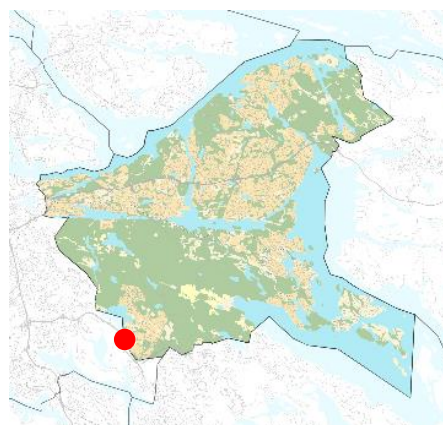


Planbeskrivning
Antagandehandling
Upprättad januari 2025
Justerad oktober 2025
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2020-00067

Sydvästra Stensö

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



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

Sammanfattning

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 avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar. När behovet uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark som planläggs för förskola. Norr om lokalgatan har kommunen även 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.

Planen bedöms gå i linje med merparten av Nackas lokala miljömål och åstadkommer flera åtgärder kopplade till miljö- och klimatambitioner såsom solceller, hållbar skyfallshantering, grönytefaktor, mer hållbara transportsätt med mera. Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas nya centrum som antogs 2015. Bebyggelsen är inte placerad som i programmet men detaljplanen överensstämmer i övrigt med programmets intentioner om en tätare bebyggelsestruktur för fler boende i Älta. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Delar av befintlig parkyta kommer att försvinna till förmån för de nya bostäderna men bebyggelsen har placerats för att de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden ska kunna sparas. Ältaborna förlorar även den sista drivmedelstationen i närområdet som en följd av planeringen i området. Bensinstationen på platsen avvecklades 2022 och den andra stationen i Älta, belägen när Älta IP, är även den avvecklad som ett led i att kunna genomföra planprogrammets intentioner om mer service och bostäder i Älta centrum.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Innehållsförteckning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	7
Läge, areal & markägförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen	9
Kommunala intressen.....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	13
Förutsättningar och detaljplanens innehåll	14
Övergripande struktur.....	14
Offentliga rum, gårdar och grönområden.....	17
Markanvändning.....	22
Bebyggelse.....	23
Teknisk infrastruktur	38
Störningar och risker.....	45
Markens beskaffenhet.....	52
Markföroreningar	53
Dagvatten, grundvatten och skyfall	56
Så genomförs planen	61
Organisatoriska frågor	61
Huvudmannaskap	62
Ansvarsfördelning.....	62
Avtal	63

Tekniska frågor	65
Fastighetsrättsliga frågor	67
Ekonomiska frågor	69
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	72
Miljökonsekvenser	72
Sociala konsekvenser	77
Ekonomiska konsekvenser	78
Avvägning mellan motstående intressen	78
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	79

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

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.

Bakgrund och huvuddrag

Älta är en kommunedel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Älta centrum och den kringliggande flerbostadsbebyggelsen växte fram under 1960-talet och under de senaste åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit.

I kommunens översiktsplan är en av stadsbyggnadsstrategierna att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. Planeringsuppgiften för lokala centrum består i att skapa förutsättningar för handel och kulturella verksamheter samt att skapa möjlighet för fler bostäder.

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. Programmet 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. Vissa delar av detaljplanen är utbyggda, se figur 1.



Figur 1: Översiktsbild som visar den föreslagna utvecklingen i Älta. Till vänster i bild syns bebyggelsen för sydvästra Stensö och mitt i bilden syns planerad och redan uppförd bebyggelse i Älta centrum. De bruna volymerna till höger i bild markanvisas under 2025. (Wallenstam/Soul 2025)

Stadsbyggnadsprojektets övergripande mål är att möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och att bidra med en välkomnande entré till Älta. Planeringen ska utgå ifrån innehållet i den befintliga bebyggelsemiljön med de särdrag som är specifika för Älta och bidra med bostäder och förskola.

När behov av förskoleplatser i Älta uppstår avser kommunen markanvisa förskolefastigheten till en byggaktör som uppför förskolan.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 18 februari 2020. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

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

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun, Rev. 2024-12-19)
- Kulturmiljö-PM (Nacka kommun, 2021-11-08)

- Naturvärdesinventering (*Pro Natura*, 2020-06-15)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun*, Rev. 2025-10-16)
- Bullerutredning (*Akustikkonsulten*, Rev. 2024-09-06)
- Geoteknisk undersökning, Titania (*Mitta*, 2022-03-24)
- Miljöteknisk markundersökning, Titania (*Mitta*, 2022-03-28)
- Miljöteknisk markundersökning, Wallenstam (*Geosyntec consultants*, 2022-04-08)
- Markteknisk undersökningsrapport, Wallenstam (*ELU konsult*, 2022-04-13)
- Geoteknisk undersökning, Wallenstam (*ELU konsult*, 2022-04-13)
- Markteknisk markundersökning, allmän plats (*Bjerking*, 2023-02-28)
- Miljöteknisk utredning Älta 24:2 och 24:3 (*Geosyntec* 2024-07-05)
- Miljöteknisk markundersökning, Park och Titania (*Rejlers*, 2024-09-13)
- PM Geoteknik, allmän plats (*Bjerking*, 2023-02-28)
- PM Sulfidutredning (*Bjerking*, 2022-05-18)
- Kontrollprovtagning av grundvatten Älta 24:2 och 24:3 (*Geosyntec* 2024-02-13)
- Solstudie, *Titania* och *Wallenstam* 2023-06-22 respektive 2024-09-30)
- Dagvattenutredning (*Marktema*, Rev. 2024-10-18)
- PM Trafiksäkerhet – avstånd Ältavägen (*Bengt Dahlgren*, Rev. 2024-06-07)
- PM Vägutformning (*Bjerking*, 2023-05-23)
- PM Gestaltning allmän plats (*Bjerking*, 2023-05-26)
- Trafikutredning (*Bjerking*, 2023-02-03)
- Parkeringsutredning (*Trivector*, 2024-03-15)
- PM Riskbedömning (*Nacka kommun*, 2024-12-09)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun*, 2025-01-13)
- Avfallsutredning (*Titania* respektive *Wallenstam*, 2025-09-11 respektive 2025-05-27)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun*, 2025-10-24)

Utöver ovanstående underlag baseras detaljplanen på planprogrammet för Älta (antaget september 2015) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen. I öster avgränsas planområdet av ett radhusområde och i söder avgränsas det av Ältavägen. Skivhusbebyggelsen längs Oxelvägen och de delar av parken som inte planeras för bostäder ingår inte i detaljplanen.

Berörda fastigheter är Älta 24:2 och Älta 24:3, som ägs och kommer att utvecklas av Wallenstam, samt den kommunala fastigheten Älta 10:1 där ett bostadskvarter ska markanvisas. Fastigheten Älta 24:3 användes tidigare för drivmedelförsäljning men verksamheten avvecklades sommaren 2022 och fastigheten sanerades 2023-2024. Fastigheten Älta 24:2 används för boendeparkering till närliggande bostäder. Fastigheten Älta 10:1 är en kommunal fastighet som inom planområdet innehåller fritids- och parkfunktioner. Den kommunala marken uppgår inom planområdet till cirka 2,7 hektar.



Figur 2: Kartan visar ett flygfoto över planområdet med röd planområdesgräns. Wallenstam äger orangemarkerade fastigheter och kommunen äger övrig natur, park och gatumark inom planområdet. (Nacka kommun 2025)

Statliga och regionala intressen

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Mellankommunala intressen

I RUFS 2050 utpekas området för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö som ett primärt bebyggelseläge. Detaljplanen är utvecklat i linje med vad som står i RUFS 2050.

Detaljplanegränsen ansluter i sydväst till Stockholms kommun. Närmsta bostadsbyggnad är placerad cirka en meter från kommungränsen mot Stockholm, på Nackasidan. I planområdets sydvästra hörn återfinns en gränsmarkering som visar var Nacka kommun möter Stockholms kommun. Den är flyttad från platsen där cirkulationsplatsen Skrubba finns idag. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver gränsmarkeringen flyttas cirka 15-20 meter västerut och placeras på Stockholm kommuns mark eller på Nackasidan i nära anslutning till kommungränsen.

Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Ältavägen som färdigställdes 2020. ÅVS:en ger svar på vilka åtgärder som krävs på Ältavägen för att kunna genomföra planprogrammet för Nya Älta centrum. Trafikverket genomför ett arbete med att förbättra det regionala cykelstråket längs Ältavägen som beräknas slutföras 2026.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Detaljplanen är förenligt med nuvarande översiktsplan och ingår i ett av kommunens lokala centrumområden, Älta centrum. Enligt översiktsplanen ska de lokala centrumen utvecklas, var och ett utifrån sin egen identitet med fler bostäder vilket ger förutsättningar för ett levande centrum med en variation av verksamheter, kultur och service. Detaljplanen bidrar till att kommunen kan uppfylla bostadsmålet och platsen är i översiktsplanen utpekad för *medeltät stadsbebyggelse*. Dessa områden ska förutom bostäder innehålla även grönområden, parker och den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Områden med medeltät stadsbebyggelse har i huvudsak bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan var lämpliga i vissa lägen, särskilt i lokala centrum. Detaljplanen är också förenlig med kommunens planerade nya översiktsplan 2050.

Älta centrum och omgivande bebyggelse i Stensö består av bebyggelse som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området innehåller natur med upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Den till planområdet angränsande skivhusbebyggelsen uppfördes på 1960-talet och dominerar upplevelsen av platsen. Kulturmiljöprogrammet anger att området ska behålla sin grundstruktur med fristående skivhus placerade i grupper med omkringliggande grönytor.

I grönstrukturprogrammet är parken utpekad som grannskapspark och allmänning. Detaljplanen bedöms inte påverka något av de befintliga värden som pekas ut i grönstrukturprogrammet negativt.

Detaljplaneprogram

Planprogrammet för Älta antogs i september 2015 med syftet att utveckla Älta med ett nytt centrum och flera nya bostadsområden i anslutning till detta. Programmet innebär en förtätning av Älta med cirka 1400 nya bostäder, förskolor, verksamhetslokaler och parker. Ett kultur- och fritidskvarter planeras i Älta centrum som ska rymma kulturlokaler för bibliotek samt kulturhus.

Det aktuella planområdet Sydvästra Stensö föreslogs i programmet få ett tillskott av bostäder, verksamhetslokaler i bottenplan och en angoringsgata som korsar parkområdet. Platsen var vid tiden tänkt att bebyggas med lamellhus mot parken och två slutna bostadskvarter mot Oxelvägen/Ältavägen.



Figur 3: Utdrag från planprogrammet för Älta. Ugefärligt detaljplaneområde redovisas i röd linje. (Nacka kommun 2015)

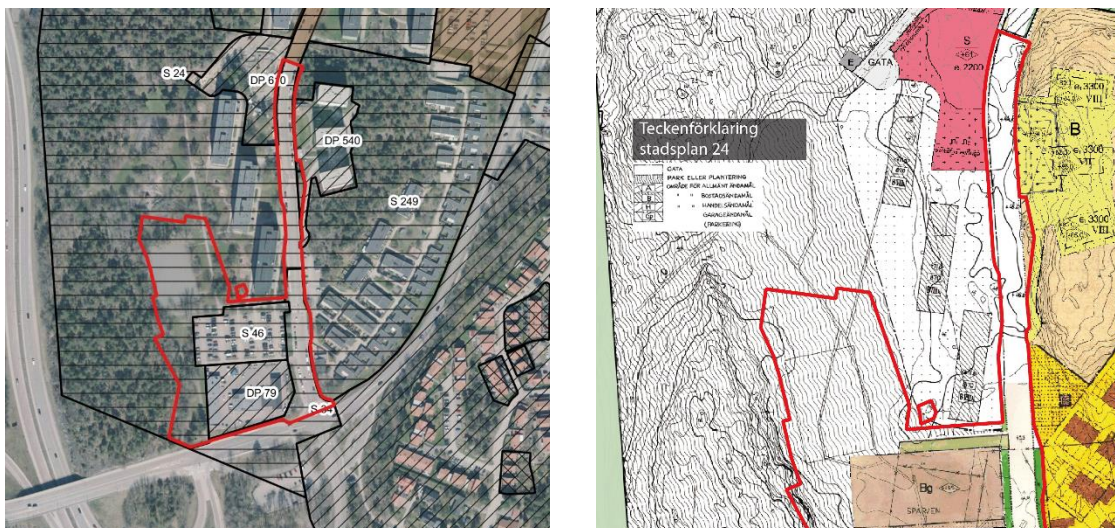
Bensinstationen på platsen föreslogs i programmet flyttas till södra sidan av Ältavägen. Denna lösning har avfärdats då kommunen inte har tillgång till marken och de skyddsavstånd som krävs för en sådan verksamhet inte går att förena med befintliga och framtida bostäder på platsen.

Bebyggelsen i detaljplanen är inte placerad som i programmet. Bruttoarean är jämförbar men placeringen och kvarterstypen skiljer sig från avsikterna kommunen hade 2015. Detaljplanen föreslår i huvudsak öppna bostadskvarter som bättre anknyter till kulturmiljön än de slutna kvarter som föreslogs i programmet. Trafikstrukturen har också studerats närmare under planprocessen och den gata som föreslogs genomkorsa parken har valts bort till förmån för en kortare angöringsgata som sparar mer av parken.

Gällande detaljplaner

Berörda planer är Stadsplaner 24, 34, 46 och 249 samt Detaljplaner 79, 540 och 610, se bild nedan. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga dessa detalj- och stadsplaner. Det finns ingen pågående genomförandetid för någon av de berörda detaljplanerna.

Stadsplan 24 (S 24) reglerar naturmarken kring planområdet, parken, skivhusbebyggelsen och den del av Oxelvägen som planläggs. Stadsplan 34 fastslår Oxelvägen/Ältabergsvägens nuvarande sträckning. Stadsplan 46 är en ändring av S 24 och fastslår att marken söder om skivhusen får användas för parkeringsändamål. Detaljplan 79 möjliggör för ändamålet drivmedelsstation och detaljplan 540 möjliggör för bostadshus på höjden öster om planområdet. För att kunna genomföra rubricerad detaljplan krävs att en liten del av angöringsvägen i detaljplan 540 upphävs.



Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Hur ambitionerna avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnittet Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.

För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats:

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder och förskolor planeras och uppförs. Den övergripande ambitionen i stadsbyggnadsprojektet handlar om att tillskapa en funktionell park som är tillgänglig för allmänheten. Parken ska kunna användas av Ältaborna för rekreation och aktiviteter och effekterna av en minskad parkyta har studerats för att säkerställa parkens kvalitet.

2. Hållbart resande och mobilitet

Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ny bebyggelse ska utföras med erkända miljöbyggnadssystem på mark som redan är ianspråktagen. Detaljplanen är utformad på sådant sätt att skogsmarken fredas och ianspråkta ytor i parken används för bebyggelse.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområden. Inriktningen passar projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus.

6. Anpassning framtida klimat

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-10-16). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen innebär påverkan på flera miljö- och hälsofrågor, dock inte i sådan omfattning eller i sådan grad att det bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan, utan frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för en normal planprocess.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt ska återplantera samma mängd träd inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Spridningssamband för barr- och blandskog bedöms inte påverkas negativt, inte heller länken för ädellöv och barr- och blandskog. Risken för kumulativa effekter för ädellöv-, barr- och blandskog är liten eftersom planprogrammet för Älta centrum och kommunens översiktsplan bygger på att ianspråktaga ytor och inte skogsområden exploateras.

Detaljplanen får en viss negativ påverkan på landskapsbilden genom att träd i parkområdet föreslås avverkas. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket är inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönsstrukturprogrammet. De viktigaste funktionerna i parken har sparats och eftersom stadsbyggnadsprojektet innebär sanering och bortschaktning av förorenad jord samt riskhanteringsåtgärder för kvarvarande parkmark, utanför planområdet, bedöms detaljplanens genomförande innebära att risken för att föroreningsspridning minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar.

Den indirekta påverkan på kulturmiljön bedöms som liten. Detaljplanen påverkar en fornlämning i form av en övrig kulturhistorisk lämning som föreslås flyttas. Läsbarheten och lämningen bedöms inte förlora sitt värde av flytten.

Exploateringen skapar mer förorenat dagvatten från området. Med detaljplanen införs också dagvattenrening där det tidigare inte funnits, vilket sammantaget bedöms minska föroreningsbelastningen på recipienten jämfört med i nuläget. Även om grundvatten behöver ledas om under byggtid eller permanent bedöms det inte sannolikt att sådan påverkan på eventuella mindre lokala magasin skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Planområdet är bullerutsatt. Detaljplanen bedöms få en positiv påverkan på befintliga gårdsmiljöer och parken utanför planområdet eftersom bebyggelsen som föreslås längs Ältavägen och Oxelvägen skärmar mot buller. Nya innergårdar och ny förskolegård skärmas. Trafikbullerförfordningen uppfylls för ny planerad bebyggelse och bullersituationen i området bedöms bli acceptabel. Topografin gör att riskerna kopplade till farligt gods på Tyresövägen bedöms vara obetydliga. Genom anpassningar och åtgärder omhändertas eller avleds skyfall (100-

årsregn med klimatfaktor) på ett säkert sätt. Detaljplanen påverkar inte den befintliga lågpunkten på Ältavägen men mindre åtgärder under genomförandeskedet kan utföras för att förbättra skyfallsproblem i korsningen, se kapitel om *Skyfall* för närmare beskrivning av möjlig åtgärd. Skyfallssituationen bedöms inte förvärras för befintlig bebyggelse.

Luftväxlingen i området bedöms fortsatt bli god. I och med att luftföroreningsnivåerna är relativt låga bedömer kommunen att ett genomförande av planen innebär att miljökvalitetsnormerna för luft kan följas. Miljökvalitetsmålet för partiklar (PM10) riskerar dock att överskridas.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

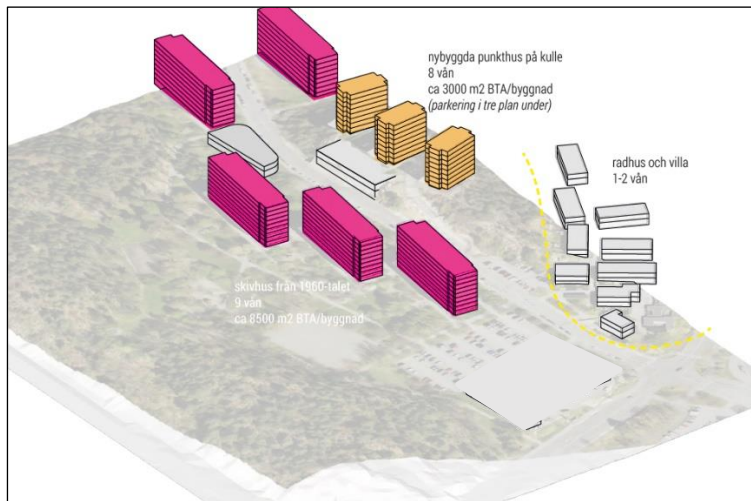
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag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

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

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

Övergripande struktur

Älta centrum och den kringliggande bebyggelsen växte fram under 1960-talet. Under de senare åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit. Öster om parkområdet står tre skivhus med 8 bostadsvåningar vardera. Husen är lätt vinklade mot gatan och bebyggelsen är anordnad så att alla bostäder får goda ljusinsläpp och en grönskande utsikt över ett park- eller skogsområde. Stensö sträcker sig mot Älta centrum och Ältasjön i norr. På östra sidan av Oxelvägen står tre punkthus som uppfördes under 2010-talet. Dessa skiljer sig från den tidigare bebyggelsen då de är placerade uppe på en skogb eklädd höjd och merparten av 1960-talets bebyggelse är i stället placerad på flackare mark. Öster om Ältavägen finns småhus i två våningar som är uppförda under 1960-talet.



