

2025-10-24

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

KFKS 2020-00067

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

I den södra delen av planområdet uppförs cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar. Intilliggande kommunal mark som planläggs för förskola kommer att anvisas till en aktör i ett senare skede. Norr om lokalgatan har kommunen anvisat mark för cirka 190 bostäder. Bostädernas skala varierar mellan fem och sju våningar och utförs med garage under mark.

Planområdet angörs med bil från Oxelvägen via en ny allmän lokalgata. Oxelvägen föreslås breddas något för att rymma en separerad gång- och cykelbana, dagvattenhantering och förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen yttrade sig under granskningen med synpunkten att riskminimeringsåtgärderna för markföroreningar i parken inte var tillräckliga för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Parken har lyfts ur detaljplanen inför antagandet för att markföroreningarna i parken ska kunna hanteras av enheten för offentlig utemiljö i samråd med tillsynsmyndigheten på ett skyndsamt vis. Exempel på åtgärder som genomförs, inom det pågående tillsynsärendet, för att minimera föroreningsexponering är: utbyte av jord, beskära och stamma upp träd, ta bort buskar med åtliga bär samt säkerställa att ytskikt är täckta med en barriär av tex. gräs, grus eller täckbark. Parkområdet är i gällande plan redan planlagt som park så det finns stöd för föreslagna åtgärder.

## Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet (södra kvarteret) avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya hyreslägenheter i fem huskroppar. När behovet uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark för en förskola. Norr om lokalgatan (norra kvarteret) har kommunen anvisat mark för cirka 190 bostäder. Bostädernas skala varierar mellan fem och sju våningar och utförs med garage under mark.

Tillsynsmyndigheten i Nacka bedömer att den i granskningen föreslagna hanteringen av föroreningar är godtagbar ur ett hälso- och säkerhets- och hälsoperspektiv. Inför antagandet har parken lyfts ur detaljplanen då åtgärderna har bedömts som viktiga och behöver utföras skyndsamt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Bakgrund

Ett planprogram för Älta, "Ältas nya centrum" antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönstruktur. Programförslaget bygger på att förstärka och utveckla Älta till en attraktiv plats med utgångspunkt i den småstadskänsla som Ältaborna uppskattar. Till grund för programmet ligger visionen "Ännu mera Älta 2025" som var resultatet av ett flertal medborgardialoger som genomförts. Visionen handlar om att bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har. Detaljplanen för centrumkvarteren, som är den första etappen inom planprogrammet, antogs 2020 och vann laga kraft 2021.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 januari 2025. Granskningstiden varade mellan den 12 februari 2025 och 12 mars 2025, sammanlagt 4 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, på biblioteken i Nacka Forum och Älta centrum samt på kommunens webbplats.

Planförslaget var utsänt på samråd i november och december 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 13 januari 2025. De viktigaste synpunkterna från samrådet från boende i närområdet handlade om ökad skuggning

och synpunkter om att bebyggelsen borde utformas annorlunda. Närboende i villorna öster om Oxelvägen ansåg att bebyggelsen är oestetisk och bör ges en annan utformning.

Trafikverket ansåg att Ältavägen ska hålla en hastighet om 60 km/h och att bebyggelsen ska placeras längre ifrån körbanan, 12 meter jämfört med förslagets 9,5 meter. Kommunen förde efter samrådet en dialog med myndigheten som resulterade i att bebyggelsen kan placeras med 9,5 meter till Ältavägen förutsatt att bullerkraven hålls. Planförslaget klarar bullerkraven för vägtrafik.

Länsstyrelsen yttrade sig under samrådet med synpunkter om planens hantering av bland annat markmiljön. De framhöll att kommunen behöver provta mer i området för att säkerställa att föroreningar inte förekommer i någon skadlig utsträckning samt säkerställa att dagvattenhanteringen inte påverkas negativt av föroreningar. Ytterligare provtagningar genomfördes under granskningen och dessa visade på höga föroreningshalter i delar av parken. För att vidare utreda hur föroreningarna kan hanteras så genomfördes en fördjupad riskbedömning. Riskbedömningen innehåller ett antal åtgärder för att minska risk för exponering och spridning av föroreningar.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- PostNord
- Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF
- Polisen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, KLM

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Trafikverket
- Nacka Energi, NEAB
- Nacka miljövårdsråd
- Natur- och trafiknämnden, NTN
- Nacka vatten och avfall, NVOA
- Älta socialdemokratiska förening

Synpunkter har även inkommit från fyra boende i närheten av planområdet.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** tillstyrker planförslaget men framför att n-bestämmelserna på förskoletomten som nu tagits bort bör tas tillbaka. Nämnden anser att det är av största vikt att så många träd som möjligt kan sparas på förskoletomten och att alternativa schaktmetoder som möjliggör bevarande av uppväxta individer bör utredas vidare.

