningar med diken, nya dammar och efterföljande befintlig damm innebär en tillräcklig rening av dagvattnet från området så att inte Ältasjön kommer att påverkas negativt.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik:

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

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

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

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

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utsätts för buller från Tyresövägen, Gudöbroleden, och Ältabergsvägen. En ny trafikplats planeras med avfart till Ältabergsvägen. Ljudnivån är idag inom planområdet, 1,5 meter över mark, närmast Tyresövägen 60-65 dB(A) och avtar ju längre in i området (längre norrut) man rör sig. Under planarbetet har mycket arbete lagts ner på att få en god ljudmiljö inom de bebyggda områdena. Målsättningen är att all nytillkommande bebyggelse ska klara riktvärdena enligt infrastrukturpropositionen. Detta kommer i huvudsak att klaras genom uppförande av ett 2-2,5 meter högt bullerskydd utmed Tyresövägen, ett 2 meter högt bullerskydd vid den nya trafikplatsens avfart till Ältabergsvägen samt att bebyggelsens placering i terrängen och utformning av bebyggelsen till stor del har

tagit hänsyn till bullersituationen. Planens utformning har skett i nära samarbete med Ingemanssons Technology AB som utfört trafikbullerutredningar till planen.

Slutsatser: Planens utformning har tagit stor hänsyn till planområdets bullerutsatta läge. Översiktsplanens riktvärden för buller kommer i huvudsak att klaras inom planområdet genom uppförande av ett 2-2,5 meter högt bullerskydd utmed Tyresövägen och ett 2 meter högt bullerskydd vid den nya trafikplatsens avfart till Ältabergsvägen. Bebyggelsens utformning och placering i terrängen utgår från har anpassats till bullersituationen och bidrar på så vis till att gällande riktvärden säkerställs.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5 µg/ m³- 1,0µg/ m³ . Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m³. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/ m³, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m³. Halten av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m³ (dygnsvärde). Halten beräknas vara 27 -39 µg/ m³.

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

REKREATION

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Planområdet används idag för rekreation främst i form av skogs promenader. Begränsad ridverksamhet förekommer i anslutning till Maggies farm och viss (olovlig) motorcykelåkning har registrerats i den sydligaste delen. Dessa verksamheter kommer att påverkas av planförslaget på så sätt att hästverksamheten på sikt kommer att försvinna/flytta samt att vissa stigar kommer att få annan sträckning.

Den största effekten av planen är emellertid att möjligheterna för lek och rekreation kommer att utökas och förbättras. Lek- och rekreativsmöjligheterna blir goda för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse. Befintlig stigstruktur har legat till grund för planeringen och det kommer att finnas goda möjligheter till promenader i framtiden.

Det centrala parkstråket söder om Hedvigslunds gård utvidgas och utvecklas med såväl anläggningar som fria ytor, vilka kan utnyttjas av alla i denna del av Älta. Större ytor för spontan lek eller vila kommer att finnas liksom en ny större lekplats och en ny lekbollplan. Befintlig tennisbana kommer att ligga kvar, bollplanen flyttas något och parkeringen förbättras. Befintlig sträckning av ”Lugna promenaden” bibehålls.

Hela berget öster om Hedvigslunds gård säkerställs som allmän plats/natur och här finns stora möjligheter för den som fördrar natur utan anläggningar. Mindre lektytor har planerats in i kvarterens ”gröningar” och i anslutning till den planerade barnstugan finns ett parkområde avsett för närlek.

För den som vill ägna sig mer åt friluftsliv finns det mycket goda förutsättningar. Efter en kort stunds promenad- eller cykeltur går det att nå t.ex. Erstavik med Sörmlandsleden eller Flaten med sina fina badmöjligheter.

Slutsatser: Befintlig ridverksamhet kommer på sikt att avvecklas och vissa befintliga stigar kommer att få annan sträckning. Den största effekten av planen är emellertid att möjligheterna för lek och rekreation kommer att utökas och förbättras. Lek- och rekreativsmöjligheterna blir goda för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse. Befintlig stigstruktur har legat till grund för planeringen och det kommer att finnas goda möjligheter till promenader i framtiden.

LOKALKLIMAT

Utbyggnadsförslaget

Då planområdet till övervägande delen är förhållandevis flackt, finns det inga större områden som är beskuggade i någon nämnvärd omfattning. Här finns inte heller några särskilt vindutsatta partier, som kräver åtgärder i planeringen. De nya bebyggelsen är inte heller av den skala att den kommer att påverka klimatet lokalt i form av t.ex. beskuggning eller vindtunneffekter.