Figur 5: Befintliga bebyggelse i form av skivhus i rosa, småhus i grått och senare bebyggelse i orange. (Mandaworks 2020)

Detaljplanen är utformad för att bibehålla de rumsliga kvalitéer som finns idag. Husens placering är inspirerad av de skivhus som är snedställda mot Oxelvägen, situationsplan figur 6. Detta möjliggör att Oxelvägens gaturum kan utformas med grönska likt de befintliga förgårdarna, som innehåller trädplanteringar och grönskande buskage. Husen i detaljplanen är mellan 5 och 7 våningar och relaterar till olika typer av bebyggelse i anslutning till planområdet. Förskolan får uppföras i maximalt 2 våningar och planeras i den västra delen av planområdet.

I planhandlingarna benämns exploateringen norr om lokalgatan som det norra kvarteret. Här är husen sex våningar och relaterar till skivhusens åtta våningar för att skapa en lägre skala än den för skivhusen på platsen. Detta erbjuder en ny lägre skala som möter parken. Det norra kvarteret består av två huskroppar som ska utformas med veckade fasader som betonar byggnadens vertikalitet. Detta bryter upp de långa husvolymerna för att skapa ett modernt tillägg till de äldre bebyggelsemiljön som består av långa horisontellt betenade fasader. Det södra kvarteret avser bebyggelsen söder om den nya lokalgatan. Husen är mellan fem och sju våningar. Den inre bebyggelsen som vetter mot förskolan ska utföras med en indragen våning mot söder och mot väst. Mot bostadsgården får husen uppföras med en femte våning. Husen som vetter mot Oxelvägen och Ältavägen får utformas i 6-7 våningar och ska variera i höjd för att bättre relatera till sin omgivning.



Figur 6: Situationsplan som redovisar den nya bebyggelsen, föreslagna nya byggnader i beigebrun, befintliga byggnader i grått. Skala 1:1000 / A4 (ÅWL Arkitekter 2024)

Förskolan har lokaliserats till gårdssidan som skyddas från trafikbuller av den nya bebyggelsen. Detta erbjuder en lugnare, mer småskalig miljö som är sammanlänkad med parken och som passar en läromiljö för mindre barn. Förskolegården ges en skyddad plats för gård och entréer som lämpar sig för förskoleverksamhet. Byggnaden är placerad på relativt plan mark eftersom detta är en nyckelfaktor för att undvika sprängning, vilket annars är mycket kostnadsdrivande.

Bebyggelsen är placerad enligt 1960-talets ideal om "hus i park". Den nya bebyggelsestrukturen fångar upp riktningar och öppningar i den befintliga strukturen genom öppningar mellan huskropparna. Byggnaderna är placerade med gavlarna mot den nya kommunala gatan, vilket skapar siktlinjer genom kvarteren.

Inom det södra kvarteret planeras det för cirka 350 bostäder, medan det norra kvarteret rymmer cirka 190 bostäder, totalt cirka 540 bostäder. De båda kvarteren rymmer cirka 32 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Antalet bostäder som faktiskt uppförs kan skilja sig mot siffrorna då dessa är tidiga uppskattningar. I detaljplanen har byggaktörerna redovisat en stor andel små lägenheter, något som gör att siffran för antalet bostäder skiljer sig åt från inriktningen i programmet som angav cirka 325 bostäder. Jämförs i stället bruttoarean (BTA) så har detaljplanen och programmet en liknande bruttoarea.

Offentliga rum, gårdar och grönområden

Nuläget

Den södra delen av parken ingår i detaljplaneområdet. I parkens norra del, som inte ingår i planområdet, finns en pulkabacke och en tennis-/basketplan. Centralt i parken, strax norr om plangränsen finns en lekplats med safaritema. I parkens västra del finns en grillplats och inom planområdet, i söder finns en sjumannaplan för fotboll. Det finns också en stor andel oprogrammerad gräsyta, vilket är positivt i en områdespark av den här typen. Parken genomkorsas av både asfalterade och grusade stigar och innehåller stor mängd lövträd av lundkaraktär med många fina grupper av brynväxter.

Parken används av boende i närområdet och definieras som en områdespark som kan hysa besökare från andra bostadsområden än de allra närmaste. Närliggande förskolor går till naturmarken eller leker i parken och många av de närboende använder den för hundpromenader. Naturmarken norr om parken är mer tillgänglig och används i högre grad än naturen söder och väster om parken. Där leker barn med kotor på sommaren och använder slänten som pulkabacke på vintern. Tennisbanan är inte bokningsbar och används sparsamt.

Det finns önskemål från närboende om att förbättra belysningen på lekplatsen i parken. Naturmarken ska inte belysas men viktiga passager och funktioner i parken kommer behöva försees med ny belysning. Det är av stor vikt att belysningen riktas för att lysa upp parkens funktioner och inte skogsmarken intill då detta kan störa arter som födosöker i mörker. Det finns en bild av att parken upplevs som otrygg med en stor mängd buskage som minskar sikten. När

detaljplanen genomförs ska en varsam trygghetsbeskränning göras, för att öka överblickbarheten och känslan av trygghet i parken.

En naturvärdesinventering har genomförts i maj 2020. Detaljeringsgraden på inventeringen har varit *medel* och inventering har skett med tillägget *Naturvärdesklass 4*. Sammanlagt inventerades cirka 4,9 hektar mark. Totalt har fyra naturvärdesobjekt avgränsats; ett med högt naturvärde, ett med påtagligt naturvärde och två med visst naturvärde.

Områdets högsta och mest framträdande naturvärden är kopplade till flerskiktad tallskog med äldre träd samt brynzoner med mogna träd av varierande trädslag, block, lodytor (ofta beskuggade lodräta bergväggar) och välutvecklade, blommande buskskikt. De äldsta träden finns i naturvärdesobjekt 4 i inventeringsområdets norra del och flera rödlistade arter som är kopplade till gammal tall noterades här; talticka, reliktböck och kolflarnlav. Naturvärden i naturvärdeobjekt 2 och 4 är även kopplade till rikt varierade brynzoner. I skogsbrynen förekommer branter med block och beskuggade lodytor, ett varierat trädskikt med mogna träd av både löv och barr och ett välutvecklat buskskikt med många olika arter av rikligt blommande buskar.



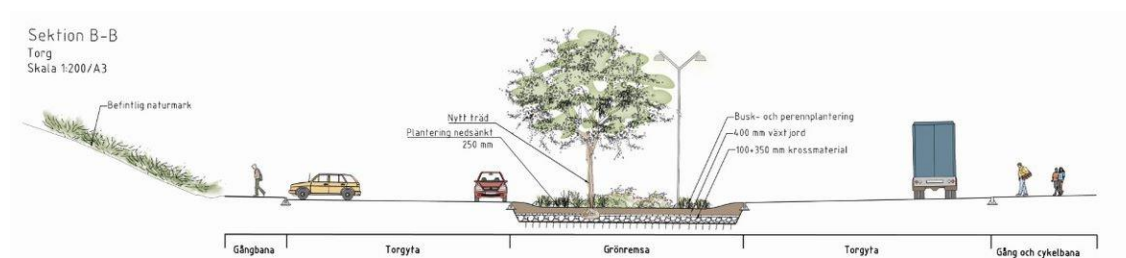
Figur 8: Naturvärdesinventering (NVI) Planområdesgränsen är ungefärlig och redovisas i svart. (Pro Natura 2020)

Vissa värden är även knutna till de anlagda grönyrtorna, där ett varierat träd- och buskskikt ger förutsättningar för insekter och fåglar, samt till något yngre tallskog. I anslutning till parkeringsytorna längst i söder finns trädrader med oxlar som uppfyller

biotopskyddsbestämmelsernas definition av allé och omfattas därför av det generella biotopskyddet enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken.

Detaljplanen

Planområdet angörs med bil från Oxelvägen via en ny lokalgata. Den huvudsakliga entrén till parken tillskapas direkt öster om det norra kvarteret. Oxelvägen föreslås breddas för att rymma gång- och cykelbana, dagvattenhantering och körbana för buss- och privattrafik. Detaljplanen föreskriver att en portal ska finnas för att bibehålla kopplingen till busshållplatsen på Ältavägen. Gångvägarna i parken dras om öster och väster om det norra kvarteret och ges en något ökad bredd om cirka 3 meter. De oxlar som finns inom planområdet kommer behöva avverkas för att göra plats för den nya gatan men de ska ersättas av en allé i nytt läge längs den nya gatan samt längs Oxelvägen. Träden får en nedsänkt planteringsyta som dessutom fungerar för att omhänderta dagvatten.



Figur 9: Sektion som redovisar vändplanen i slutet av den nya lokalgatan. Till vänster i bild ses den befintliga naturmarken och i mitten den gröna ö som föreslås för att skapa en grönska i gatan. (Bjerking 2023)

Gatorna ska höjdsättas enligt plankartans bestämmelser om markens höjd över nollplanet. I den västra delen av den nya lokalgatan ska höjden vara något högre än i den östra delen så skyfallsvatten kan rinna ut mot Oxelvägen. Förskolegården ska höjdsättas så att merparten av skyfallsvattnet rinner söderut. Resterande del rinner norrut väster om förskolebyggnaden och ut via den nya lokalgatan.

+0,0 *Markens höjd över angivet nollplan*

Friytorna för rekreation i parken minskar som en följd av detaljplanen. Parken är idag cirka 2,2 hektar, inräknat delar av naturområdet och ytorna väster om den tidigare drivmedelsstationen. Som en följd av detaljplanen krymper parken med cirka 0,5 hektar men placeringen av bebyggelsen har valts för att spara de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden eftersom detta är resurser på platsen. Parken är i gällande detaljplan planlagd som park.

Brynzonen mellan park och natur är identitetsskapande och har högt naturvärde samt ramar in parken på ett fint sätt. Det är också positivt att det fortsatt finns en koppling mellan parkmarken och naturmarken.

Den funktion som försvinner är grusplanen för fotboll. Idag används halva ytan för parkering genom tillfälligt lov och bollplanen bedöms vara underutnyttjad och kan därför tas i anspråk för bostäder. Kommunens kultur- och fritidsavdelningen bedömer att den används sparsamt i jämförelse med andra fotbollsplaner i Älta, liksom i övriga delar av kommunen och att behovet av en ersättningsplan inom parken är litet. Kommunens kultur- och fritidsenhet föreslår i stället att stadsbyggnadsprojektet ska tillföra en aktivitetsbana, ett utegym eller en scen för barn att dansa och uppträda på. Ett eventuellt nytt tillägg till parken bör tillföra värden ur ett barnperspektiv samt kunna locka både flickor och pojkar.

I den östra delen av parken, där gångvägarna möts och leder in mot gården mellan skivhusen finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Vid stora regn kan vattnet rinna mot de befintliga flerfamiljshusen öster om lågpunkten. Den östra gångvägen behöver höjas upp i relation till grönyrtorna bredvid för att kunna fungera som en barriär mot skyfall. Väster om den nya gångvägen föreslås ett skyfallsdike för att hantera de problem som beskrivits ovan. Se dagvattenkapitlet längre fram i detta dokument för detaljerad beskrivning av skyfallsåtgärder. Åtgärderna är studerade i en systemhandling som tagits fram parallellt med detaljplanen och kommer att genomföras efter laga kraft.

Bebyggelsen i detaljplanen är placerad i skogsbrynet längs med (naturvärdesobjekt 2) samt i de östra och centrala delarna (naturvärdesobjekt 3), se figur 8. Förskolan och dess gård ligger delvis i brynets rasbrant, vilket innebär att bland annat grova aspar och uppvuxna ekar och tallar kommer tas ner tillsammans med blommande buskar och fältskikt. En brant med gott om skrevor och block kommer att påverkas negativt. Ett dagvatten- och skyfallsdike kommer att behöva anläggas i brynzonen och i vissa partier av förskolegården planeras utfyllnader för att höja marknivån. Dessutom är marken som planläggs för förskola förorenad och jord kommer att behöva schaktas bort. Det innebär att all vegetation inom användningen förskola behöver tas bort samt kan även innebära påverkan på den kuperade delen av förskoletomten som inte avses exploateras. Den del som behöver schaktas ur är jämförbar med den röda markeringen i figur 11. De delar av brynet som inte direkt påverkas av arbeten kommer att utsättas för högt slitage. Det norra kvarteret som placeras inom naturvärdesobjekt 3 kommer att påverka delar av en miljö med solitära uppvuxna träd och blommande buskar negativt.



Figur 10: Illustrationsbild som visar hur det norra kvarteret möter naturmarken i väster. Bilden redovisar en möjlig utformning. (Titania 2024)

Det norra kvarterets gård höjdsätts i plankartan så att hälften av fastighetens skyfallsvatten rinner norrut till parken och resterande del rinner ner mot den nya lokalgatan. I plankartan styrs detta med bestämmelser om tillåten markhöjd över angivet nollplan. Ekosystemtjänster i form av dagvattenhantering och dagvattenrening, växter som främjar pollinatörer samt lövsskugga föreslås för projektet. Detta kommer att avtalats med den byggaktör som genomför projektet.

Det södra kvarterets gård höjdsätts för att hålla samma höjd som omkringliggande park- och gatumark, i den mån det är möjligt. Kvartersgatan i västra delen av den nya bostadsfastigheten ska höjdsättas så att en del av skyfallsvatten kan rinna söderut genom den öppna passagen ut mot Ältavägen. Plankartan anger markhöjder som tillåts över angivet nollplan.

Förskolans utemiljö

Norr om planområdet ligger Svanhöjdens förskola som togs i bruk 2019. Förskolan har en yta på cirka 2500 kvadratmeter och rymmer cirka 160 barn. Detta ger en yta på cirka 16 kvadratmeter/barn. Förskolan i detaljplanen får en gård om 1980 kvadratmeter för 110 barn vilket ger en lekyta på 18 kvadratmeter/barn. Enligt Boverkets rekommendationer bör en förskola vara minst 3000 kvadratmeter och ha en yta på 40 kvadratmeter/barn. Detaljplanen når inte Boverkets rekommendationer men parkens lekplats och grönytor kan ersätta en del av detta behov. Svanhöjdens förskola norr om planområdet behöver cirka 3900 kvadratmeter och förskolan i detaljplanen 2400 kvadratmeter ytterligare för att nå upp till Boverkets rekommendationer. Det innebär att cirka 6300 kvadratmeter behöver kompenseras inom parken. Då parkens framtida yta kommer vara cirka 8 000 kvadratmeter, eller 1,8 hektar, kommer den

ytan räcka till även för andra grupper som behöver använda parken dagtid. Det är också positivt att parken befolkas dagtid för att skapa en större trygghet för de som vistas där.

Förskolegården är kuperad med höjdskillnader på cirka 5 meter. Den kuperade ytan i västra delen av planområdet kan ingå i den framtida förskolefastigheten. Den röda linjen i figur 11 visar vilken yta som är lämplig att stängsla in för förskolegård. För att kunna lösa dagvattenhanteringen och inte göra åverkan på naturvärden och landskapsbilden ska inte den branta slänten förändras.

Marken som planläggs för förskola är förorenad och jord kommer att behöva schaktas bort när förskolan ska byggas. Det innebär att all vegetation inom den röda markeringen i figur 11 behöver tas bort.



Figur 11: Detaljplanen möjliggör för en förskola för 110 barn med en friyta om 18 kvadratmeter/ barn. Den röda linjen redovisar en lämplig yta att stängsla in och anser redovisad friyta. (AWL Arkitekter 2023).

Ytan närmast byggnaden kan utformas som en trygg, platt zon som lämpar sig väl för yngre barn. På gårdens södra del finns möjlighet att iordningställa klassiska lektytor, även dessa på platt mark.

Markanvändning

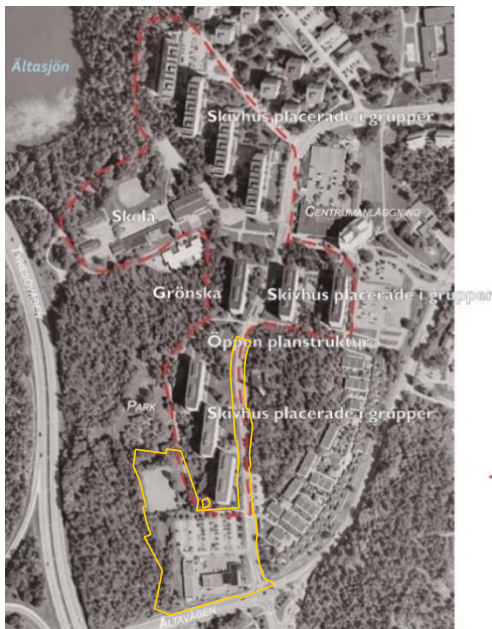
Inom planområdet är markanvändningen idag: *Park, Gata* samt *Verksamheter/parkering*.

Detaljplanen möjliggör för nya användningar i form av *Bostad, Centrum, Natur* och *Förskola*. I plankartan ges det norra kvarteret användningen *Bostad/Centrum/ (Parkering)* för att möjliggöra för mindre lokaler eller Bokaler, se närmare beskrivning av detta under rubriken *Ny bebyggelse*. Det södra kvarteret ges användningen *Bostad* och *Parkering*. Gatorna i detaljplanen ges användningen *Gata*. Den nya bebyggelsen kräver att en ny elnätstation behöver uppföras och i plankartan är den markerad med användningen *E₁, Transformatorstation*.

Bebyggelse

Kulturmiljö

Området Stensö i Älta är i kommunens kulturmiljöprogram utpekat som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Karaktärsdrag som är viktiga för kulturmiljön i Stensö är planstrukturen som skapas av de fristående lamellhusen, husens funktion som landmärken i stadslandskapet, de fria vyerna från varje bostad, grönskan på förgårdsmarken i anslutning till bebyggelsen samt skivhusens karaktäristiska formspråk. Kulturmiljön består av skivhus som är placerade i tre grupper längs Oxelvägen väst - sydväst om Älta centrum. Planområdet kallas för sydvästra Stensö eftersom det är beläget strax söder om kulturmiljöområdet Stensö, se figur 12.



Figur 12: Stensö, i röstreckad linje, är ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planområdesgränsen är ungefärlig och är markerad med orange linje (Nacka kommun 2011).

Den första bebyggelsen i sydvästra Stensö började etableras under 1900-talets början när ägaren av Älta gård påbörjade att stycka av mark för villor och fritidshus. Avstyckningarna fortsatte till början av 1940-talet då området belades med nybyggnadsförbud eftersom det saknades kommunalteknik och då kommunikationerna var dåliga. Vid denna tid hade en handfull villor uppförts längs Ältavägens västra sida. De revs vid mitten av 70-talet för atriumhusen och radhusen vid Hallongatan och Krusbärgsgatan. Ett par villor revs i samband med vägnätets omläggning och skapandet av Ältavägens och Tyresövägen. Inga spår efter den äldre bebyggelsen finns kvar inom planområdet. De tio skivhusen i kulturmiljöområdet Älta är nio våningar och de uppfördes 1964-67 efter ritningar av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Skivhusen är grupperade i tre grupper och rymmer totalt cirka 800 lägenheter.



Figur 13: Skivhusen angränsande planområdet nås från Oxelvägen. I den vänstra bilden står fotografen på Oxelvägen och i den högra bilden är fotot taget från böjden öster om Oxelvägen. (Nacka kommun 2022)

Den sydligaste gruppen längs Oxelvägen angränsar till planområdet, figur 13. Planstrukturen för bebyggelsen präglas av principen *Hus i park* som har rötter i 1930-talet, medan den strikta trafiksepareringen och storskaligheten är typisk för 1960-talets planeringsideal. Husen är placerade i nord-sydlig riktning i något förskjuten lamellstruktur vilket gör att samtliga hus är helt fristående och det finns fria vyer från varje lägenhet. Planstrukturen och bebyggelsens skala gör även att skivhusen fungerar som landmärken i stadslandskapet och hjälper till med orienteringen i Älta.

Husen omges av grönytor på alla sidor. Öster om husen vid Oxelvägen är grönyterna mindre och har mer karaktären av förgårdar, medan grönområdet väster om husen är utformat som en park där äldre träd som ibland är planterade som alléer, ibland grupper eller fristående, tillsammans med buskar, gräsmattor och andra planteringar skapar stark parkkänsla och rumslighet med flera lekplatser och andra rum med olika karaktär.