**Planenhetens kommentar:** För att kunna tillskapa en skyfalls- och dagvattenhantering som är tillräcklig behöver marken höjas upp från befintlig nivå. Det brukar vara svårt att få träd att överleva när marknivån höjs omkring dem. Dessutom kommer tomten behöva grävas ur för att saneras från markföroreningar. Dessa båda åtgärder gör att det är osäkert om träden kan sparas och därför bedömer planenheten att det är olämpligt att detaljplanen reglerar att träden inte får fällas. Under genomförandeskedet kommer markföroreningarna utredas mer i detalj. Då används ett rutnät som visar exakt vilka kvadratmeter som har höga föroreningsnivåer. När den kunskapen finns på plats kan det finnas större möjlighet att garantera att vissa träd kan sparas, framför allt de som står närmast berget där marken inte är utfylld. Förutsättningarna för detta utreds i samband med genomförandet av detaljplanen.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör hälsa och säkerhet avseende *buller, förorenade områden* samt *översvämningsrisk*.

#### Trafikbuller

Planområdet påverkas främst av vägtrafikbuller från Tyresövägen och Ältavägen. Viss bullerpåverkan sker också från Oxelvägen. Fasader mot Ältavägen vid korsningen Oxelvägen får ekvivalenta ljudnivåer upp till 66 dBA och fasader mot Oxelvägen i samma läge upp till 62 dBA. Enligt 4 § i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Trafikbullerförordningen) ska därför bostäder utformas genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen. För sju bostäder med fasader mot hörnet av Ältavägen och Oxelvägen föreslår kommunen tekniska åtgärder för att kompensera att en bullerskyddad sida som klarar riktvärden enligt 4 § inte kan tillgodoses. Åtgärden som föreslås innebär en indragen balkong, med 75% inglasning, tätt räcke och absorber i tak.

Länsstyrelsen konstaterar att åtgärden görs på den exponerade sidan av byggnaden. I detta avseende är trafikbullerförordningen tydlig: om bullret överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad så ska minst hälften av bostadsrummen vara vända

mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden (4 §). Kommunen har med den nuvarande utformningen av planen inte visat att förordningens riktvärden kan klaras i denna del. Kommunen behöver bearbeta planförslaget för att säkerställa att bostäderna blir lämpliga med hänsyn till människors hälsa avseende buller.

Länsstyrelsen anser att tekniska åtgärder generellt endast ska användas för enstaka bostäder och först efter att kommunen har bearbetat bostädernas utformning för att åstadkomma en acceptabel ljudmiljö. I detta fall föreslås tekniska åtgärder för flera våningsplan i samma läge på en byggnad som faktiskt har en ljuddämpad sida som klarar kraven. Länsstyrelsens bedömning är att det är möjligt att omforma planlösningarna för att säkerställa tillgång till den ljuddämpade sidan för hälften av bostadsrummen och därmed göra bostäderna lämpliga med hänsyn till människors hälsa.

### **Förorenade områden**

Av Miljöteknisk markundersökning (Rejlers 2024-06-28, rev. 2024-09-13) framgår att den skattade representativa halten (UCLM95) för bly i Norra parken är 1000 mg/kg torrsubstans (TS), vilket överskrider envägskoncentrationen (63 mg/kg TS) och styrande exponeringsväg intag av jord. Med hänsyn till hälsoriskerna, är bly, kvicksilver och PAH-H de föroreningar som primärt styr behovet av sanering i Norra parken. Resultaten från provtagningen visar att norra Parkområdet är högt förorenat av framför allt bly och PAH-H i halter över framtagna platsspecifika riktvärden. För att Norra parken ska vara lämplig för planerad markanvändning och hållbar i ett långsiktigt perspektiv rekommenderar konsulten att påträffade föroreningar åtgärdas. Länsstyrelsen delar slutsatsen att det föreligger ett åtgärdsbehov av föroreningssituationen i Norra parken.