Berget vid Hedvigslunds gård har ett uttalat s.k. solläge, d.v.s. ett område som på grund av sin lutning mottar en solstrålning som klart överstiger motsvarande infall på en horisontell, icke skymd yta. Berget bevaras för naturupplevelser och rekreation.

Slutsatser: Då planområdet till övervägande delen är förhållandevis flackt, finns det inga större områden som är beskuggade i någon nämnvärd omfattning. Här finns inte heller några särskilt vindutsatta partier, som kräver åtgärder i planeringen.

RISKANALYS

Utbyggnadsförslaget

Planområdet ligger norr om Tyresöleden som är en primär transportled för farligt gods. Avståndet från vägen till närmaste planerade bebyggelse är ca 80 meter. Länsstyrelsen i Stockholms län anger i Rapport 2000:1 ” Riskhänsyn vid ny bebyggelse” att om bebyggelse planeras inom ett avstånd mindre än 100 meter från väg för transport av farligt gods så skall en riskanalys utgöra ett av beslutsunderlagen i planärendet. En riskanalys är utförd för planområdet av Brandskyddslaget AB, februari 2006.

Transporterna med farligt gods på vägen utgörs huvudsakligen av transporter till och från drivmedelsstationer utmed vägen. Resultatet från analysen visar att människor och byggnader inom planområdet utsätts för liten risk med hänsyn till transporterna på Tyresöleden. Den låga risknivån beror till stor del på det stora avståndet till vägen men också på att endast ett fåtal transporter med farligt gods passerar området. Inga åtgärder till följd av olycksrisker anses nödvändiga.

Bebyggelsen utformas som trädgårdsstad med relativt smala gaturum. Större gator förses med separat gångbana medan lokalgatorna utformas som gårdsgator. Detta bidrar sammantaget till att hastigheterna i området hålls nere och en god trafiksäkerhet kan erhållas. Bostädernas tomter placeras i huvudsak mot baksidan vilket medger åtgärder som säkerställer att små barn kan hållas under uppsikt på ett bra sätt.

Föreslagna dammar och dagvattendiken ska utföras med flacka, trappade, slänter för att undvika risk för drunkningsolyckor.

För att säkerställa en god brandsäkerhet ska brandvattenförsörjningen följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83. Vidare säkerställs att gaturummen är tillräckliga för att säkerställa framkomlighet för brandfordon.

Markföroreningar

Inom området finns några områden där markföroreningar kan finnas. Det gäller en nedlagd transformatorstation på fastigheten Älta 35:100, den före detta Hanvikens skytteförenings skjutbana på Erstavik 6:1, Försvarens anläggningar samt att produktion av plastpolyuretan bedrevs på Älta 35:47 mellan 1977-87, sannolikt i och i anslutning till befintlig ekonomibyggnad. Omfattningen av föroreningar i dessa områden ska utredas i samband med fortsatt projektering. Platsspecifika riktvärden tas fram vid behov. Sanering ska utföras i erdorderlig omfattning i samråd med tillsynsmyndigheten.

<p>Slutsatser: Människor och byggnader inom planområdet utsätts för liten risk med hänsyn till transporterna med farligt gods som sker på Tyresöleden. Inga åtgärder</p>

till följd av olycksrisker anses nödvändiga för att genomföra den fortsatta planeringen av området.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

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

Utbyggnadsförslaget

Hela exploateringen innebär att naturresurser tas i anspråk då bebyggelsen sker i orörda naturområden.

En busslinje kommer att trafikera Ältabergsvägen. Längsta avståndet från bebyggelse till busshållplats uppgår till ca 400 meter. I och med att den nya trafikplatsen byggs kan bussförbindelse till Stockholm bli attraktiv och på så sätt motverka bilberoendet.

Utredning pågår om möjligheten att ansluta flerbostadshusen till fjärrvärme alternativt att införa bergvärme. För småhusen diskuteras i första hand frånluftsvärmepump.

Slutsats: Hela exploateringen innebär att naturresurser tas i anspråk då bebyggelsen sker i orörda naturområden.

Källor: Trafikbullerstudie Södra Hedvigslund, Älta Ingemanssons Technology AB

Grov riskanalys för detaljplan Södra Hedvigslund, Brandskyddslaget feb 2006
Dagvattenplan södra Hedvigslund, SWECO VIAK AB 2006-01-12

NACKA KOMMUN
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-18 § 269/