Gångvägarna i området ingår också som en del i den långt drivna trafiksepareringen där Oxelvägen är områdets huvudväg. Systemet med gångvägar, gångtunnlar och viadukter gör att förskola, skolor och annan service kan nå planskilt från biltrafiken.

Även bostadshusens planering är i samklang med planstrukturen. Skivhusen består av åtta bostadsvåningar och en bottenvåning med entréer och ekonomitrymmen. Detta möjliggör att trapphusen kan nås från båda sidor av byggnaden. Skivhusen är utformade med tydligt eget formspråk som sätter prägel på hela området. Karaktäristiskt är de skarpt skurna volymerna och de platta taken med den synliga taksargen. Fasaderna är klädda med gult tegel med synliga bjälklag i betong mellan våningarna vilket skapar en horisontell betoning. Till det horisontella intrycket bidrar mycket starkt även balkongerna som täcker större delen av fasaderna mot söder och väster. Balkongfronterna är bytta i sen tid med liknande uttryck som de ursprungliga, men i ett annat material.

Den sydligaste delen av planområdet utgörs av ett område som präglas av 1960-talets storskaliga trafiklösningar och service kopplad till bilismen. I korsningen Ältavägen-Oxelvägen låg tidigare

en drivmedelstation och mellan denna och det sydligaste skivhuset en större ytparkering. Även i trafikmiljön fungerar skivhusen som landmärken och bidrar till orienteringen. De kan ses från Tyresövägen långt innan man anländer från Stockholm.

Den enda registrerade lämningen i området är ett gränsmärke från 1936 vid Ältavägen vid gränsen mellan Stockholm och Nacka, med texten *Stockholms stad - Stockholms län*. Markeringen står inte på sin ursprungliga plats, utan är flyttad i samband med att Ältavägen och Tyresövägen dragits och kommungränsen mellan Stockholm och Nacka justerats.

Ny bebyggelse

I det södra kvarteret, närmast Ältavägen, planeras för en vinklad byggnadskropp om 6-7 våningar som omger den inre gårdsmiljön. Dessa huskroppar fungerar som en bullerskärm mot trafikbullret från Oxelvägen och Ältavägen och skapar en skyddad sida för bostadsgårdar och förskoleverksamheten. Utefter Oxelvägen planeras för ytterligare en huskropp som i riktning ansluter till de befintliga skivhusens snedställda volymer utefter gatan. Husen relaterar till skivhusen i skala men är något lägre med sina 6-7 våningar.



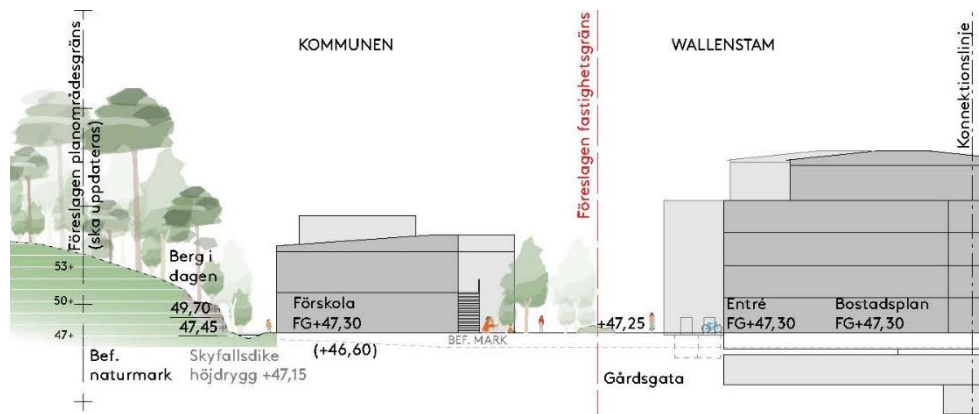
Figur 14: Bebyggelseförslaget illustrerat med en möjlig utformning. Bilden visar kvartersgatan i det södra kvarteret med femvåningshus och förskola. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)



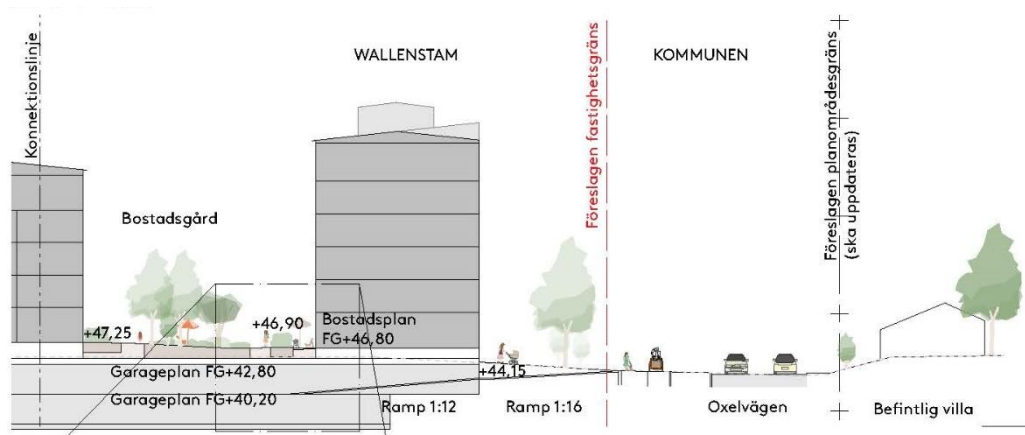
Figur 15: Fasad mot Ältavägen för det södra kvarteret. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

Bostäderna i det södra kvarteret omges av den planerade förskolan samt den skogsbeklädda bergsryggen i väst. I öster möter kvarteret nya Oxelvägen som kännetecknas av ett brett trafikrum som flankeras av lägre villabebyggelse.

Förskolan planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn/avdelning. Totalt möjliggörs cirka 1200 kvadratmeter bruttoarea. Förskolan kan organiseras så att två avdelningar delar på groventré, tvättrum och vilrum. En entré för mindre barn kan placeras på gårdsnivå medan två entréer kan nås från loftgången på plan 2 via hiss eller utvändig trappa. Detaljplanen möjliggör för byggnaden kan innehålla ett tillagningskök på entréplanet.



Figur 16: Sektion genom det södra kvarteret. Till vänster i bild syns förskolan och till höger Wallenstams punkthus i fem våningar. Skala 1:500 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)



Figur 17: Sektion genom det södra kvarteret, Oxelvägen och befintlig bebyggelse öster om planområdet. Skala 1:500 vid A4. (ÅWL Arkitekter 2023)

På gården, innanför de hus som gränsar mot Oxelvägen och Ältavägen är skalan något lägre med 5 våningar. En lägre skala skapar ett bättre möte med förskolan i 2 våningar. Huvudprincipen för området är att skalan ska trappas upp, från låg i väst till högre i öst där den föreslagna

bebyggelsen möter Ältavägen och Oxelvägen. Husen inne på gården ska utformas med fem våningar varav en ska vara indragen mot förskolan.

Från busshållplatsen på Ältavägen planeras ett stråk genom den nya bebyggelsen i riktning mot parken. Byggnadskroppen som vetter mot Ältavägen ska utformas med en öppen passage, en portal, för att stråket ska vara gent för de som reser med direkttrafik till Gullmarsplan samt för att hantera skyfallsvatten som ska ledas söderut. Passagen ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg eftersom det är viktigt att den upplevs som trygg och omhändertagen. Materialvalen kan företrädesvis vara sådana som är nära människan: såsom sten och trä. Det är också av stor vikt att den är väl gestaltad och ljussatt på ett sätt som ökar tryggheten.

f₁ Öppen passage genom byggnaden ska uppföras till en lägsta höjd om 4,0 meter och minsta bredd om 2,7 meter. Den ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg avseende material och med hög detaljeringsgrad

Under det södra kvarteret planeras ett garage i 1-2 plan för att ta omhand parkeringsbehovet för de nya bostäderna samt som ersättning för den markparkering som försvinner på fastigheten Älta 24:2. Parkeringsgaraget har infart från Oxelvägen samt ett centralt placerat trapphus med hiss som förbinder garaget med gården. Mark som inte ska bebyggas med garage har prickmarkering i plankartan vilket betyder att den inte får förses med byggnad. Parkeringsgaraget kan 3D-fastighetsbildas för annat ändamål än boendeparkering och har därför en bestämmelse om tillåten användning i höjddled. Ovan, under och i viss mån även inom användningen parkering tillåts bostäder ifall höjdsättningen av kvarteret kräver detta.

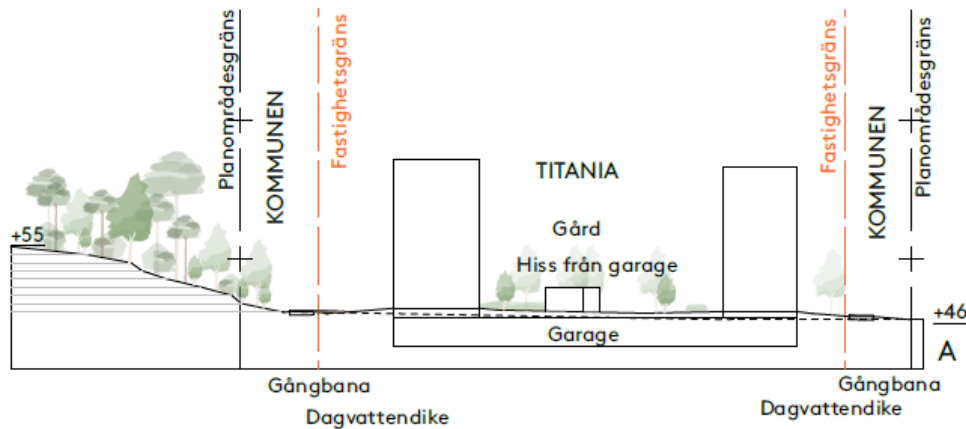
e₉ (P) gäller mellan 39,5 och 46,7 meter över angivet nollplan



Marken får inte förses med byggnad

Bebyggelsen i det norra kvarteret planeras mellan ett kuperat naturrum i väster och de befintliga, 9 våningar höga skivhusen i öster. De nya husen lånar skivhusens fotavtryck men byggnaderna är nättare med uppbruten fasad och lägre nockhöjd. Mellan de två parallella byggnadskropparna bildas en halvprivat gård som släpper in solljus och grönska likt idealen från 1960-talet, men det nya kvarteret får också kvartersgårdens mer intima karaktär eftersom gården ramar in av två byggnadskroppar. Kvartersmarken närmast parken har i plankartan så kallad prickmark för att hindra att byggandet av garaget får negativa effekter på parkmiljön. Även detta garage kan delas upp i olika fastigheter i höjddled och har därför en bestämmelse om att användningen parkering tillåts inom höjderna som anges nedan. Ovan, under och i viss mån även inom användningen parkering tillåts bostäder ifall höjdsättningen av kvarteret kräver detta.

e₆ (P) gäller mellan 42,6 och 46,1 meter över angivet nollplan



Figur 18: Sektion som redovisar förhållandet mellan naturmarken i västra delen av planområdet och den tillkommande bebyggelsen i det norra kvarteret. (ÅWL Arkitekter 2023)

När drivmedelstationen lades ner försvann möjligheten att handla snabbköpsvaror i området. En kiosk eller mindre matbutik skulle kunna ersätta detta behov. För att skapa ett tryggt kvarter och möjliggöra för verksamheter kommer bjälklagen i bottenvåningen att vara något högre än standardhöjd för bostäder. Det möjliggör att så kallade bostadslokaler, *Bokaler* kan placeras i husens gavlar, företrädesvis mot gatan i söder. Detta kan leda till att entrén till parken samt den nya lokalgatan får mer liv och kan erbjuda en högre grad av offentlighet till platsen. Plankartan anger att användningen för husen i det norra kvarteret medger både *Bostäder* och *Centrum*. Husen som berörs har in plankartan bestämmelserna **e₁₃**, **f₆** och **f₉** vilket möjliggör för *Bokaler* eller för mindre verksamheter såsom: kiosk, butik eller café. Den större mängden fönsterarea bidrar till att bottenvåningen får ett mer offentligt uttryck.

e₁₃ Byggnadens användning ska vara i huvudsak bostäder men lokaler och bostäder med sambörande lokaler får förekomma i bottenvåningen på husets gavlar

f₆ Entrévåningens fasad mot allmän plats gata i söder ska utgöras av minst 30 % fönsterarea

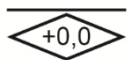
f₉ Entrévåningen ska visuellt uppfattas vara minst 3,7 meter hög



Figur 19: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. (Titania 2024)

Höjder

Skivhusen på platsen kännetecknas av riktningar i horisontalled. Husen som möter gatorna Oxelvägen och Ältavägen ska därför brytas upp i höjd för att tillföra en skala som inte konkurrerar med skivhusens skala. Det nordligaste huset i södra kvarteret ska vara sex våningar högt och ska inte ha en högre höjd än 67,5 meter över angivet nollplan. Detta för att förhålla sig till småhusen i två våningar öster om planområdet.

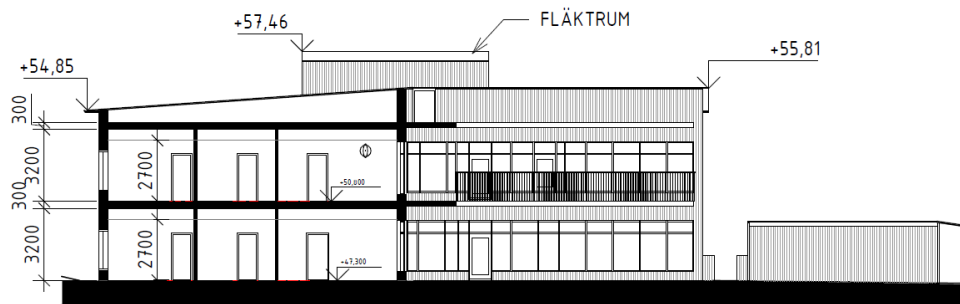


Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

e₅₋₇ Högst antal våningar är 5, 6 eller 7 (se indexering)

Övriga hus som vetter mot gatorna Oxelvägen och Ältavägen får vara sex-sju våningar höga, 67,5, respektive 70,5 meter över angivet nollplan. Mot gården ska husen hålla en lägre skala som tydligt underordnar sig den yttre L-formade strukturen. Dessa ska inte ha en högre höjd än 64,5 meter över nollplanet vilket möjliggör för hus i fem våningar med platt tak eller svagt lutande sadeltak. Dessa hus ska utföras med en indragen våning mot söder och väster, enligt planbestämmelsen **f₈**.

Förskolan får uppföras med ennockhöjd om 56 meter över nollplanet, vilket motsvarar två våningar. Byggnaden behöver förses med ett fläktrum mitt i huskroppen och detta tillåts sticka upp övernocken i enlighet med figur 20. Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras på förskolegården med en högstanockhöjd om 4 meter.



Figur 20: Sektion som redovisar förskolan och det planerade fläktrummet som behöver möjliggöras ovanför angivennockhöjd. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

e₁₁ Högstanockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

Husen i det norra kvarteret tillåts byggas med sex våningar över hela kvarteret vilket möjliggör en högstanockhöjd om 68,5 respektive 68,0 meter över nollplanet. De får utföras med en sarg, en sorts förlängning av fasadytan över taknocken, för att skapa en sammanhållen träfasad och för att dölja teknikinstallationer på taken. Följande bestämmelse möjliggör byggnadsdelar över angivennockhöjd och gäller för det södra och norra kvarteret liksom förskolan.

f₁₀ Utöver angivennockhöjd får mindre byggnadsdelar som skorsten, tekniska installationer, taksarg, samt mindre del av hisschaket och trapphus uppföras

I det norra kvarteret finns en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd om 47,5 meter över angivet nollplan. Höjden på gården som kan underbyggas med garage tolkas från ovensidan av garagebjälklaget och ovan denna höjd får balkonger tillhörande huvudbyggnaderna uppföras. Utöver detta får också komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter.

e₁₀ Högsta nockhöjd är för komplementbyggnad 3,5 meter utöver angiven nockhöjd

Gestaltning

Det södra kvarteret

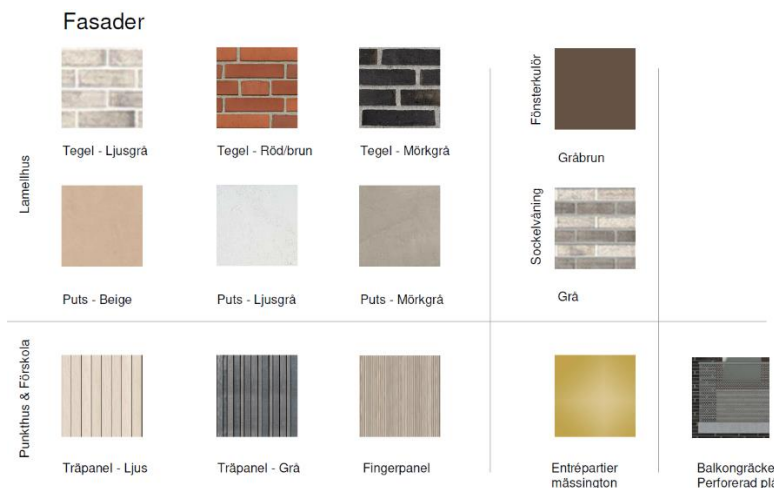
Byggnadskropparna längs med gatorna ska vara nerbrutna i skala och ha omväxlande putsfasader enligt kulörpaletten, figur 21, med inslag av tegel. Med indrag, variation i nockhöjd och utskjutande delar bör volymerna brytas ner för att åstadkomma variation i bebyggelsen, se planbestämmelse **f₂**. Den nya bebyggelsen ska i färgverkan anpassas till Wallenstams befintliga skivhus längs Oxelvägen.

f₂ Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel och puts med en markerad sockelvåning som skiljer sig från byggnadens övriga våningsplan. Fasadens färgsättning ska i huvudsak vara varma, livfulla kulörer anpassade till befintliga skivhus på platsen. Fasaden ska brytas ned i mindre avsnitt för att åstadkomma variation.

Mitt i kvarteret planeras tre punkthus i 5 våningar varav den översta våningen ska vara indragen. Punkthusen ska utföras med träpanel.

f₄ Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä

f₈ Den översta våningen ska utföras indragen minst 4,0 meter från byggnadens västra och södra fasad



Figur 21: Redovisning av material- och färgpalett för det södra kvarteret. Punkthusen och förskolan hålls ihop med en gemensam färg- och materialpalett. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)



Figur 22: Elevation, fasad från lokalgata. I bilden riktas blicken söderut. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)



Figur 23: Det södra kvarteret illustrerat med en möjlig utformning. Illustrationen redovisar husen som vetter mot Oxelvägen och den nya lokalgatan. Till höger i bild skymtar ett av de befintliga skivhusen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

Eventuella hissar och trappor som placeras på tak utförs så nätta som möjligt och bör placeras centralt för att inte synas från marken. I sektionen mellan det norra kvarteret och de befintliga skivhusen tillskapas infarten för den nya lokalgatan. Komplementbyggnader får uppföras på gården till sammanlagd byggnadsarea om 200 kvadratmeter.

e₄ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 200 kvadratmeter

e₁₀ Högsta nockhöjd är för komplementbyggnad 3,5 meter utöver angiven nockhöjd

Det norra kvarteret

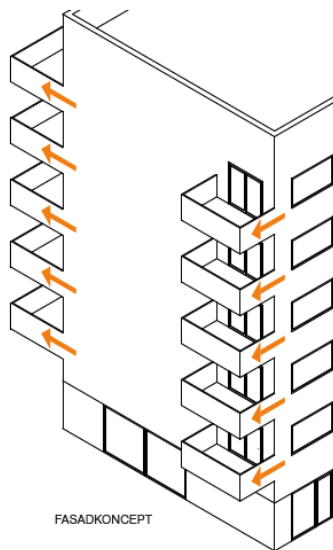
Det bärande gestaltungsgreppet för det norra kvarteret är huskropparnas veckning i kombination med att balkongerna integreras i volymen genom att gå ända fram till ytterhörnet av fasaden. På så vis skapas ett sammanhållet uttryck. Husen byggs med både stomme och fasad i trä men garage- och sockelvåningen kan utföras i betong, se figur 24. Husens veckning gör att det skapas små platsbildningar i anslutning till huset som skapar en livfullhet i kvarteret.

f₃ Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä. Entréväningen får vara i annat material än trä.