Inom området planlagt som park finns en befintlig lekplats som kommunen avser restaurera. Det huvudsakliga syftet med platsen är att barn ska vistas i området och leka, både stora och små barn. Höga halter bly har uppmätts i området och bly är giftigt för människor och andra organismer redan vid mycket låga doser. Även om ett område inte besöks frekvent eller där kontakt med jord vanligtvis sker i mycket begränsad omfattning bör inte halterna vara så höga att ett enstaka intag av jord ger en exponering som kan ge risker på sikt. Eftersom bly har en förmåga att lagras i kroppen kan enstaka intag av stora mängder blyförorenad jord leda till en dos som motsvarar det tolerabla dagliga intaget för en mycket lång tidsperiod.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att de föreslagna åtgärderna i planbeskrivningen är ändamålsenliga för att minska föroreningsexponering och spridning.

Länsstyrelsen har nedanstående synpunkter gällande föreslagna åtgärder:

I planbeskrivningen anger kommunen att gräsytor ska vara kvar och att de ska täcka öppen jord med gräsvål/växtlighet, alternativt täckbark som åtgärd för att hindra exponering och spridning av föroreningar. Länsstyrelsen anser att detta inte är en effektiv metod för att hindra exponering och spridning av föroreningar till barn. På vintern när det är snöfritt, är gräsvålen obefintlig och marken under exponeras lätt om det blir slitage på gräsmattan eller om den blir lerig. På sommaren vid torka, kommer gräsmattan lättare slitas och tillfälligt dö av, vilket kan leda till att jorden under gräset dammar.

Kommunen beskriver övertäckning och/eller geotextil som ett alternativ. Sådana åtgärder behöver kompletteras med kontroller och administrativa åtgärder, som säkerställer att oönskade ingrepp inte motverkar effekten av de vidtagna åtgärderna. Det kommer alltid finnas ett behov av kontrollfunktion (till exempel besiktning, mätning eller provtagning) när man tillämpar skyddsåtgärder eller administrativa åtgärder. Vidare ställs det stora krav på underhåll för att säkerställa åtgärdens funktionalitet över tid.

Länsstyrelsen anser att parkmark ska klassas som mark motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), särskilt på områden där barn förväntas vistas.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över föreslagna åtgärder i parken, så att de blir hållbara över tid samt inte medför risker för barn som vistas i området.

Kommunen behöver ange åtgärds mål för såväl kvartersmark som parkmark. Kommunens bedömningar och ställningstagande behöver framgå i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för att använda planbestämmelsen om villkor enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL inte är uppfyllda för kvartersmark med användning bostäder. För att kunna använda en villkorsbestämmelse avseende förorenade områden behöver området och föroreningssituationen vara tillräckligt utredd, föroreningen avgränsad och åtgärds mål samt åtgärds metod bestämd.

### **Översvämningsrisk**

Inom planområdet finns ett flertal lågpunkter där vatten samlas vid ett skyfall. I planbeskrivningen har kommunen till granskningen framfört att dagvattenutredningen (Marktema, 2024-10-18) inte har beaktat befintliga lågpunkter. Volymerna vatten kommer därmed att öka från området, trots de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen. Kommunen bedömer utifrån den översiktliga analys som gjorts inom ramen för framtagna systemhandling att den tillkommande avrinningen är marginell och att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas. Länsstyrelsen saknar dock en helhetsbedömning med beaktande av både förändrad höjdsättning och markanvändning. Länsstyrelsen anser att kommunen

behöver visa att de lågpunkter som försvinner som en följd av planförslaget inte påverkar översvämningssrisken i omgivningen negativt. Kommunens bedömning behöver omfatta alla de delar av planområdet där lågpunkter påverkas genom förändrad höjdsättning.

Länsstyrelsen framförde i samrådet att kommunen behöver säkerställa fördröjning av 40 m<sup>3</sup> skyfallsvatten i planförslaget för att inte förvärra översvämningssituationen på Ältavägen. Volymen avsåg tillkommande avrinning mot lågpunkten i korsningen mellan Ältavägen och Oxelvägen till följd av planförslaget, vilken sedan samrådet dessutom enligt dagvattenutredningen har ökat till cirka 55 m<sup>3</sup>. Kommunen behöver inkludera det förändrade fördröjningsbehovet i sin bedömning av hur planförslaget påverkar avrinningen till lågpunkten vid korsningen mellan Ältavägen och Oxelvägen. Kommunen behöver även redovisa hur översvämningssrisken nedströms lågpunkten vid korsningen påverkas, med hänsyn till att lågpunkten enligt planbeskrivningen bräddar med stor flödeskapacitet och att ökade volymer som avrinner till lågpunkten i stor utsträckning avrinner vidare till områden nedströms.

I planbeskrivningen framgår att östra gångvägen ska höjas upp för att fungera som en vall i syfte att skydda de befintliga flerbostadshusen öster om gångvägen mot översvämning samt att ett skyfallsdike planeras väster om den nya gångvägen. Parkens östra gångväg ska enligt planbeskrivningen höjdsättas enligt plankartan för att befintlig bebyggelse inte ska få ökade vattenmängder vid skyfall. Höjdsättning på plankartan saknas dock. Om åtgärderna är nödvändiga för att undvika ökad översvämningssrisk för befintlig bebyggelse behöver de säkerställas genom planbestämmelser.

### ***Planenhetens kommentar:***

#### **Buller**

Byggaktören som äger marken där det södra kvarteret planeras har tagit fram nya planlösningar inför antagandet. Underlaget redovisar en större lägenhet i hörnet, Ältavägen/Oxelvägen som tidigare föreslogs med teknisk lösning. Den nya planlösningen som framgår i planbeskrivningen redovisar att tekniska lösningar helt kan undvikas om en fyrarummare med hälften av boningsrummen vända mot gården placeras i hörnet i stället för de enkelsidiga lägenheter som redovisades i granskningsförslaget. Plankartan har bestämmelser som gör att bebyggelsen ska utformas i enlighet med bullerförordningen. Med dessa åtgärder anser planenheten att bullerfrågan är hanterad på ett vis som går i linje med lagstiftningen.

#### **Föroreningar**

Planenheten har justerat detaljplanen till antagandet genom att ta bort parken ur planen. Frågan om föroreningar i parken hanteras av kommunens tillsynsmyndighet, i ett pågående tillsynsärende, och åtgärder som behöver göras direkt utförs av enheten för offentlig utemiljö. Exempel på åtgärder som genomförs inom tillsynen för att minimera föroreningsexponering är:

utbyte av jord, beskära och stamma upp träd, ta bort buskar med ätliga bär samt säkerställa att ytskikt är täckta med en barriär av till exempel gräs, grus eller täckbark. Enheten för offentlig utemiljö kommer kontinuerligt att inventera och vidta ovanstående åtgärder, samt upprätta ett egenkontrollprogram. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer därutöver byggnation av dagvatten- och skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen att genomföras med hänsyn till föroreningsituationen. Föroreningsfrågorna hanteras i den systemhandling som kommunen tagit fram och detta säkerställs i ett genomförandebeslut innan planen antas. Parkområdet är i gällande plan redan planlagt som park så det finns stöd för föreslagna åtgärder.

Åtgärds mål för kvartersmark och kvarvarande mindre yta parkmark i sydväst föreslås vara KM (Känslig Markanvändning, enligt Naturvårdsverket). Detta redovisas även i planbeskrivningen.

### Skyfall

Några av skyfallsåtgärderna som behöver vidtas för detaljplanen kommer att ske utanför planområdet eftersom parken tagits ur planen. De kommer att fångas upp i stadsbyggnadsprojektet och detaljprojekteras efter planens antagande. I samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige så antas också ett genomförandebeslut som vilar på innehållet i systemhandlingen där genomförande av åtgärderna, i enlighet med dagvattenutredningen, säkerställs. Gångvägen genom den östra delen av parken ingår inte längre i planområdet. Den kommer emellertid att byggas om och kompletteras med ett skyfallsdike och dess höjd detaljprojekteras i senare skede inför planerade dagvatten- och skyfallsåtgärder för fördröjning i parken. De föreslagna skyfallsytorna i parken ingår inte heller längre i planområdet men kommer att genomföras på samma sätt.

Marktema som är dagvattenkonsult har datum 3 juni 2025 meddelat att man genom att fördjupa regnbäddar och grönytor kan tillskapa ytterligare skyfallshantering på kvartersmark vilket klarar kravet på fördröjning av skyfallsvatten. På så vis kan de volymer (som tidigare inte var medräknade) hanteras. Dessa extravolymer ökar alltså inte skyfallsflödet ut från planområdet och lågpunkten vid Ältavägen/Oxelvägen påverkas inte. Byggaktörens åtagandet för dagvatten och skyfall på kvartersmark styrs i exploateringsavtalet som antas samtidigt som detaljplanen.