Figur 24: Bebyggelseförslaget illustrerat med två möjliga utformningar av sockelvåningen i det norra kvarteret (Pelago Arkitektur 2022).

Fasaden i det norra kvarteret ska utföras med omålad träpanel. Det kan vara i form av stående träpanel i exempelvis gran. Materialvalet knyter an till den kringliggande skogsmiljön i väster och ger byggnaderna ett naturligt och varmt uttryck. För att bibehålla en tydlig och sammanhållen gestaltning av husen – och för att förstärka de vertikala linjerna – är det viktigt att fasadbeklädnaden utförs som en sammanhängande yta. Det är också positivt med en sammanhållen fönstersättning för att huskropparnas form ska framträda tydligt.



Takkrön kan avslutas med diskreta metallbleck. Krönet tillåts också dras också upp över takbjälklaget med tillräcklig höjd för att dölja de solpaneler och eventuella trapphus som placeras på taket. Sargen kan på så sätt hållas obruten utmed hela huset, som en enhetlig del av fasadytan, utan avbrott eller synliga hål. Eventuella hissar och trappor som placeras på tak bör utföras så nätta som möjligt och ska placeras centralt för att inte synas från marken.

I förslaget är bebyggelsen visualiserad med en generös takhöjd i sockelvåningen för ett inbjudande och ljust uttryck. Fönster- och dörrpartier i sockelvåningen är också högre än på övriga våningsplan. De skyltfönster som hör till *bokalernas* gavelfasader har också extra bredd.

Figur 25: Fasadkoncept för det norra kvarteret. Balkonger och fasad ska utföras med liknande panel så att balkongen uppfattas som en del av fasaden. (Pelago Arkitektur 2023)

Balkongerna är centrala i gestaltningen och ska utföras i samma kulör och dimensioner (bredder) som resten av fasaden. Panelen på balkongräckena är en integrerad del av fasaden och ska gå ända ut till hörnen, där utsidan av balkongräcket smälter samman med utsidan av fasaden, se figur 26 som redovisar fasadkonceptet för det norra kvarteret. Övergången mellan fasaden och balkongen bör ha en minimal distans för att skapa en sömlös övergång, se bestämmelse nedan som återfinns på plankartan.

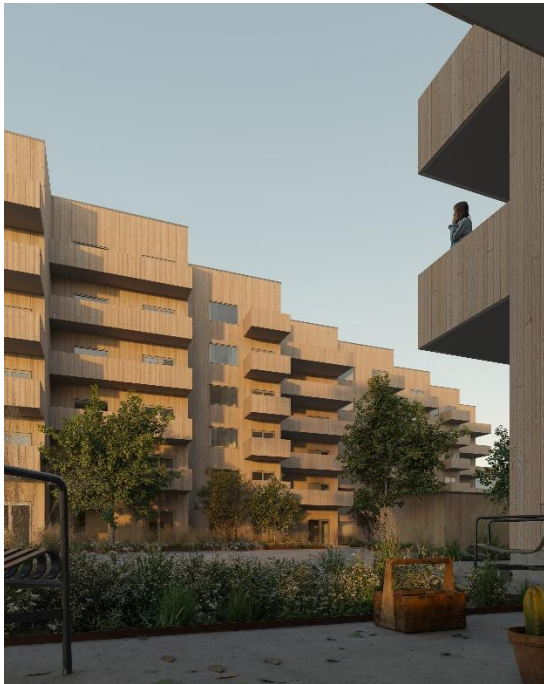
f₇ Balkong ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad



Figur 26: Bilden visar en möjlig fasadutformning över det norra kvarterets byggnader. (Pelago Arkitektur 2022)

Komplementbyggnader såsom miljöhus, tvättstuga och överbyggnad för garagenedfart får uppföras på fastigheten till en sammanlagd area om 280 kvadratmeter. Höjden på komplementbyggnader är densamma för det norra och södra kvarteret och styrs genom bestämmelse **e**₁₀.

e₂ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 280 kvadratmeter, överbyggd garagenedfart inräknad*



Figur 27: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av gårdsmiljön för det norra kvarterets. (Titania 2024)

Förskolan

Byggnaden föreslås utföras i en L-form med en uppglasad, lätt insida mot söder och öster där entréerna till avdelningarna ligger. Härifrån når man hiss och trappa till plan 2. Byggnadens utsida är mer sluten och omfamnar den uppglasade loftgångsfasaden. Mot gatan bildar barnvagnsförrådets baksida ett klassiskt plank där barn och föräldrar kommer in till förskolan genom en grind mellan planket och förskolebyggnaden.

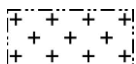


Figur 28: Förskolan föreslås byggas i en L-form i två våningar. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)

Förskolan får uppföras i två våningar till en total byggnadsarea om högst 625 kvadratmeter. På gården får endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader placeras. Detta kan vara plank, lekutrustning, murar och annan för verksamheten lämplig utrustning. Komplementbyggnaderna får uppta en största sammanlagd byggnadsarea om 90 kvadratmeter. Komplementbyggnaderna ska underordna sig förskolebyggnaden och får ha en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

e₁ *Största byggnadsarea är 625 kvadratmeter*

e₃ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 kvadratmeter*



Endast komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader får placeras

Förskolan likt punkthusen som angränsar till förskolebyggnaden föreslås utföras i huvudsak med ljus träpanel med inslag av mörka fält som delar upp fasaden. Balkonger och räcken kan utföras med en perforerad plåt med inspiration hämtad från närliggande flerbostadshus.

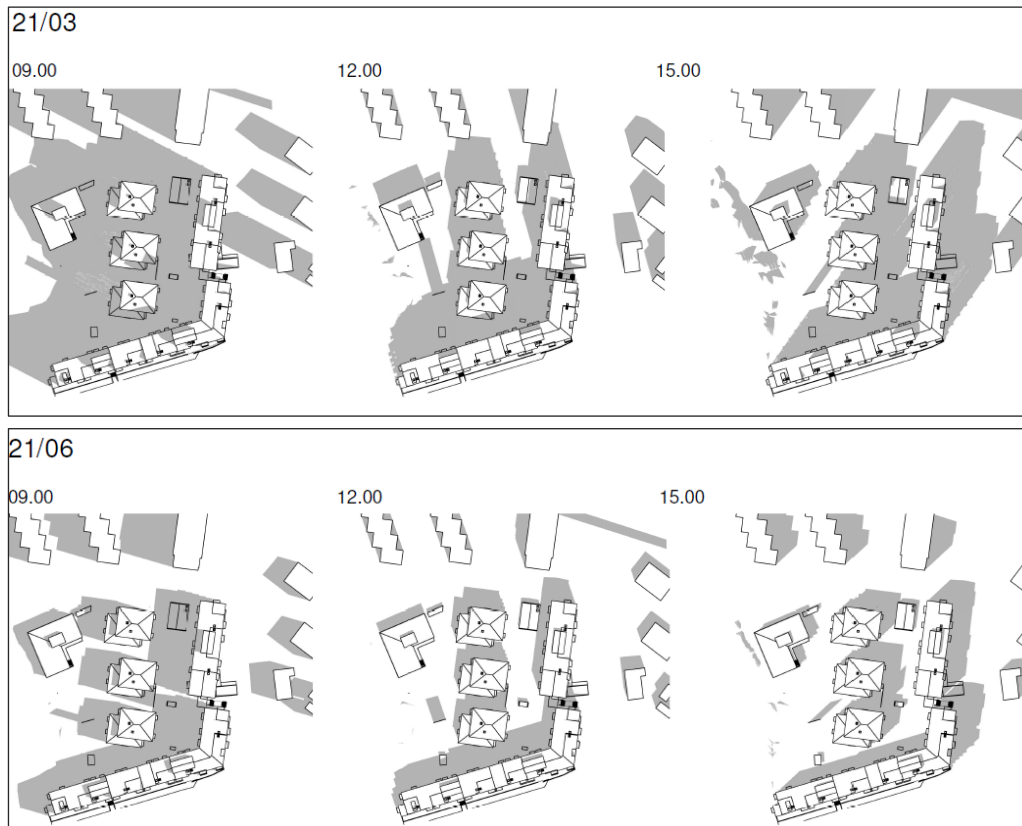
f₄ *Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä*

Solstudie och lokalklimat

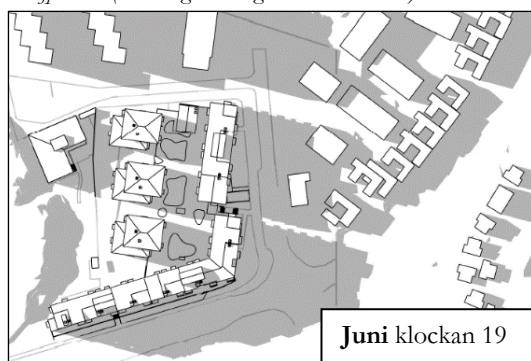
Det södra kvarteret utgörs bland annat av en L-formad byggnadskropp som skuggar gården från söder och från öst. Gårdens solförhållanden under våren är godtagbara men det kommer finnas problem med skuggning av gårdsytor under delar av dagen under vårmånaderna. De privata uteplatserna bedöms kunna få goda solförhållanden med undantag för vissa av bostäderna i den inre delen av kvarteret, se figur 29. På bottenvåningarna i de tre punkthusen finns det ytor som riskerar att inte klara dagsljuskraven. Detta problem kan avhjälpas med stora fönster. Kraven om dagsljus följs upp i bygglovet. Bostadsgården i det norra kvarteret är vänd inåt med byggnader som skärmar i öst och i väst. Bostadsgården kommer att få godkända nivåer mitt på dagen men eftersom husen placeras nära varandra och skuggar både från öst och väst så kommer gården ofta vara skuggad, se figur 31. De privata uteplatserna bedöms kunna få goda solförhållanden.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms ge viss skuggverkan på den befintliga bebyggelsen. De två skivhus som står bredvid det planerade norra kvarteret utsätts för skuggpåverkan på de nedersta två våningarna under våren och under kvällen på sommaren. I mars klockan 15 skuggas både det första och andra skivhuset av bebyggelsen i det norra kvarteret. Omfattningen av detta är dock liten sett till mängden lägenheter i det berörda huset. I juni är påverkan från det norra kvarteret mycket liten. Endast ett par lägenheter i det sydligaste huset bedöms påverkas av mindre kvällssol under sommaren.

Det södra kvarteret har en viss skuggpåverkan på det södra skivhuset och främst den södra gaveln som rymmer balkonger. I mars får vissa lägenheter i de nedre våningarna sämre dagsljusförhållanden som en följd av detaljplanen.

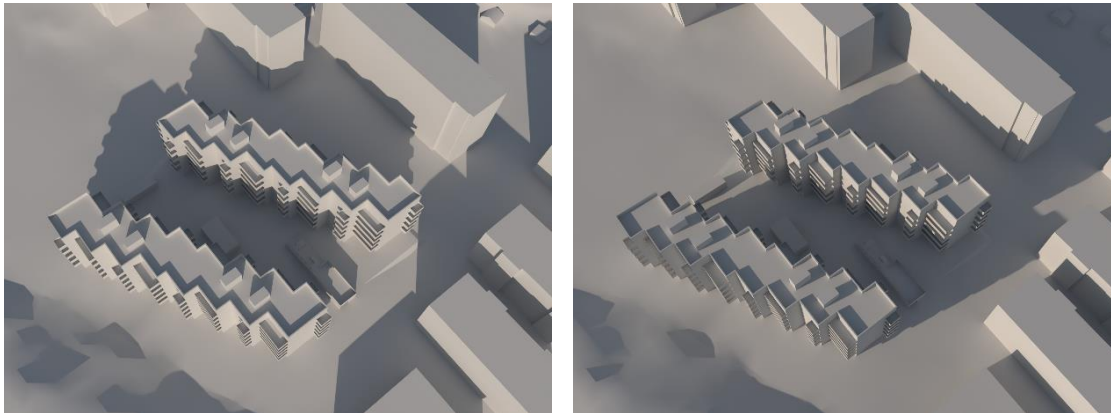


Figur 29: Skuggpåverkan från det södra kvarteret. Högst upp till böger i bilderna syns de befintliga skivhusen som får viss skuggpåverkan av detaljplanen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2023)



Figur 30: Skuggpåverkan från det södra kvarteret under juni månad klockan 19. Bilderna visar skuggpåverkan på småhusen närmast Oxelvägen. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2024)

Radhusområdet öster om planområdet bedöms i huvudsak inte påverkas negativt av detaljplanen utan får fortsatt goda dagsljusförhållanden. Det norra lamellhuset i det norra kvarteret är sex våningar högt för att minska skuggpåverkan på småhusen öster om Oxelvägen men den nya bebyggelsen ger viss påverkan, främst på husen närmast Oxelvägen. Skuggning från kvarteret i söder påverkar främst husen på Fågelbärgsgatan sommartid, se figur 30. Under våren i mars bedöms också solförhållanden ändras något för bostäderna på Fågelbärgsgatan, se figur 29. För detaljerad beskrivning av solförhållanden, se bilaga *Solstudie*.



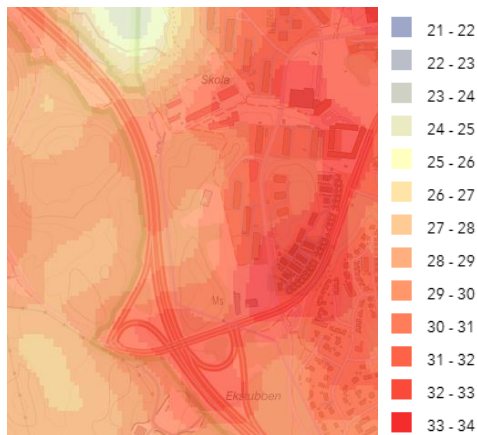
Figur 31: Skuggpåverkan från det norra kvarteret, till vänster Mars kl. 15 och till höger i juni kl. 18. Högst upp i bild syns skivbussen som får viss skuggpåverkan på husets första och andra bostadsvåning. (Pelago Arkitektur 2023)

Förskolegården bedöms kunna få godtagbara dagsljusförhållanden invändigt. Det är främst topografin och vegetationen som skuggar förskolegården, inte byggnaderna som föreslås. Den L-formade byggnadskroppen riskerar att ge mindre dagsljus åt öster vilket kan kompenseras med att denna del av huset glansas upp eller att byggnadens tak utförs med takfönster, gärna över ytor som gynnas av extra ljus, såsom samlingslokaler, matsal och liknande. Gårdsmiljön bedöms få godkända sol- och skuggförhållanden och skugga är minst lika viktigt som sol på förskolegårdar.

Detaljplanen skapar acceptabla sol- och skuggförhållanden. Dock bör det antas att planområdet är mer beskuggat än vad som framgår i solstudierna ovan på grund av att skogen i väster inte är en parameter i någon av solstudierna.

Det har inte gjorts några vindstudier i projektet men från strukturerna och besök på plats går det att anta att den grönskande åsen sannolikt silar vindarna mot bebyggelsen och parken. Det stora trafikrummet och de öppna ytorna mot väg 260, Ältavägen är sannolikt vindutsatta. Den föreslagna bebyggelsen kommer stoppa vindar mot parken men mot vägen blir det troligen vindutsatt. Planområdet ligger inom ett område där yttemperaturer på uppskattningsvis 26 - 31°C uppmätts sommartid enligt Länsstyrelsens värmekarta, figur 32.

Ytor för drivmedelsstation och parkering som idag saknar vegetation kommer delvis att bli grönare, med gröna innergårdar och planteringar, men grönytor och naturmark inom planområdet kommer också att tas i anspråk. Ett genomförande av planen bedöms innebära att mer grönska förviner än vad som tillförs, men på sikt – när planterad ny vegetation växt till sig – kan den negativa påverkan klinga av. Sammantaget bedöms värmeöeffekten bli i stort sett oförändrad.



Figur 32: Värmekarta från Länskartan i Stockholms län. Kartan visar högsta uppmätta ytemperaturen i Stockholms län under sommarperioden 2013-2018 i 10 m pixlar. Ljus yta i norr är Ältasjön. (Länsstyrelsen 2024)

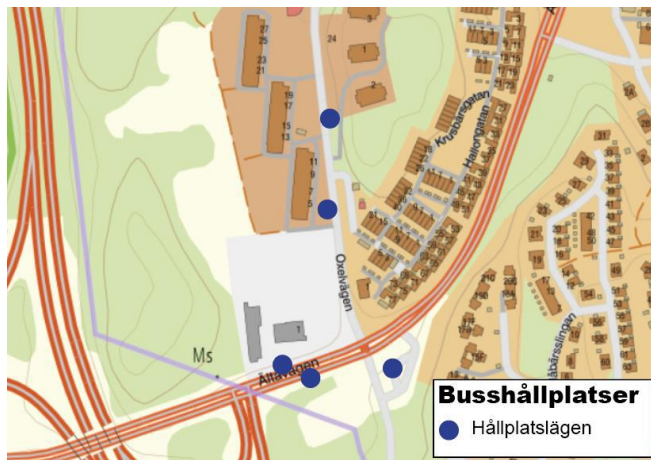
Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs en ny lokalgata och delar av gångnätet genom parken behöver dras om. Bostäderna kan kopplas på det kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsnetet och fiber och annan elanslutning finns i anslutning till planområdet. En ny elnätsstation av dubbeltyp behövs för att försörja den nya bebyggelsen med el. Detta beskrivs utförligare nedan.

Trafikförutsättningar

Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Älta centrum med servicefunktioner så som handel, vårdcentral, bibliotek, skola och förskola. En knapp kilometer väster om planområdet ligger badplatsen Flatenbadet. För att ta sig till gymnasieskola, sjukhus eller områden med ett större nöjesutbud krävs resor med kollektivtrafik, cykel eller bil.

Kollektivtrafiken i Älta utgörs av busstrafik och det finns två befintliga busshållplatser inom planområdet, Ekstubben som finns på Ältavägen med totalt tre hållplatslägen samt hållplats Östra Stensö som ligger på Oxelvägen, se figur 33. Busshållplatserna trafikeras av busslinje 401 (Slussen-Älta), 801 (Gullmarsplan-Björnmossvägen), 814 (rusningstrafik Gullmarsplan-Hedvigslunds torg), 816 (Gullmarsplan-Tyresö centrum), 821 (Tyresö centrum-Nacka sjukhus), 890 (nattetid Stockholm C-Tyresö kyrka) och 491 (nattetid helger Slussen-Nyfors).



Figur 33: Hållplatslägen i närheten av planerad bebyggelse. Vid Ältavägen i söder går tät busstrafik mot Gullmarsplan. (Bjerking 2023)

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 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.

Planområdet ansluter till kringliggande gatunät via Oxelvägen som är en kommunalägd väg med hastighetsbegränsning 30 km/h. Oxelvägen har en vägbredd på 11–12 meter inklusive längsgående parkering. Söder om planområdet ligger Ältavägen som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Trafikverket är väghållare för gatan fränsett trottoaren som kommunen är väghållare för. Längs med Oxelvägens västra sida finns en trottoar med en bredd på 2 meter som leder till Älta centrum. På västra sidan om gatan löper en något mindre trottoar mot Älta centrum med en bredd som varierar mellan 2 och 0,75 meter. Gatan innehåller kostnadsfri gatuparkering. Rakt genom planområdet löper ett gångstråk genom parken och vidare ut i skogen och sedan ner mot Ältasjön. Passager där olika trafikslag möts sker i plankorsning vid samtliga korsningspunkter i anslutning till planområdet. Oxelvägen saknar cykelbana så cykling sker i blandtrafik på gatan. Längs med Ältavägen går ett regionalt cykelstråk som ger möjligheter att ta sig till Sicklaön, Tyresö/Haninge samt Stockholm. Det regionala cykelstråket förbättras genom att byggas om så att gående och cyklisterna separeras. Arbetet beräknas vara klart 2026.