Ytor nedströms lågpunkten vid Ältavägen/Oxelvägen påverkas således inte av detaljplanens genomförande. Ett möjligt alternativ för att ändå minska översvämningsrisken i lågpunkten och eventuell påverkan nedström den är att låta lågpunkten bräddas på en lägre nivå än idag. Detta kan åstadkommas genom att kantstenen och gångbanan öster om bussfickan vid lågpunkten sänks samt att ett grunt dike schaktas fram mellan cykelställ och bergknalle. Åtgärden bedöms kunna resultera i en sänkning av vattennivån i lågpunkten med 0,1–0,2 m vid översvämning.

- 3. Trafikförvaltningen, Region Stockholm** ser positivt på att Oxelvägen breddas för att gynna kollektivtrafiken samt att hållplatsläget i södergående riktning blir ett dubbelläge. Vidare är Region Stockholm positiva till att den befintliga hållplatsen på Ältavägen kan

behållas som den är idag. Det kan dock finnas ett framtida behov av att utöka hållplatsläget på Ältavägen. Region Stockholm ser fram emot att ta del av systemhandlingarna samt en fortsatt dialog om planen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar yttrandet och ser positivt på en fortsatt dialog om busstrafiken på Ältavägen.

**4. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har ingen erinran på detaljplanen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten tackar för och noterar yttrandet.

**5. Trafikverket** ser positivt på att detaljplanen har omarbetats så att korsmarken utmed väg 260 ersatts med prickmark och att den reviderade bullerutredningen visar på att förordningens krav kan klaras även utifrån en framtida målhastighet på vägen om 60 km/h. Mot bakgrund av detta godtar Trafikverket den byggnadsplacering som redovisas i plankartan.

Trafikverket avstyrker dock fortsatt en sänkning av befintlig hastighetsgräns till 40 km/h.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten är positiva till ett väl fungerande samarbete med myndigheten under samrådsskedet.

**6. Nacka Energi, NEAB** påpekar att planbeskrivningen innehåller felaktig information om vem som ansvarar för det lokala elnätet. Det är Nacka Energi och inte Boo Energi som det står i planbeskrivningen. I övrigt har företaget inget att tillägga utöver det som framfördes i samrådet. Se samrådsredogörelsen (2025-01-13) för en sammanfattning av företagets yttrande och svar från kommunen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten tackar för yttrandet samt för uppmärksam läsning av planbeskrivningen. Felet har justerats.

**7. Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF**, har ingen erinran på planförslaget utöver vad som framfördes under samrådet. I samrådet ansåg myndigheten att ett TR2-trapphus bör anordnas i bostäderna.

**Planenhetens kommentar:** Bostäderna kommer att utformas med TR2-trapphus och detta har förtydligats i planbeskrivningen. Till planförslaget har byggaktörerna tagit fram utredningar som visar hur brandskyddsfrågorna ska lösas. Underlaget har översänts till Södertörns brandförsvarsförbund.

**8. Polisen** har ingen erinran på detaljplanen.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar yttrandet från polisen.

- 9. Nacka vatten och avfall,** NVOA framför att det finns ett antal felaktigheter i planbeskrivningen som behöver åtgärdas. De rör dimensionerande flöden, angivet dagvattenområde, dagvattenriktning, kommunala anvisningar för dagvatten och trädens roll i skyfallsplanering. Vidare framför bolaget att det eventuellt kan krävas en uppdatering av dagvattenutredningen och att det behöver förtydligas vad som avses med att mindre föroreningar kan komma att nå Ältasjön.

NVOA anser att underlaget till detaljplanen är bristfälligt eftersom det saknas en avfallsutredning. Mer detaljer kring avfallshantering och dimensionering bör utredas i en sådan avfallsutredning.

50 meter-regeln gäller inte längre från och med 1 juni 2025. I stället införs ett funktionskrav som säkerställer plats för sophantering av samtliga fraktioner som är tillgänglig för hämtare och boenden. Principen är att det ska vara lika enkelt att lämna förpackningar som mat- och restavfall.

För den norra delen föreslås sopkassuner vilket troligen är lämplig förutsättning förutsatt att behållare för alla avfallsfraktioner får plats.