Trafikmätningar som gjorts på Oxelvägen (2018) visar på en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 2555 fordon. Av dessa är 19,3% tung trafik och 85-percentilen ligger på 38 km/h, det vill säga 85 procent av bilarna har en hastighet lika med eller lägre än 38 km/h. En trafikanalys som är gjort för hela Älta centrum har uppskattat en ÅDT på 8900 för Ältavägen.

Siktförhållandena på platsen anses vara goda, området är förhållandevis flackt och antalet skymmande objekt är få på Oxelvägen och Ältavägen. Samtliga övergångsställen är obevakade i korsningen Ältavägen/Oxelvägen men trafiksäkerheten anses god då flödena är relativt låga och siktförhållandena bra. För att undvika att oskyddade trafikanter genar över bilvägen i området kring busshållplatserna vid Ekstubben har staket satts upp vid vägens mitt vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet i korsningen.

Detaljplan

En förstudie med tillhörande trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I samband med granskningen har en systemhandling utrett hur gator och park ska utformas på en mer detaljerad nivå. Planområdet omfattar Oxelvägens sträckning från Svanhöjdens förskola till Ältavägen samt ett kort avsnitt av Ältavägen i den södra delen av planområdet. Detaljplanen möjliggör för en breddning av Oxelvägen för att rymma förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken, säkrare gångbanor och separerad cykelbana samt dagvattenhantering/trädplantering. Detta bedöms leda till ökad tillgänglighet och framkomlighet. Det planeras för en portal genom det hus som vetter mot Ältavägen. Den är inte tillgänglig för rörelsehindrade vilket är en brist i detaljplanen. Den anses ändå som en väsentlig del i att bibehålla en gen koppling mellan planområdet och Ältavägen. Detaljplanen möjliggör tillgängliga kopplingar för de som rör sig inom planområdet och ska mot Oxelvägen.

FÖRKLARINGAR

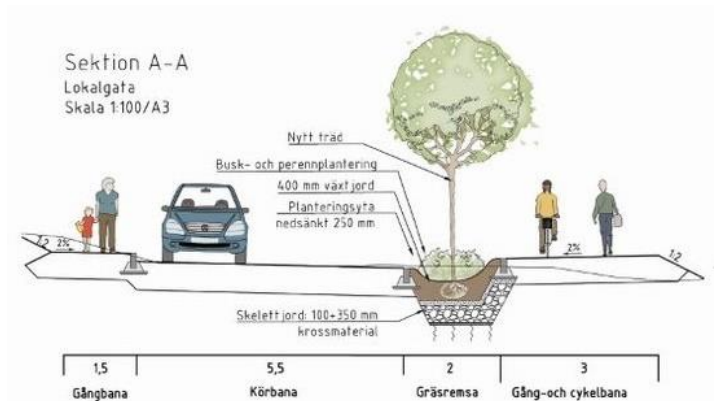
- Gångstråk inom planområdet
- Cykelstråk inom planområdet



Figur 34: Gångstråk redovisas i gul och lokala cykelstråk i rött. Längst i söder visas det regionala cykelstråket i vinrött. Planen möjliggör också ett gångstråk genom det södra kvarteret på kvartersmark. (ÅWL Arkitekter 2023)

Detaljplanen omfattar en ny lokalgata som ansluts till Oxelvägen i höjd med fastigheten Älta 24:2. Gatan ska utformas med en körbana om 5,5 meter, trädplantering, gång- och cykelbana och avslutas med en vändplan som rymmer uppställning av renhållningsfordon och hämta/lämna-platser till förskolan. Figur 35 redovisar den tänkta sektionen för den nya lokalgatan. En förskola medför att en stor mängd barn kommer att röra sig över vändplanen till och från förskolan och därför är den utrustad med trottoarer och övergångsställen. Även barn boendes i området kommer att röra sig över ytan på väg till parken eller bussar på Oxelvägen och Ältavägen, vilket ytterligare motiverar en separerad trottoar för gående. I parken behöver den östra gångvägen

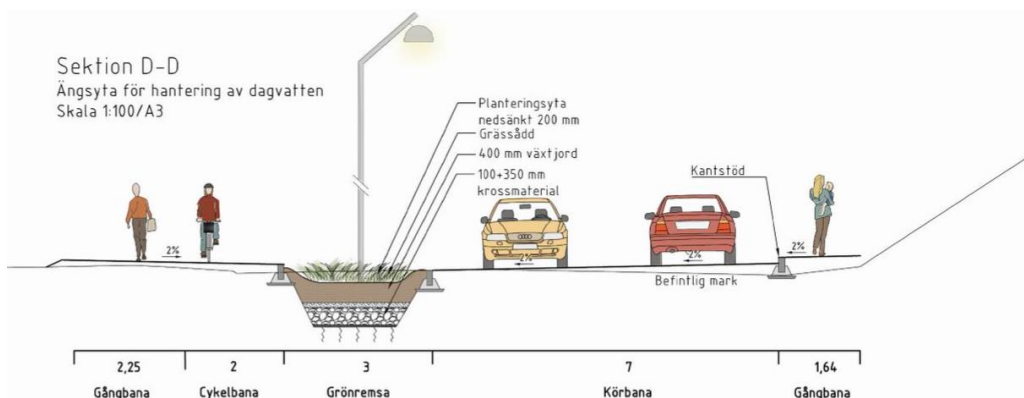
flyttas för att rymma det norra kvarteret. Det västra gångstråket genom parken kan bibehållas i samma läge som idag.



Figur 35: Utformning som visar sektion för den föreslagna lokalgatan. Bilden är inte skalenlig. (Bjerking 2023)

Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Gatan utformas med en grönremsa för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Östra Stensö samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan, se figur 36. Den del av Oxelvägen som planläggs breddas cirka 3 meter för att tillskapa samma standard som på resten av gatan som nu byggs om i anslutning till Älta centrum.

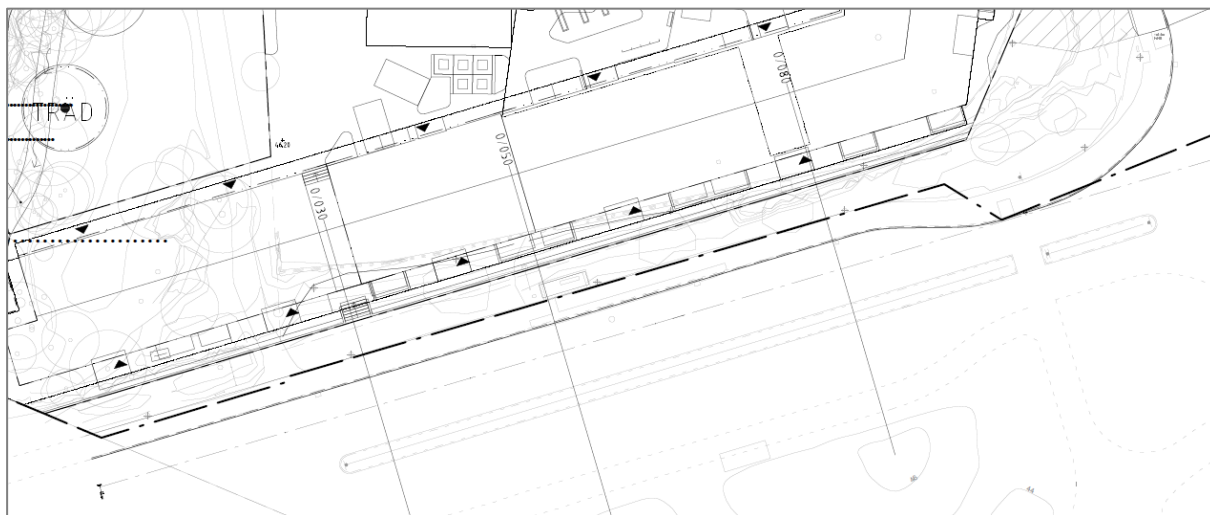
På grund av platsbrist är Oxelvägens östra gångbana något smalare än kommunens föreskrifter. Detta bedöms godtagbart då gående får en klart bättre trafiksituation genom det separerade gångstråket på Oxelvägens västra sida jämfört med dagen situation. Ytterligare breddning österut skulle också innebära negativ påverkan på landskapsbilden eftersom berg skulle behöva sprängas.



Figur 36: Utformning som visar sektionen för den del av Oxelvägen som planläggs. Bilden är inte skalenlig (Bjerking 2023)

Detaljplanen möjliggör för viss förbättring av busshållplatsen Östra Stensö och en bibehållen situation för busshållplats Ekstubben, på Ältavägen. Busshållplats Ekstubben, på norra sidan av Ältavägen, föreslås utformas likt idag, se plan från arbetet med systemhandlingen för allmän plats

i figur 37. Kuren kan behållas i befintligt läge och ytan mellan trottoar och föreslagen ny bostadsfastighet kan släntas eller byggas upp med mur.



Figur 37: Underlag från systemhandling för allmän plats. Trottoaren och bussbällplatsen Ekstubben på Ältavägen kan bibehållas likt idag. Bilden är inte skalenlig (Lundberg och Strid 2024)

Kapacitetsberäkningar

I den trafikanalys som togs fram som underlag för programmet Ältas nya centrum (2015) beskrivs hur den tillkommande trafiken för hela programområdet kan ge kapacitetsbrister i flera vägskorsningar. Bland andra identifierades korsningen Oxelvägen/Ältavägen. Detaljplanen bidrar till en trafikökning på Ältavägen och Oxelvägen om cirka 600 fordon rörelser/dygn.

Trafikutredningen som tagits fram som underlag för detaljplanen visar att inga kapacitetsproblem till följd av den tillkommande trafiken uppstår men att korsningen Ältavägen/Oxelvägen kan få en möjlig kapacitetsbrist när hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum genomförs. Den tillkommande exploateringen i sydvästra Stensö och Älta centrum genererar inte så pass stora trafikmängder att en ombyggnation av korsningen anses nödvändig i detta skede. En förutsättning i projekteringen av gatorna har varit att inte omöjliggöra för en eventuell framtida ombyggnation av korsningen Ältavägen/Oxelvägen till en cirkulationsplats som skulle kunna underlätta vid en framtida kapacitetsbrist. Oxelvägen kommer att behålla sin reglering på 30 km/h.

Parkering

Byggaktörerna har i samråd med kommunen tagit fram en parkeringsutredning (Trivector 2024). I utredningen föreslås en rad åtgärder för att främja hållbart resande samt ett områdesspecifikt parkeringstal som grundas på det faktiska bilinnehavet i området. Parkeringstalet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En bedömning om slutligt parkeringstal görs i bygglovsskedet men med grund i de antaganden som gjorts i parkeringsutredningen innebär det en parkeringsefterfrågan på 109 platser för det

södra kvarteret och 46 platser för norra kvarteret (totalt 155 platser), före reduktion baserad på mobilitetsåtgärder.

Byggaktörerna som deltagit i planprocessen planerar att genomföra en ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder, vilka presenteras i utredningen från Trivector (2024). Detta består av kommunikationsinsatser såsom cykelkampanjer och marknadsföring om mobilitet/hållbarhet innan boende valt flyttar in. Byggaktörerna kommer också uppföra möjligheter för cykelparkering i enlighet med kommunens normer och därtill erbjuda en rad hållbarhetslösningar som gynnar resor med cykel. Vid genomförande av de mobilitetsåtgärder som beskrivs i utredningen bedöms en reduktion av parkeringstalet vara rimlig.

Det norra kvarteret kommer att underbyggas med parkering i garage med infart från den nya lokalgatan. Om ett garage har fler än 70 platser rekommenderas en tvåfilig ramp för att undvika köbildning och möten som innebär att fordon behöver backa. Kommunen bedömer att behovet av en tvåfilig ramp inte föreligger eftersom trafiken på gatan är liten och då möjligheten att stanna med stoppsignal inte kommer att försämra framkomligheten på gatan. Garaget kommer också rymma minst hälften av de cykelparkeringar som behövs för det norra kvarteret samt parkering för rörelsehindrade.

Wallenstams garage har infart via Oxelvägen, garaget har en dubbelfilig ramp. Antalet parkeringar som ska iordningställas för att ersätta en del av den parkering som försvinner i och med exploateringen regleras i ett tidigare avtal mellan kommunen och Wallenstam. Merparten av parkeringsplatserna för cykel kan anläggas som skyddade platser i garaget och en mindre del kan rymmas oskyddat på gården. Förutsättningarna för att iordningsställa cykelparkering finns men detaljerna är inte klara i detta skede. I garaget finns möjlig parkering för rörelsehindrade och parkering för rörelsehindrade kan även anordnas på kvartersgatan för att klara kravet på 25 meter till entré. Markparkering får anordnas på gården för att klara kraven om 25 meter till entré.

För förskolan planeras 7 parkeringsplatser på vändplanen avsedda för hämtning/lämning av elever på förskolan samt en parkeringsplats för rörelsehindrade. Parkering för personal på förskolan ordnas i Wallenstams garage. Fotbollsplanen i parken används under planprocessen för tillfällig ersättningsparkering som en del i genomförandet av detaljplanen för Älta centrum. Detta bygglov upphör i samband med att genomförandet av planen kan påbörjas.

Teknisk försörjning

Det finns kommunalt VA, el-tele och fjärrvärme i Oxelvägen. De befintliga bostäderna i anslutning till planområdet är anslutna till såväl kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten som fjärrvärme och el.

Nacka Energi är nätägare i området och har tagit ställning till att det krävs en ny, dubbel elnätsstation centralt i området. Elnätsstationen placeras i den södra delen av parken, strax öster om det norra kvarteret för att kunna försörja både nya och befintliga bostäder. Elnätsstationen ska

utformas med en högre arkitektonisk ambition än standardutförande vilket kan innebära att fasaden utförs i ett material som bidrar till ett bra helhetsintryck för entrén till parken. Den ska inte utföras i trä utan företrädesvis i ett material som kräver mindre underhåll. Det kan vara perforerad plåt som bidrar till ett unikt intryck eller en infärgad betong som passar bebyggelsen på platsen.

£ Transformatorstationen ska utformas med arkitektonisk omsorg

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré. I entréytan behöver en elnätstation byggas och det är därför av stor vikt att den exakta placeringen samt utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsspektivet. Placering av en ny elnätstation är vald utifrån att den ska försörja hela planområdet samt kunna lyftas dit av en lastbil och driftas från den blivande gångvägen.

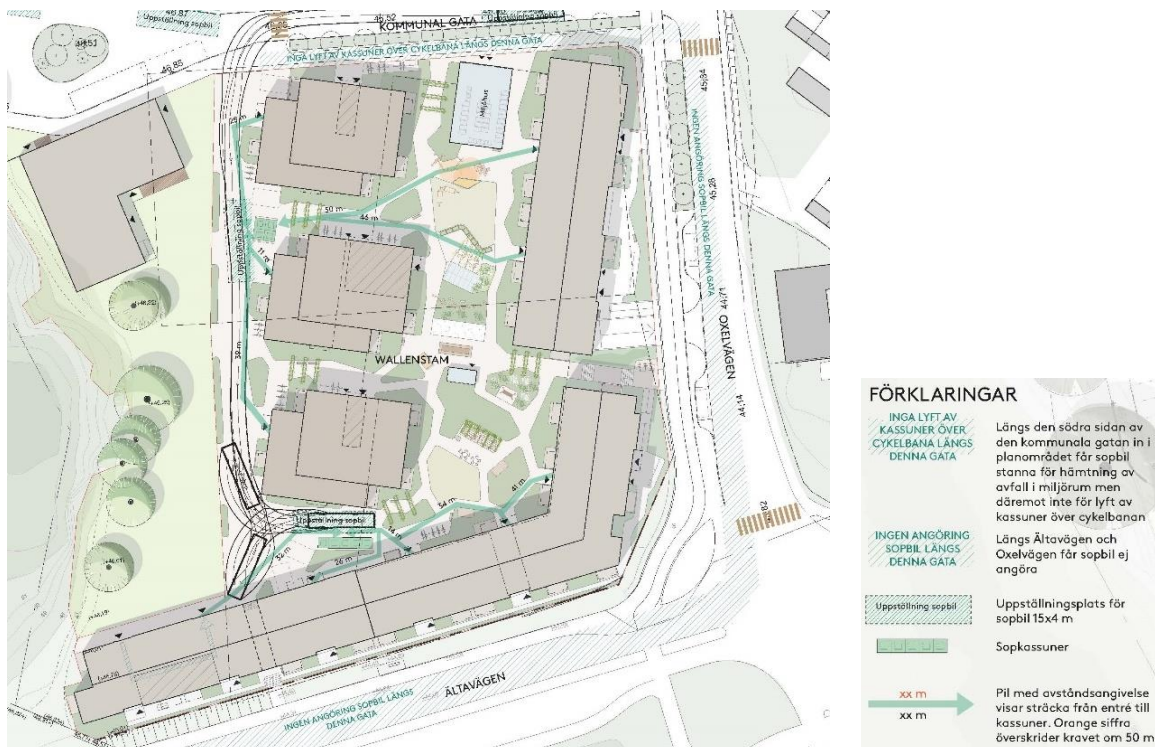
Det norra kvarteret ska innehålla sopkassuner som töms via den nya lokalgatan. Samtliga bostäder i det norra kvarteret klarar avståndet om 50 meter från porten och är i linje med Boverkets allmänna råd (BBR).



Figur 38: Illustrationen redovisar avfalls hanteringen för det norra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får botten tömmande avfallsbehållare på fastigheten med ett maximalt avstånd om 50 meter från porten. (ÅWL Arkitekter 2023)

För att klara BBR på max 50 meter mellan bostäders entréer och utrymme för sophantering behöver Wallenstam ha sophantering längs kvartersgatan i det södra kvarteret. Gatan har tillräcklig bredd för sopbilens framkomlighet och sopbilen kan vända med en så kallad *T-vändning*, se körspår för detta i figur 39. En *T-vändning* innebär att sopbilen behöver backa för att kunna

vända vilket inte är någonting som Nacka vatten och avfall (NVOA) rekommenderar. Det södra kvarteret bedöms därför ha vissa brister avseende sophantering och möjliga alternativ för sophämtning är via lokalgatan, något som NVOA förespråkar. En avvägning mellan de boendes närhet till sopkärl och vändmöjligheten för sopbilen har gjorts och tillgängligheten bedöms viktigare. För att säkra en god arbetsmiljö för sophämtarna behöver det södra kvarterets gård och kvartersgata utformas med tydligt avskild gång- respektive köryta för att minska risken för tillbud i samband med backning.



Figur 39: Illustrationen redovisar avfallsbanelingen för det södra kvarteret. Bostäderna inom detaljplanen får bottenröjande avfallsbehållare på fastigheten med ett maximalt avstånd om 50 meter från porten. (ÅWL Arkitekter 2023)

I både det norra- och det södra kvarteret utformas bostäderna med TR2-trapphus i enlighet med de krav som ställs på bebyggelsens brandskydd. Brandskyddslösningarna är avstämda med Storstockholms brandförsvärsförbund.

Störningar och risker

Detaljplanen innebär risker och störningar avseende buller och farligt gods vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller och vibrationer

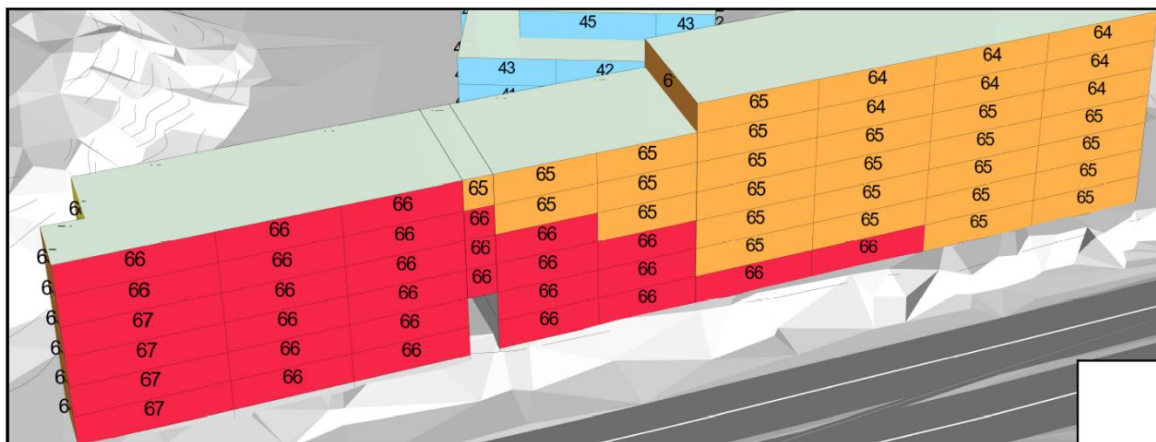
Akustikkonsulten i Sverige AB har tagit fram en bullerutredning (2024) som underlag till detaljplanen. Planområdet påverkas främst av vägtrafikbuller från Väg 229 (Tyresövägen) och Väg 260 (Ältavägen). Viss påverkan sker också från Oxelvägen.

Baserat på det förslag till lägenhetsutformning som denna utredning undersökt får det ingen påverkan på förutsättningarna att klara riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, däremot föranleder det att man i byggskedet för vissa byggnader kan behöva välja en fasad med något högre ljudisolering än vad som annars krävs i bebyggelselagen framför busshållplatser.

Bebyggelsen i det södra kvarteret, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer upp till 67 dBA och maximala ljudnivåer upp till 79 dBA. Bostäder mot denna gata måste därför utformas som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Den tysta sidan är gårdssidan, som inte möter omgivande vägar.

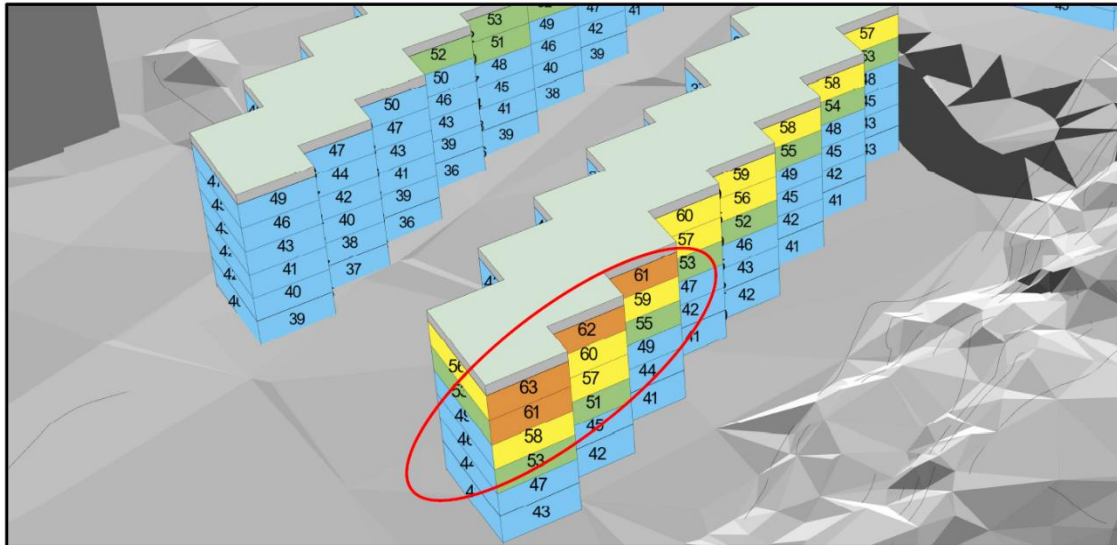
Busstrafik, och särskilt busshållplatser, i nära anslutning till bostäder föranleder ofta klagomål på buller, inte minst på lågfrekvent buller. Risken för lågfrekvent buller från busshållplatsen vid Ältavägen ska därför tas i beaktande vid dimensionering av fasad. Plankartan innehåller en bestämmelse som reglerar att fasader ska dimensioneras för att minimera lågfrekvent buller:

m₂ Fasad ska dimensioneras så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider LAF_{max} 41 dBA maximal ljudnivå. Fasad ska ha god ljudisolering vid låga frekvenser.

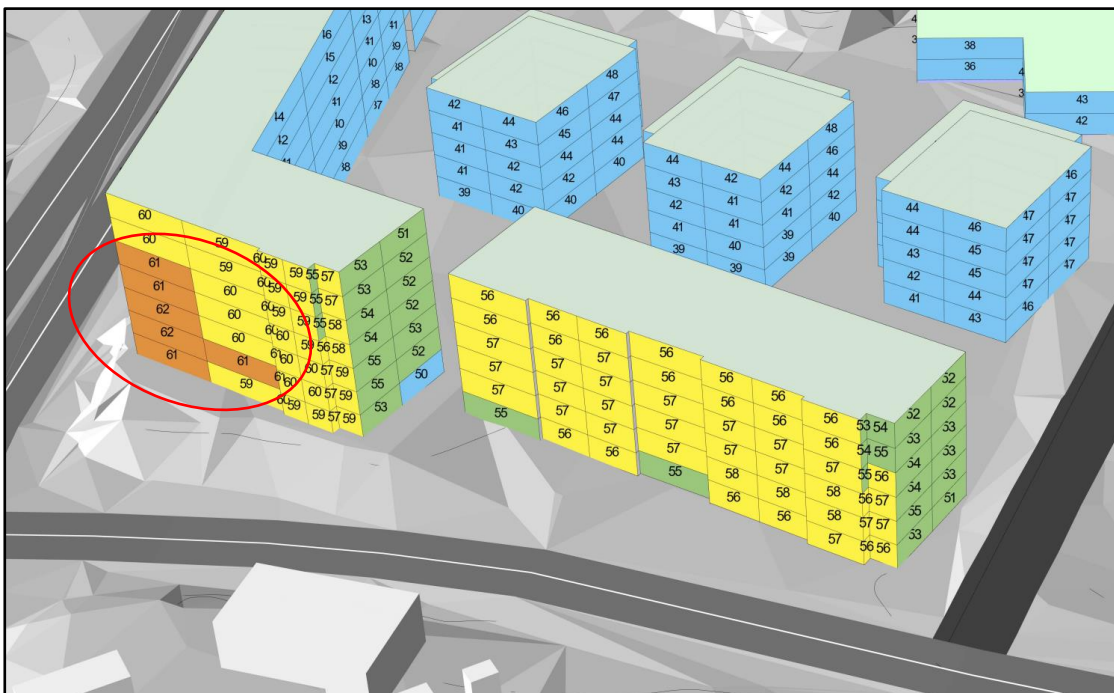


Figur 40: Fasad utmed Ältavägen med delvis ekvivalent ljudnivå över 65 dBA. (Akustikkonsulten 2024)

Bostäder utmed Oxelvägen, närmast Ältavägen, får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, se figur 40 och 42. I den norra delen av planområdet finns också högre bebyggelse där övre våningsplan påverkas av buller från Tyresövägen och ekvivalenta ljudnivåer är upp till 63 dBA, se figur 43. I dessa lägen krävs att bostäder utformas som antingen små lägenheter (högst 35 kvadratmeter) eller som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt. Övriga delar av bebyggelsen påverkas inte av ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, och för dessa finns inga begränsningar kring hur bostäderna kan planeras och disponeras.



Figur 41: Fasad mot Väg 229 med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. (Akustikkonsulten 2023)



Figur 42: Fasad utmed Oxelvägen med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. Ältavägen ses i mörkgrått till vänster i bild och Oxelvägen syns nederst i bild. (Akustikkonsulten 2024)

Hörnet mellan Ältavägen och Oxelvägen är komplicerat ur bullersynpunkt eftersom det är utsatt för buller från två sidor. Det södra kvarterets hus har därför en planlösning med stora genomgående lägenheter för att säkerställa en bullerskyddad sida, se figur 42 och 43. Planlösningen, figur 43, innebär att en större lägenhet placeras i hörnet av byggnaden och hälften av boningsrummen har tyst sida mot gården i norr.



Figur 43: Typplan som redovisar det södra kvarteret som i söder vetter mot Ältavägen och i norr mot Oxelvägen. Inringad del har ekvivalent ljudnivå över 60 dBA och därför behöver en stor lägenhet placeras med hälften av boningsrummen mot tyst sida. (Lindberg Stenberg Arkitekter 2025)

Föreslagen disponering av bostadsyta i bullerutredningen och med kompletteringen som genomförts inför antagande, figur 43 visar att samtliga planerade bostäder uppfyller kraven enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216).

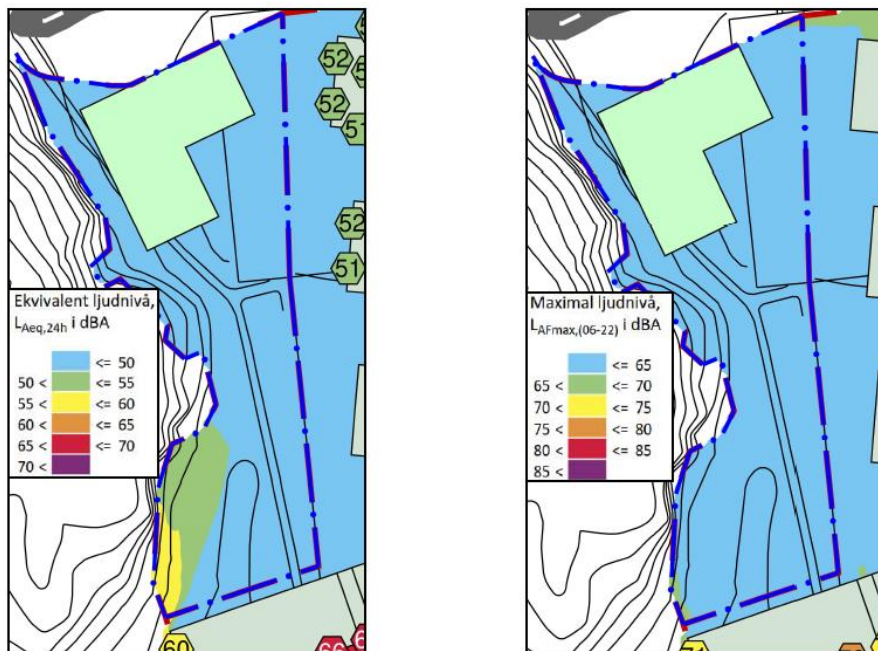
Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder. Plankartan innehåller bestämmelsen:

- m₃** Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
 - bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
 - ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 - 22.00

Om skyltad hastighet på Ältavägen skulle sänkas i enlighet med kommunens önskemål bör ljudmiljön inom delar av planområdet kunna förbättras. WHO:s (Världshälsoorganisationens) rekommendationer för transportbuller är strängare än motsvarande svenska riktvärden, på grund av bullrets hälsoeffekter.

Samtliga bostadshus inom den aktuella planen har tillgång till åtminstone en sida där gemensam uteplats kan anläggas i anslutning till byggnaden och som klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå enligt gällande riktlinjer.

Förskolan ligger väl skyddad från vägtrafiken genom naturlig topografi och bakom övrig tillkommande bebyggelse inom planområdet. Det medför generellt låga ljudnivåer på de ytor som är planerade att nyttjas av förskolan. Beräkningarna visar att huvuddelen av gårdsytan klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är en större andel än de 50 % som Naturvårdsverket hänvisar till i tillsynsvägledningen. En mindre del av gårdsytan, i sydväst, har ekvivalent ljudnivå på 55-60 dBA. Gårdsytan klarar också högst 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 44: Ekvivalenta trafikbullernivåer för förskolefastigheten till vänster och maximala ljudnivåer till höger. Merparten av förskolegården har bullernivåer under riktlinjerna för pedagogiska miljöer. (Akustikkonsulten 2024)

Förskolans fasad ska dimensioneras mot trafik och andra yttre störkällor i syfte att klara högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i utrymmen för undervisning. Aktuella trafikbullernivåer vid fasad är relativt låga och förutsättningarna att klara kraven inomhus bedöms därför som mycket goda. I plankartan återfinns bestämmelser om hur förskolegården och -byggnaden ska utformas gällande buller:

m₄ Förskolegården ska utformas så att:

- ljudnivå från vägtrafik inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, räknat som årsmedeldygn, på så stor del av förskolegården som möjligt. Riktvärdet ska innehållas på de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek och vila. På övriga vistelseytor inom skolgården ska ljudnivån inte

överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån får överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå på som mest 50% av förskolegårdens totala yta.

- *ljudnivån från installationer och verksamhetsbuller på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Förskolebyggnaden ska utformas så att:

- *ljudnivån inomhus i ytor för samling och pedagogisk verksamhet inte överskrider 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00-18.00.*

Förskoleverksamhet ger upphov till ljud i form av exempelvis skrik/sorl, slag och stötar mot mark och lekanordningar vilket kan påverka främst boende inom planområdet. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande. Ekvivalenta ljudnivåer omkring 60-65 dBA och maximala ljudnivåer på omkring 80 dBA kan inte uteslutas vid närmsta bostäders fasader i perioder dagtid. Särskild hänsyn bör därför tas vid dimensionering av fönster och friskluftsdon för de lägenheter som vetter mot och ligger nära förskolegården. Dessa frågor regleras via avtal.

Några källor till betydande omgivningsbuller har inte identifierats. Riktvärden enligt Zon A kan därför tillämpas.

Byggnader nära vägar som trafikeras av bussar och annan tung trafik kan drabbas av vibrationer från trafiken, beroende på markförhållanden och grundläggning. Plankartan har därför bestämmelsen **m₂** som säkerställer att bostäderna närmast busshållplatsen på Ältavägen utformas med fasader som motverkar lågfrekvent buller.

m₂ *Fasad ska dimensioneras så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider L_{AFmax} 41 dBA maximal ljudnivå. Fasad ska ha god ljudisolering vid låga frekvenser*

Planområdet ligger delvis på mark bestående av berg och postglacial lera. Lera ökar risken för kännbara vibrationer. Byggnader, och särskilt bostäder, som planeras måste därför konstrueras på ett sådant sätt att markvibrationer inte leds över till dem. Det kan ske exempelvis genom förstärkning av mark och pålning. Bostadshusen närmast Ältavägen och Oxelvägen har därför bestämmelsen **m₅** som styr att bebyggelsen ska utformas för att inte påverkas negativt av vibrationer från vägtrafik.

m₅ *Bebyggelsen ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0.4 mm/s från fordonsrörelse.*

Trafiksäkerhet och farligt gods

Trafikkonsulten Bengt Dahlgren AB har tagit fram ett *Trafiksäkerhets-PM* (2022-02-02) för att belysa riskerna med närhet till Ältavägen samt för att utreda ett lämpligt säkerhetsavstånd till

gatan. I utredningen ligger fokus på säkerhetsfrågor som är förknippade med avståndet mellan vägen och planerad bebyggelse. Bedömningen utgår från Trafikverkets Åtgärdsvalsstudie väg 260 (2020-03-23) och tidigare detaljplanering i närområdet, i huvudsak Älta centrum. Enligt Trafikverkets åtgärdsvalsstudie, ÅVS för väg 260 är utgångspunkten 12 meter bebyggelsefritt avstånd kring Ältavägen. Avsteg från det angivna avståndet kan dock prövas i en detaljplaneprocess med underlag som styrker avsteg från utgångspunkten om 12 meter. Utgångspunkten för ett avsteg är att vägens funktion inte ska påverkas negativt i aktuell eller framtida situation. Därtill behöver risk, buller samt drift och underhåll beaktas.

Ältavägen är inte en rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Tidigare förekom dock transporter av drivmedel till Preems station på fastigheten Älta 9:27 men den har nu upphört. När planerad bebyggelse i Sydvästra Stensö uppförs kommer alltså ingen målpunkt för transporter av farligt gods finnas kvar i området. Risken för olyckor med transport av farligt gods medför alltså inget krav på bebyggelsefritt avstånd kring Ältavägen.

Planerad bebyggelse ligger direkt norr om Ältavägen. Avståndet är 9,5 meter från körbanekant till byggnad och 7,5 meter från körbanekant till fastighetsgräns. Detaljplanen innebär ett avsteg från Åtgärdsvalsstudiens utformningsprinciper. Avstegen består i att avståndet mellan bebyggelse och körbanekant reduceras från 12 till 9,5 meter. Planerad bebyggelse medför emellertid att ny tät bebyggelse uppförs intill vägen vilket ger en ökad känsla av stadsmässighet. Då den nya bebyggelsen utgör en entré för Älta är det av väsentlig betydelse att platsen får en välkomnande utformning samtidigt som en stadsmässig karaktär kan ha positiv inverkan på trafiksäkerheten. Detta bör kunna motivera att avsteg medges från de utformningsprinciper som gäller för platsen enligt Trafikverkets åtgärdsvalsstudie. Vägens funktion bedöms inte påverkas negativt i aktuell eller framtida situation. Inga aspekter avseende drift och underhåll som påverkas av att avståndet reduceras med 2,5 meter har identifierats. I detta avseende bedöms således detaljplanen uppfylla samma nivå som vid 12 meters bebyggelsefritt avstånd och ur ett trafiksäkerhetsperspektiv finns det goda möjligheter att placera bebyggelse 9,5 meter från Ältavägen utmed aktuell sträcka.

Utredningen rekommenderar att kommunen och berörda aktörer i samråd med Trafikverket bör undersöka möjligheterna att sänka hastigheten på sträckan till 40 km/h. En reducerad hastighet bedöms som positivt men utgör inte en förutsättning för att detaljplanen ska bedömas som godtagbart ur ett trafiksäkerhets- eller bullerperspektiv.

Tyresövägen kan betraktas som riskkälla i förhållande till förskolan och bostäderna i det norra kvarteret. Avståndet till Tyresövägen varierar för förskolan mellan cirka 120 och 160 meter. 120 meter mäts mellan körbanekant och förskolan gårdsytor för utevistelse. För bostäderna i det norra kvarteret är avståndet som kortast 105 meter mellan körbana och fasad. Höjdskillnaderna mellan Tyresövägens körbana och planområdet är cirka 10 meter. Tyresövägens körbana är 39 meter över nollplanet och planområdet är cirka 48 meter över nollplanet. Mellan planområdet och vägen finns ett berg som avskärmar riskkällan från planområdet. Denna terrängformation är

skogsbeklädd och varierar i höjd, som högst 56 meter över nollplanet och som lägst 51 meter över nollplanet. Eftersom topografin gör att berget mellan Tyresövägen och planområdet fungerar som ett skydd för Tyresövägen bedömer kommunen att riskerna kopplade till farligt gods är mycket låga.

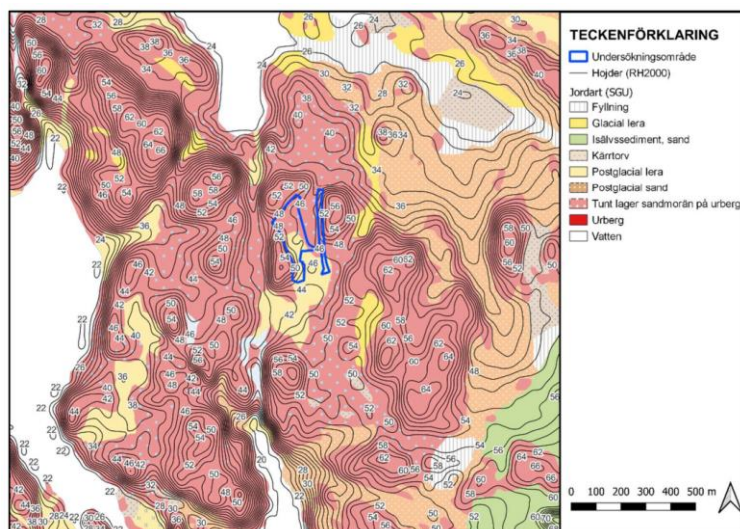
Luftkvalité

Halterna ligger under den undre utvärderingströskeln för både NO₂ och PM10 enligt Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Ökat antal lägenheter i området innebär potentiellt ökad biltrafik. Området planeras med cykelbanor och god tillgång till kollektivtrafik. Luftväxlingen i området kommer att bibehållas då husen placeras med möjlighet för luftgenomströmning. I och med att nivåerna är relativt låga idag bedömer kommunen att ett genomförande av planen ger godkända nivåer avseende luftkvalitet och att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att motverkas.