För det södra kvarteret är den föreslagna lösningen med en T-vändning direkt olämplig. I stället förespråkas en utökning av det föreslagna miljöhuset för en samlad avfallshantering.

**Planenhetens kommentar:** De felaktigheter och otydligheter som fanns i planbeskrivningen har justerats inför antagandet.

I samråd med bygglovenheten och byggaktörerna bibehålls nuvarande lösning för avfallshantering för det södra kvarteret. Det är svårt att motivera att vissa av de framtida boende ska gå närmare 150 meter för att slänga rest- och matavfall. Ytan kommer att studeras närmare så att den blir säker för gående och avfallspersonal. Det norra kvarteret ska utrustas med ett miljöhus som rymmer förpackningsinsamling.

Inför antagandet har detaljplanen kompletterats med avfallsutredningar som bland annat redovisar dimensioner för förpackningsinsamlingar.

- 10. Nacka miljövårdsråd** anser att skalan i förslaget borde dras ned och formspråket bör vara mer varierat. Färgskalan är till sin karaktär mycket nedtonat. Kommunen bör inspireras av den klassiska varma färgskalan, och klassisk arkitektur. Bebyggelsen i planområdets södra del bildar en alltför hög och kompakt vägg mot Ältavägen.

Förskolegården är för liten enligt vad Boverket anger som en lämplig storlek.

Föreningen anser att tennisbanan ska göras om till en multibana/fotbollsplan för bland annat fotboll. Barn är i mer behov av fotbollsplaner än vuxna av allmänna tennisbanor.

**Planenhetens kommentar:** Bebyggelsen är utformad i 6-7 våningar mot Ältavägen för att möjliggöra en tyst gårdssida för förskolan och bostadsgården. De bedömningar som gjorts visar inte på en generellt stor ökad skuggning för närboende, dålig gårdsmiljö eller andra större störningar för närboende och framtida boende i kvarteret. Skalan inne i området är något lägre: 5-6 våningar, och förskolebyggnaden som tillåts vara två våningar.

Parken kommer att kompletteras med funktioner för lek och rekreation som en del i stadbyggnadsprojektet.

### Inkomna synpunkter från föreningar

**11. Ältas socialdemokratiska förening** anser att ingen mer park får tas i anspråk efter den här detaljplanen samt att förskolegården som föreslås är för liten. Vidare anser föreningen att det norra kvarter är för hårt exploaterat. Flera våningar i skivhusen kommer att få skugga och detta bör ändras.

Nacka socialdemokratiska förening anser också att parkeringsituationen i området idag är mycket svår och om kantstensparkeringen tas bort kommer kaos att utbryta. Redan idag så måste boende i området parkera på smala gator i närliggande villaområde. Wallenstam hade för några år sedan god tillgång till parkeringsmöjligheter men efterhand har dessa försvunnit. Föreningen frågar sig ifall inte Wallenstam i sina äldre fastigheter i området längs Oxelvägen har ett P-tal att följa.

**Planenhetens kommentar:** Kommunens avsikt är att den del av parken som inte bebyggs ska vara park även i framtiden. Eftersom den avses bevaras som park så behöver den inte ingå i planområdet då den redan är planlagd för den användningen.

Fastigheten Älta 24:2 rymmer en parkeringsplats som nyttjas av boende i Wallenstams befintliga bostadshus samt närliggande radhusområde och rymmer cirka 170 bilar. Dessa platser ska delvis ersättas i garage under de förslagna bostäderna. I samband med framtagandet av detaljplanen för Älta centrumkvarter gjordes en parkeringsutredning i syfte att fastställa hur många parkeringsplatser Wallenstam ska ersätta då de befintliga parkeringsanläggningarna inom Älta rivs, både inom detaljplanen för Älta centrumkvarter och detaljplanen för sydvästra Stensö. Totalt ska Wallenstam anlägga 310 parkeringsplatser i garage under de nya bostadskvarteren i Älta centrum och sydvästra Stensö. Detta regleras även i det exploateringsavtal som är tecknat mellan Wallenstam och Nacka kommun.

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

**12. Synpunktslämnare 1** anser att bygget kommer att bli så högt att närmaste gatorna i radhusområdet kommer att skuggas stor del av dagen, redan i dag så skymmer nuvarande

höghus solen vid cirka klockan sex. Den nya solstudie som finns med i granskningen visar fortfarande bara till klockan 15 i mars och en bild till klockan 19 som visar när solen står som högst i Sverige på sommaren. Där ser man också att området hamnar lite i skugga, det är då inte svårt att räkna ut hur det blir när solen står lägre.