Markens beskaffenhet

Geotekniska förutsättningar

Olika geotekniska utredningar har tagits fram för området (Mitta, 2022, ELU 2022, Bjerking, 2023). Enligt SGU:s jordartskarta förekommer det lera, berg och sandig morän inom det aktuella området, se figur 45. Jorddjupet i den norra delen av parkområdet är 0–1 meter och under lerlagret i söder 1–2 meter. Utförda undersökningar visar att undersökningsområdet generellt täcks av omkring 1-2 meter fyllningsmaterial vilket utgörs av omblandat sand, grus och torrskorpelera. Det underlagras av grov sprängsten på sand, sandmorän och berg. Vid, och i närheten av, högpunkterna i landskapet i nord, öst och väst är jordtäcket väldigt tunt eller obefintligt. Det föreligger ingen risk för jordskred i området. De branta slänter som finns i området består av berg och ett tunt moräntäcke som inte är skredbenäget.



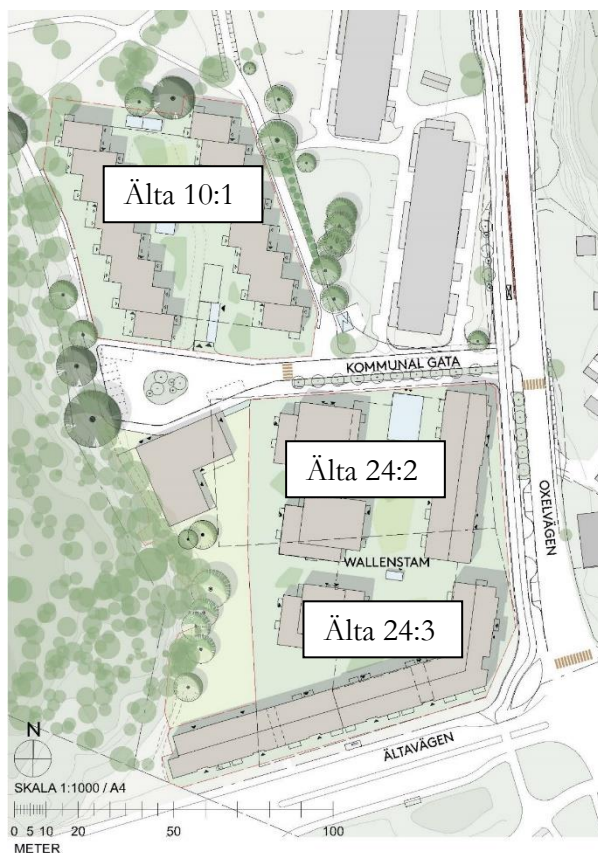
Figur 45: Jordartskarta (SGU), höjder (Lantmäteriet) och undersökningsområdet från markmiljöundersökningen som i stort sammanfaller med planområdet.

Marken där förskolan planeras bedöms som lämplig att bebygga, men den marktekniska undersökningen utgör inte fullständigt underlag utan bör kompletteras för detaljprojektering. För förskolan bör en radonundersökning utföras. För breddning av väg och anläggningar i parkmark föreligger inget behov av särskilda åtgärder för grundläggning. Grundläggningsförhållanden bedöms som gynnsamma för det norra liksom för det södra kvarteret. Det södra kvarteret kan uppföras utan att inverka negativt på Trafikverkets väg, Ältavägen.

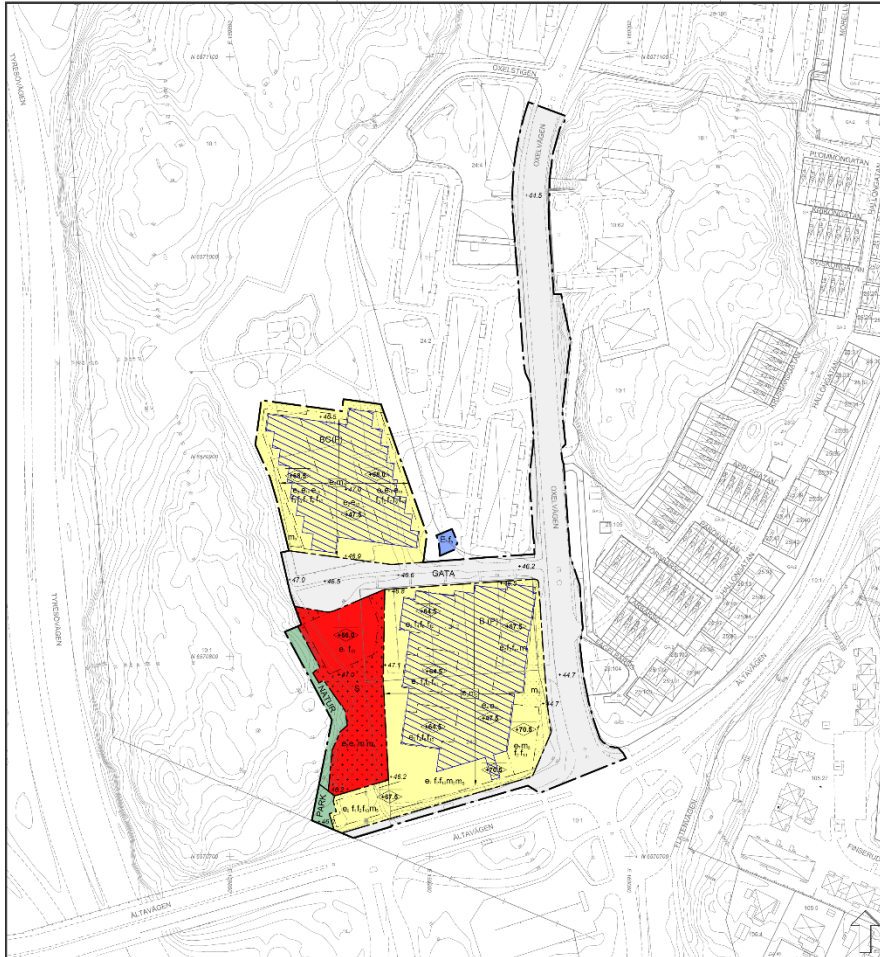
Markföroreningar

Flera miljötekniska markundersökningar och utredningar har utförts som underlag till detaljplanen i samrådet. Dessa är utförda av: GeoSyntec (2022-04-08 samt 2024-07-05) för Älta 24:2 och Älta 24:3. Därutöver har Bjerking (2022-08-25), Mitta (2022-03-28) och Rejlers (2024-09-13) undersökt inom fastigheten Älta 10:1. För parkytan norr om planområdet inom Älta 10:1 har kommunen också genomfört en fördjupad riskbedömning (2024-12-09).

Fastigheten Älta 24:2 består idag av en parkeringsyta. På Älta 24:3 har det funnits en drivmedelsstation (Circle K). På båda dessa fastigheter planeras för bostäder, delvis med underbyggda garage i en till två våningar, jämför figur 46 och 47.



Figur 46: Situationsplan över bebyggelsen som föreslås. Fastigheten Älta 24:2 innehåller idag parkering och Älta 24:3 rymde tidigare en drivmedelsstation.



Figur 47: Planerade garage (skrafferade ytor) under bostads kvarteren (Nacka kommun 2025).

Geosyntecs rapport (2022) visar att föroreningshalterna inom Älta 24:2 är i nivå med, eller under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning, KM. Bedömningen är att resultaten ger en representativ bild av föroreningssituationen inom detta objekt och att det därmed inte kommer att krävas efterbehandlingsåtgärder vid exploatering av fastigheten för bostadsändamål.

Drivmedelsstationen på fastigheten Älta 24:3 har på grund av planeringen i området sanerats och avvecklats i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Efterbehandlingsåtgärder vidtogs av Circle K genom att petroleumförorenad jord bortgrävdes samt att PCB:er sanerades till under åtgärds målet mindre känslig markanvändning (MKM).

Av GeoSyntecs miljötekniska utredning (2024-07-05) framgår att resultaten av genomförd kontrollprovtagning efter saneringen är att i 90 % av proverna ligger halterna under laboratoriets rapporteringsgränser, vilket innebär att det verkliga utfallet av efterbehandlingsåtgärderna är mer omfattande än vad som krävts (MKM) enligt tillsynsmyndigheten. I resterande 10 % av proverna ligger halterna i intervallet mellan riktvärdena för känslig markanvändning, KM, och MKM. Den

sammantagna bedömningen är att resthalterna av petroleumkolväten och PCB inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation vare sig med eller utan underliggande garage.

Fastigheten Älta 10:1 består inom planområdet av gata (Oxelvägen), parkering och parkyta. Delar av fastigheten föreslås bebyggas med bostäder, en förskola och en lokalgata, och Oxelvägen rustas upp.

Under samrådsskedet togs jordprover på kommunens mark på Älta 10:1 (Bjerking 2022). De uppmätta föroreningshalterna varierade stort. I den sydvästra delen av planområdet (förskolan med tillhörande gård) förekommer generellt låga halter avseende metaller, men strax över MKM avseende PAH-H och PCB. I den norra och centrala delen av parken förekommer föroreningshalter över MKM. Delar av den marken kommer att planläggas som kvartersmark och saneras i enlighet med åtgärdsplan. Skyddsåtgärder för övriga delar av undersökt parkområde, utanför planområdet, hanteras inom ramen för kommunens miljöbalkstillsyn. Byggnation av dagvatten- och skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen i parken utanför planområdet, kommer ske med hänsyn till föroreningarna inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö. Bjerking rekommenderade att kompletterande provtagning av grässvål och yttlig jord inom förskoleområdet skulle genomföras för att utreda behovet av riskreducerande åtgärder. Kommunen anser att kompletterande provtagning för förskoletomten inte är nödvändig då marken är konstaterat förorenad och kommer att saneras ner till lämpligt åtgärdsplan. Denna sanering bedöms vara genomförbar vilket gör tomten lämplig för förskoleverksamhet.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning för parken och Oxelvägen har genomförts (Rejlers, 2024). Föroreningshalter över riktvärden för MKM påträffades inom blivande kvartersmark (norra kvarteret). Ställvis har föroreningshalter över gränsen för farligt avfall (FA) observerats.

På grund av misstänkt förekomst av ledningar utfördes provtagning i endast en punkt i Oxelvägen, och höga föroreningshalter (PAH, aromater) över MKM eller FA observerades. Ovanliggande asfaltsbeläggning var fri från stenskolstjära.

Rejlers rekommenderade i huvudsak att föroreningarna inom det norra kvarteret avlägsnas i samband med markarbeten och grundläggning av bostäderna. Miljökontroll och provtagning utförs under förutsättning att jord finns kvar i schaktbotten för att verifiera att åtgärdsplanerna uppfylls. Kommunen instämmer i rekommenderad hantering av föroreningarna inom det norra kvarteret. Oxelvägen kommer att byggas om och nya ledningar dras. Föroreningarna där är inte vattenlösliga eller spridningsbenägna och massorna kan eventuellt återanvändas. Skyddsåtgärder för de som arbetar med massorna bör övervägas.

Åtgärds mål för kvartersmark föreslås vara KM. Även för kvarvarande mindre yta parkmark i sydväst föreslås åtgärds målet vara KM. Massor som schaktas bort vid byggnation och ledningsomläggning behöver undersökas och klassificeras.

Rejlers, 2024 bedömde vidare att spridningsrisker och belastning av ytvattenrecipienten Ältasjön via grundvattentransport av föroreningar från planområdet var ringa, då inget lokalt grundvatten hade påträffats inom utredningsområdet varken i innevarande eller tidigare undersökning (Bjerking, 2022). Kommunen kan konstatera att grundvatten har hittats inom delar av planområdet, se avsnitt *Grundvatten*. Det faktum att förorenad jord grävts bort/kommer att grävas bort och att riskhanteringsåtgärder kommer att vidtas torde innebära att föroreningsrisken för grundvattnet minskar, totalt sett. Det styrks av uppföljningen av saneringsåtgärderna på Älta 24:3 där grundvattnet har provtagits och det senaste provresultatet (maj 2024) visade att riktvärdena underskreds, vilket tyder på att man lyckats avlägsna källan till föroreningarna.

Vad gäller ytvatten är Ältasjöns ekologiska status dålig och kemisk status uppnås ej (jämför även avsnittet Dagvatten). Av de ämnen som bidrar till att miljö kvalitetsnormerna inte nås nämns förhöjda halter av vissa PCB:er och kvicksilver (Hg). I dagvattenutredningen har även ämnen som bly, koppar, zink och PAH16 undersökts. Dessa ämnen/ämnesgrupper har påträffats vid provtagning av planområdet. Liksom avseende grundvattnet torde påverkan minska när förorenad jord schaktas bort inom planområdet och täta skikt anläggs vid dagvatten- och skyfallshanterande åtgärder i den norra delen av parken.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att markföroreningarna kan hanteras så att föreslagen markanvändning är lämplig. Plankartan innehåller en bestämmelse om sanering av kvartersmark:

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning av kvartersmark förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomt. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

Marktema (2024) har tagit fram en dagvattenutredning för detaljplanen. Recipient för planområdet är Ältasjön. Sjöns ekologiska status är dålig på grund av övergödning (från urban markanvändning) samt förhöjd halt av vissa PCB:er. Sjöns kemiska status uppnår ej god på grund av förhöjda halter av polybromerade difenyletrar (PBDE:er) och kvicksilver (Hg) från atmosfärisk deposition. Miljö kvalitetsnormer för Ältasjön är god ekologisk status till år 2027 och fortsatt god kemisk ytvattenstatus. Undantag från kemiska ytvattenstatusens kvalitetskrav ges för PBDE och kvicksilver som bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster.

Ett underlag för lokalt åtgärdsprogram för Ältasjön har tagits fram (Naturvatten, WRS 2023). Av denna framgår att fosforbelastningen från externa källor uppgår till cirka 120 kg/år varav

huvuddelen tillförs från sjöns tillrinningsområde. Den största fosforkällan härrör dock från Ältasjöns botten som läcker cirka 300 kg fosfor per år till sjöns vattenmassa. På grund av den stora internbelastningen rekommenderas främst åtgärder så som reduktionsfiske i sjön vilket Nacka kommun avser att genomföra med start hösten 2024. Därutöver avser NVOA att bygga en dagvattendamm för att rena dagvattnet från befintlig bebyggelse i Stensö. Projektering startar 2025.

Föreslagen dagvattenhantering består av regnbäddar, svackdikeslösningar, nedsänkta grönytor och skelettjordslösningar. Med föreslagna dagvattenåtgärder hanteras kravet på fördröjning och rening av 10 millimeter våtvolum samt icke-ökning av dimensionerande flöden i enlighet med detaljplanens övergripande dagvattenutredning och kommunens riktlinjer. För detaljerade förslag till placering av dagvattenlösningar, se dagvattenutredningen med tillhörande bilagor (Marktema 2024). I plankartan återfinns en bestämmelse om fördröjningskrav på kvartersmark:

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjningen av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor

Med hårdgjorda ytor avses här asfalterade kör- och parkeringsytor samt tak. Dimensionerande 20-årsflöden kan reduceras till motsvarande dagens situation. För detaljerade lösningar se bilaga 1 till dagvattenutredningen (Marktema 2024). Nacka kommun och Trafikverket har under våren 2024 haft en dialog om möjliga dagvattenlösningar och möjligheten att ansluta vissa ytor i södra delen av planområdet till Trafikverkets dagvattennät. Den gemensamma inställningen är att en lösning med ett kontrollerat utflöde ytligt är lämplig för dagvattensituationen på platsen samt att dagvattenrör inte ska anslutas direkt till Trafikverkets nät. Mängden vatten som avrinner mot Ältavägen minskar i och med detaljplanen som därmed uppfyller icke-ökningskravet gällande flöden. Lösningen bedöms genomförbar av såväl stadsbyggnadsprojektet, Nacka vatten och avfall som Trafikverket.

Resultatet av föroreningsberäkningarna visar att den förändrade markanvändningen i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder gör att belastningen av föroreningar minskar för de studerade ämnena jämfört med i dagens situation, jämför figur 49.

Ämne	Befintlig situation (kg/år)	Planerad situation med reningsåtgärder (kg/år)	Förändring jmf m befintlig situation
P	1,3	0,81	-38%
N	18	11	-39%
Pb	0,12	0,024	-80%
Cu	0,28	0,076	-73%
Zn	0,87	0,15	-83%
Cd	0,0042	0,0017	-60%
Cr	0,11	0,021	-81%
Ni	0,057	0,021	-63%
Hg	0,00062	0,00024	-61%
SS	820	150	-82%
Oil	7,4	0,94	-87%
PAH16	0,0026	0,002	-23%
BaP	0,00043	0,000091	-79%
PBDE 47	2,2E-06	1,1E-06	-50%
PBDE 99	2,7E-06	1,3E-06	-52%
PBDE 209	0,00019	0,00009	-53%
PCB 28	0,00024	0,00012	-50%
PCB 52	0,00033	0,00016	-52%
PCB 101	0,0001	0,000051	-49%
PCB 138	0,000023	0,000011	-52%
PCB 153	0,000021	0,000011	-48%
PCB 180	0,000022	0,000011	-50%

Figur 49: Modellerade föroreningsmängder (kg/år) i dagvatten från planområdet för befintlig situation samt för planerad situation inkluderat reningsåtgärder för dagvatten. (Marktema 2024)

Föroreningsberäkningarna inkluderar inte de ökade reningseffekter som skulle kunna erhållas vid seriekoppling av kvarterets anläggningar. Det beräknade förbättringsbehovet för fosfor för hela Ältasjön är 8 kg/år enligt VISS (VattenInformationSystemSverige). Detta gäller hela avrinningsområdet för Ältasjön. Den modellerade reduktionen av fosformängder inom planområdet jämfört med befintlig situation är 0,7 kg/år. Sammantaget bedöms den förändrade markanvändningen i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder göra att belastningen av föroreningar minskar för de studerade ämnena jämfört med dagens situation. Planens genomförande bidrar till att miljö kvalitetsnormerna kan följas för såväl övergripande ekologisk och kemisk status som för de olika aktuella kvalitetsfaktorerna i vattenförekomsten Ältasjön.

Inom delar av planområdet har markföroreningar identifierats. För att säkerställa att föroreningar inte riskerar att spridas till grundvatten och ytvattenrecipient ska dagvattenanläggningarna anläggas med tätskikt.

Grundvatten

Olika geotekniska utredningar har tagits fram för området (Mitta, 2022, ELU 2022, Bjerking, 2023). Mittas grundvattenrör (planområdets mittersta östra del) var torrt vid provtagningstillfället. Jordarten bedömdes överlag som mycket torr. ELU:s två rör (i sydöst) visade vid mättillfället grundvattennivåer på nivån drygt +43 meter över nollplanet. Av Geosyntecs miljötekniska markundersökning för Älta 24:2 (2022) framgår att grundvatten påträffades i de två rör som

sattes ut, samt att det kan finnas en grundvattendelare inom fastigheten, med flödesriktning norrut respektive söderut. Generellt kan sägas att grundvattenytan varierar beroende av årstid och nederbördsmängder och att det därför är svårt att säkert utläsa grundvattenförhållanden från få nivåmätningar.

Byggnaderna kräver schaktning, och då framför allt där garage planeras. Antagen lägsta schaktbottennivå för Älta 24:2 och 24:3 (Wallenstams fastigheter) är ca +39 meter över nollplanet. För det norra kvarteret sattes ett grundvattenrör som var torrt vid undersökningstillfället. Det är oklart vilken eventuell inverkan på grundvattnet planerade schakt kan medföra. En hydrogeologisk utredning behövs för att bedöma det. Såväl tillfällig bortledning av grundvattnet vid byggskedet som permanent bortledning skulle kunna bli aktuellt. Om grundvatten behöver bortledas är det som huvudregel en tillståndspliktig vattenverksamhet. Undantag från tillståndsplikten kan dock vara tillämpligt om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamheten. Objekt i området som kommunen har identifierat skulle kunna påverkas är en bergvärmeanläggning på Älta 24:2 som enligt kommunens uppgift är aktiv. Det är verksamhetsutövaren som har bevisbördan för om undantaget är tillämpligt. Frågan kan stämmas av med Länsstyrelsen.