**Planenhetens kommentar:** Fastighetsägaren bedöms inte påverkas av skuggning av bostaden. Viss påverkan på kvällssol under sommaren på radhusgatorna närmast Oxelvägen kan ske.

**13. Synpunktslämnare 2** anser att husen som planeras är för höga och kommer att skugga synpunktslämnarens boende.

**Planenhetens kommentar:** Ingen skuggpåverkan från den nya bebyggelsen bedöms ske för synpunktslämnare 2. Radhusen öster om planområdet bedöms i huvudsak inte påverkas negativt av detaljplanen utan får fortsatt goda dagsljusförhållanden. Bebyggelsen har anpassats efter vilken påverkan de har till omgivningen. Mot gatorna i öst och söder är bebyggelsen högre på grund av ett större avstånd till småhusen. Det hus som ligger närmast småhusområdet i öster är sex våningar högt i stället för de sju våningar som föreslås mot södra delen av Oxelvägen och Ältavägen. Inför antagandet kompletteras planhandlingarna med en sammanställd bilaga - *Solstudie* för de båda kvarteren.

**14. Synpunktslämnare 3** anser att detaljplanen kommer att minska värdet på området/synpunktslämnarens hus och samt ta bort den livskvalitet av solljus och trivsel som finns i området idag. Om det ska byggas önskar synpunktslämnaren att husen bli lägre.

**Planenhetens kommentar:** Synpunktslämnarens bostad bedöms inte skuggas alls av den nya bebyggelsen. Se svar till synpunktslämnare 2 för utvecklat resonemang. Inför antagandet kompletteras planhandlingarna med en sammanställd bilaga som heter *Solstudie*, där skuggning för de båda kvarteren framgår.

**15. Synpunktslämnare 4** anser att detaljplanens genomförande kommer att skugga bostaden. Synpunktslämnaren frågar sig också hur höga husen är.

**Planenhetens kommentar:** Se svar till synpunktslämnare två om bebyggelsens höjd. Skuggning från kvarteret i söder påverkar främst husen på Fågelbärsgatan sommartid, se planbeskrivningen och bilagd handling - *Solstudie*. Inför antagandet kompletteras planhandlingarna med en sammanställd solstudie för de båda kvarteren. Under våren i mars bedöms också solförhållanden ändras något för bostäderna på Fågelbärsgatan.

Synpunktslämnarens fastighet kommer att få ökad skuggning sommartid på kvällen samt viss skuggning då solen står som lägst på vår och sommar vid klockan 15. Planenheten gör bedömningen att den skuggning som sker inte är så stor att betydande olägenhet uppstår

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- *Parken har lyfts ur detaljplanen och åtgärder i parken utförs av enheten för offentlig utemiljö på uppdrag av Tillsynsmyndigheten i Nacka. De åtgärder som behövs för planens genomförande kommer att säkerställas i genomförandebeslutet. Området är i gällande detaljplan planlagt som park och åtgärderna som krävs har därmed redan planstöd.  
Som en följs av att parken har lyfts ur detaljplanen tas även planbestämmelserna för skydd av träd och skyfallslösningar i parken bort från plankartan. Åtgärderna kommer ändå genomföras i parkområdet och träden bedöms kunna skyddas i genomförandet genom lämpliga viten.*
- *Planbeskrivningen har justerats avseende hantering av skyfall på Ältavägen. Inför antagandet har dagvattenkonsulten räknat på hur växtbäddarna i det södra kvarteret ska utformas för att inte påverka lågpunkten på Ältavägen negativt. Detta tillsammans med en beskrivning av hur översvämning på Ältavägen kan minskas genom en mindre åtgärd redovisas i planbeskrivningen.*
- *Planbeskrivningen har uppdaterats med en sammanställning av nya planlösningar för bostäderna som vetter mot Ältavägen och Oxelvägen. Avsnittet om buller revideras med hänsyn till de nya planlösningarna som klarar riktvärdena för buller.*
- *Avfallsutredningar som bland annat redovisar fraktioner för återvinning och avfallshantering biläggs planen.*
- *En solstudie biläggs som en separat bilaga för att tydliggöra förslagets påverkan avseende sol och skuggning.*

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef

Erik Melin  
Planarkitekt