För kommande allmän plats installerades inga grundvattenrör. I en provpunkt (väster om lekplatsen) påträffades vid sondering vatten i bergssprickorna på cirka 6 meters djup. Planerad markanvändning bedömdes inte utgöra grund för påverkan på grundvattnet i området.

Skyfall

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns i nuläget problem med skyfall och instängda lågpunkter. Sekundär avrinning (av skyfallsvatten) ut från planområdet behöver ske längs med säkra avrinningsvägar, såsom allmänna gaturum och grönytor. En lågpunkt i nära anslutning till planområdet är belägen i de nordöstra delarna av parken och vattnet rinner sedan vidare mot lågpunkter i anslutning till byggnaderna inom grannfastigheten i öst, vilket innebär en risk för översvämning av dessa byggnader. Därefter sker bräddning mot nordöst och Oxelvägen norrut, se figur 50. Denna skyfallsproblematik avhjälpas med planerad höjdsättning av kvartersmarken samt tillskapande av fördröjningsytor i parken, utanför planområdet. En avskiljande gångväg med ett intilliggande skyfallsdike som kan hantera stora regn planeras också för att minska påverkan på byggnaderna i öst på grannfastigheten. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet kommer parken att förses med skyfallslösningar som rymmer tillräckligt mycket vatten för att undvika översvämningsrisk vid skyfall.

Planerad placering av förskolebyggnaden är intill en brant sluttning. Volymerna avrinnande vatten från naturmarken behöver avledas och detaljplanen föreskriver därför att ett avskärande dike anläggs, som hanterar skyfall och leder sådant vatten vidare ut mot Ältavägen. På plankartan regleras detta med en skyddsbestämmelse om skyfallshantering på förskolegården.

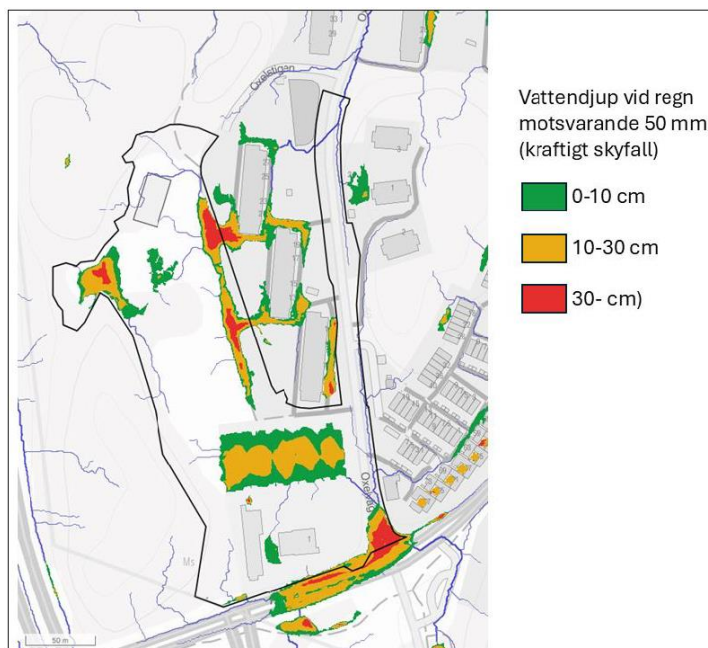
m₁ Skyfallslösning i anslutning till berget ska iordningställas för att hantera stora regn

Kommunen gör bedömningen att det planerade diket inte utgöra en risk för förskolebarnen. Diket på förskolegården kommer vid ett 100-årsregn hålla som mest 15 centimeter vatten och kommunen bedömer inte att en förskola kan ha utomhusverksamhet vid sådana regnoväder. Vid mindre intensiva regn, såsom 10- och 20-årsregn, bedöms stående vatten inte vara en fara för barnens säkerhet.

Detaljplanen säkerställer också att en portal i den sydligaste planerade byggnaden ska iordningsställas så att vatten kan rinna mellan planerade nya byggnader och vidare söderut (planbestämmelse f₁).

Den mellersta och södra delen av Oxelvägen bidrar med skyfallsflöden söderut till lågpunkten på Ältavägen. Cirka 5 kubikmeter vatten behöver fördröjas inom avrinningsområdet för att inte öka skyfallsflödet jämfört med dagens situation. Norra delen av Oxelvägen bidrar med skyfallsflöden norrut. Två avskärande diken föreslås för att fördröja flöden från tillrinningsområde innan vidare avrinning norrut. Här behöver 3 kubikmeter fördröjas. För Oxelvägen uppnås fördröjningen med föreslagna dagvattenåtgärder. Bilaga 2 i dagvattenutredningen redovisar närmare topografiska avrinningsområden, avrinningsvägar samt skyfallspassager utifrån planerad höjdsättning.

I planområdets södra del behöver vatten fördröjas för att det inte ska orsaka problem på Trafikverkets väg, Ältavägen, där det finns en lokal lågpunkt på vägen. Planområdets andel av tillrinningsområdet är dock litet. Från lågpunkten på vägen avrinner vatten åt sydväst till en större lågpunkt inom naturmark bredvid avfarten till Tyresövägen.



Figur 50: Översvämningsskarta av befintlig situation ifrån dagvattenutredningen (Marktema 2024). Planområdesgränsen har uppdaterats till antagandet, och den norra delen ingår inte längre i planen.

Lågpunkten bräddar längs en bred tröskel med stor flödeskapacitet. Det innebär att vattennivån inte kan stiga nämnvärt mer än lågpunktens maximala nivåer, oavsett nederbörds mängd. Ältavägen är en utryckningsväg på vilken räddningstjänsten kommer fram oavsett nederbörds mängd. Konsekvensen av en översvämning är att Oxelvägen blockeras från korsningen, vilket vid en utryckning av räddningstjänsten till sydvästra Stensö innebär en cirka 1 kilometers omväg (motsvarande cirka 1-2 minuters långsammare utryckning). Det är möjligt att tillskapa tillräckligt med fördröjning inom planområdets kvartersmark för att förhindra att skyfallsflödet ut från området ökar. Vare sig lågpunkten vid Ältavägen/Oxelvägen eller ytor nedströms den påverkas av detaljplanens genomförande. Ett möjligt alternativ för att ändå minska översvämningsrisken i lågpunkten är att låta lågpunkten brädda på en lägre nivå än idag. Denna lösning är inte särskilt kostsam och kan åstadkommas om kantstenen och gångbanan öster om bussfickan vid lågpunkten sänks samt att ett grunt dike schaktas fram. Diket görs på kommunens mark och åtgärden bedöms kunna resultera i en sänkning av vattennivån i lågpunkten med 0,1–0,2 meter vid översvämning.

Skyfallsåtgärderna i parken omfattar höjdsättning av gångväg i öster samt skyfallsytor som placeras i lågpunkter i parken. Dessa åtgärder behöver vidtas för detaljplanen och kommer att utföras i parkområdet utanför planområdet. 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 genomförandet av åtgärderna säkerställs i enlighet med dagvattenutredningen.

Med utredningens föreslagna skyfallsåtgärder, samt de ytliga fördröjningsvolymerna som tillskapas i och med dagvattenåtgärder för hantering av 10 mm-kravet, försämras sammantaget inte skyfallssituationen (beräknat som ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,25) inom planområdet, eller utanför det. Dock kommer översvämningsrisker som idag finns utanför planområdet – som vid grannfastigheten i nordöst, och i lågpunkten Ältavägen/Oxelvägen – att kvarstå även i framtiden, om inga åtgärder vidtas, på grund av befintliga marknivåer.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	november 2023
Granskning	februari 2025
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Markgenomförandeavtal och exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktörerna i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplanen kan ske tidigast under kvartal 1 2027, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av allmän platsmark enligt detaljplanen planeras som en del av en större utbyggnad inom området Älta centrumkvarter. Genomförandet inom Sydvästra Stensö planeras att ske etappvis från 2027 till 2032.

Ansökan om bygglov kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 6 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. I detaljplanen föreslås kommunen som huvudman för all allmän plats, i plankartan redovisad med användningarna *Park*, *Natur* och *Gata*.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Anslutning av den planerade bebyggelsen kan ske via befintliga ledningar i Oxelvägen. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattensystemet och

ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. NVOA har bedömt att ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA och att detaljprojektering av detta sker i systemhandlingen.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. NVOA ansvarar för dagvattenavledningen inom allmän platsmark. Trafikverket ansvarar dock för dagvattenavledningen längs med Ältavägen i anslutning till planområdet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi ansvarar för det lokala elnätet och har tagit ställning att det krävs en ny elnätstation av dubbeltyp för att detaljplanen ska kunna genomföras. Nacka Energi har elledningar i gatorna inom och i anslutning till planområdet. Skanova, Stokab och Telenor har ledningsnät för fiber inom/i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området och befintliga bostadsfastigheter är anslutna till detta nät idag. Vattenfall AB är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Byggaktörerna ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken inklusive eventuella särskilda åtgärder som krävs för genomförandet till exempel marksanering, tillstånd/anmälan enligt miljöbalken med mera. Byggaktörerna ansvarar även för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Tidigare avtal**Markanvisningsavtal**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

En markanvisningstävling har genomförts i projektet avseende det norra kvarteret och markanvisningsavtal tecknades med Titania i april 2022. Markanvisningen avser en preliminär byggrätt på cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea) med fri upplåtelseform. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet ingicks i februari 2024 för att förlänga markanvisningsavtalets giltighetstid.

Ramavtal

Ett ramavtal är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Ett ramavtal tecknades med Wallenstam i december 2015 och reglerar frågor inom detaljplanprogramsområdet för Älta nya centrum, där detaljplanen för Sydvästra Stensö ingår. Ramavtalets syfte är att översiktligt reglera förutsättningar för kommande detaljplaner inom programområdet, principer för marköverlåtelse och ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar.

Tilläggsavtal till Ramavtal

Ett tilläggsavtal har i oktober 2023 tecknats med Wallenstam, ägare till fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3, avseende det södra kvarteret. Avtalet anger principer för ersättning vid marköverlåtelse inom planområdet mellan kommunen och Wallenstam.

Kommande avtal

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplanläggning av mark som inte tillhör kommunen. I Sydvästra Stensö ska kommunen och Wallenstam ingå avtal avseende fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Avtalet avser att reglera bland annat att byggaktören avser uppföra bostadsbebyggelse om cirka 350 lägenheter, cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA och att byggaktören erlägger exploateringsersättning för nyttan av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

Exploateringsavtalet reglerar även frågor kring till exempel kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, parkering, grönytefaktor, arbete med proaktiv bygglovsprocess och medfinansiering av konsten att skapa stad. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör som ska exploatera på kommunens mark. Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

I Sydvästra Stensö ska ett markgenomförandeavtal tecknas. Avtalen ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Ett avtal ska ingås mellan kommunen och byggaktören för det norra kvarteret, del av fastigheten Älta 10:1, som markanvisats till Titania för bostadsändamål. Avtalet ska reglera bland annat att byggaktören avser uppföra bostadsbebyggelse om cirka 190 lägenheter och 10 000 kvm ljus BTA.

Kommunen kan ingå ett avtal med den aktör som ska uppföra förskolan, del av fastigheten Älta 10:1. Avtalet ska reglera bland annat att byggaktören ska uppföra en förskola för 110 barn, att förskolebyggnaden ska ha en yta om minst 10 kvm BTA per barn, totalt cirka 1100 kvm, och att förskolegården ha en friyta om minst 18 kvm per barn, totalt cirka 2000 kvm.

Markgenomförandeaftalen reglerar även frågor kring till exempel kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, marksanering, teknisk försörjning, parkering, grönytefaktor, arbete med proaktiv bygglovsprocess och medfinansiering av konsten att skapa stad. Markgenomförandeaftalen ska vara undertecknade innan detaljplanen antas.

Köpekontrakt och köpebrev

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

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelser om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

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

Marksanering – avhjälpande av föroreningar

Markanvändning enligt detaljplanen förutsätter att byggaktörerna åtgärdar föroreningar i mark och grundvatten om inte annat avtalats. Planbestämmelse finns som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpats och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Innan schaktarbeten påbörjas i förorenad mark ska dessa anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt miljöbalken.

Vatten och spillvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten finns utbyggt i angränsning till planområdet. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. Nacka vatten och avfall anvisar en förbindelsepunkt.

Spillvatten och dagvatten rinner norrut med självfall längs Oxelvägen. I norra projektgränsen möter systemet upp med projekt Älta centrumkvarter.

Dagvatten

Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats är styrande i projekteringen för dagvatten. Även Nacka vatten och avfall ABs (NVOA) teknisk handbok ska följas. Inom kvartersmark hanteras dagvattnet lokalt.

I parken, utanför planområdet, finns stora grönytor där vatten kan infiltrerar och bara enstaka tillägg planeras för att säkerställa att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas. I dagvattenutredningen (Marktema 2024-10-18) föreslås att det norra kvarteret avvattnas både söder ut mot lokalgatan och norr ut mot parken. Befintliga gång- och cykelvägar görs därför om med ny höjdsättning och nya grönremsor. I parken föreslås ett svackdike längs med befintlig parkväg, detta för att samla upp dagvatten som annars skulle rinna mot befintliga bostäder, där lågpunkter finns.

Projektering och utbyggnad av anläggningarna utförs enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

Vinterväghållning

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun.

Vinterväghållning på kvartersmark åligger de privata aktörerna. Snö från de kommunala gatorna kan skottas mot angränsande lämpliga ytor längs Oxelvägen och mot den nya vändplanens västra sida.

El, tele och fiber

Nacka Energi ansvarar för elnätet i området. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyförläggning av elledningar i planområdet behöva utföras. En ny elnästation behövs för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Utrymme för elnästationen säkerställs genom E-område i plankartan och marken har egenskapsbestämmelsen **f₃** för att reglera utförandet. Elnästationen ska utformas med en högre ambition än standardutförande avseende gestaltning.

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele och fiber som ägs av Skanova. I samband med detaljplanens genomförande kommer nyförläggning av tele- och fiberledningar i planområdet behöva utföras. Inget nytt teknikrum är planerat.

Nya anslutningspunkter kommer att förläggas i lokalgatan och mer detaljerade förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Värme

Fjärrvärme som ägs av Vattenfall finns i anslutning till planområdet. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Nya anslutningspunkter kommer att förläggas i lokalgatan och mer detaljerade förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Avfall

Avfall hanteras inom planområdet. I det södra kvarteret hanteras avfall från bostäder i sopkassuner på två platser på gården och i ett miljöhus. Hämtning möjliggörs via den nya lokalgatan och en privat kvartersgata inom det södra kvarteret. I det norra kvarteret placeras kassuner på två platser mot vändplanen, där även hämtning möjliggörs. Förskolans sophantering sker även den från den planerade vändplanen mitt i planområdet.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Detaljplaneområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Stor vikt behöver läggas vid att minimera störningar för närboende samt till framkomligheten på Oxelvägen och övriga intilliggande gator under byggnadstiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. I bilaga 1, *Fastighetskonsekvensbeskrivning*, beskrivs de konsekvenser detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet djupare.

Fastighetsbildning

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

Byggaktörerna och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildningen sker.

Allmän plats

Mark som utgör allmän plats och som inte ägs av kommunen ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. I det fall att en överenskommelse ej kan tecknas frivilligt kan kommunen med tvång lösa in allmän platsmark mot ersättning. Inom Sydvästra Stensö innebär det att mark som i plankartan har planbestämmelsen GATA kommer regleras från de privatägda fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 till den kommunalt ägda fastigheten Älta 10:1 eller annan av kommunen ägd fastighet.

Bostadsmark

I det norra kvarteret ska den mark som ska anvisas avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet. I det södra kvarteret kommer mark som omfattas av planbestämmelse B (bostäder) att överföras från kommunens fastighet Älta 10:1 till en av Wallenstams fastigheter Älta 24:2 eller Älta 24:3.

Förskola

För den mark som i detaljplanen omfattas av planbestämmelse S (skola) behöver fastighetsreglering ske mellan kommunens fastighet Älta 10:1 och den blivande förskoleaktören. Tomten behöver styckas av för att bilda en egen fastighet.

E-område

Mark som omfattas av planbestämmelsen E₁ som ska nyttjas för transformatorstation ska överföras till kommunens fastighet Älta 10:1, avstyckas till en egen fastighet eller genomföras genom inrättande av ledningsrätt.

Servitut

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

Bland fastigheterna inom planområdet belastas Älta 24:2 av flertalet avtalsservitut, där endast ett av dem påverkar planområdet för Sydvästra Stensö. Servitutet är till förmån för Älta 24:3 och belastar Älta 24:2, varav båda fastigheterna ägs av Wallenstam. Servitutet kan upphävas av fastighetsägaren.

Kommunens fastighet Älta 10:1 täcker stora delar av den kommunalägda marken inom Älta och belastas av flertalet servitut och rättigheter. Inget av dessa servitut belastar marken inom planområdet för Sydvästra Stensö.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

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

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kan det bli aktuellt med en eller flera gemensamhetsanläggningar, exempelvis för gemensamt garage, kvartersgator, ledningar, innergårdar och utrymmen för avfallshantering. Detaljplanen anger inte några bestämmelser eller markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar, bedömningen är att frågorna kan hanteras i samband med fastighetsbildning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt provas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av

ledningsrättslagen. Inom detaljplanen kan E-området genomföras genom inrättande av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och markanvändningen förändras förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på del av fastigheten Älta 10:1, samt fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare. Nacka kommun äger fastigheten Älta 10:1 och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen inom denna del av planområdet (det norra kvarteret) genom försäljning enligt markanvisningsavtal. Wallenstam äger fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen inom den delen av planområdet (det södra kvarteret).

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning. Mark inom detaljplanen som är planlagd som allmän plats kan överföras till kommunen utan stöd av överenskommelser enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och fastighetsbildningslagen.

Områden som ska lösas in respektive upplåtas för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter beskrivs i bilaga 1, *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för framtida drift- och underhållskostnader. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar samt åtagande vid utbyggnad kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Nacka kommun och byggaktören/fastighetsägaren till fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3. Detaljplanen för Sydvästra Stensö är en del av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum (2015) och ingår i en etappvis utbyggnad, vilket innebär att kommunen har rätt att ta ut ersättning för såväl redan vidtagna åtgärder som kommande åtgärder för allmänna anläggningar. Exploateringsersättningen kommer därför avse

hela utbyggnaden av allmänna anläggningar inom programområdet och regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare. Byggaktörernas åtagande att finansiera åtgärderna bestäms enligt ramavtalet utifrån byggaktörens utbyggnad i kvadratmeter BTA inom sina fastigheter i planområdet.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall AB, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare.

För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägare erlægga en anslutningsavgift.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

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

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och omläggning av ledningar och tillhörande tekniska anordningar. Genomförandeavtal ska ingås mellan kommunen och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för eventuella ledningsflyttar och anläggningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Kostnader för anläggande samt drift och underhåll av statliga vägar

Trafikverket ansvarar för drift och underhåll på statliga vägar. Ältavägen som är lokaliserade direkt söder om planområdet är en statlig väg som Trafikverket ansvarar för. Kommunen är väghållare för gångbanan norr om Ältavägen, som ingår i planområdet, men Trafikverket ansvarar för belysningsstolparna på denna sträcka.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

För ansökan om fastighetsreglering inom allmän platsmark ansvarar kommunen. För ansökan om styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar byggaktörerna. Byggaktörerna bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplan. Förrättningskostnader kopplade till E-område bekostas av berörd ledningsägare. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

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

Avfallshantering bekostas av fastighetsägarna.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte vara i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*. Vissa åtgärder har vidtagits för att minska detaljplanens klimatpåverkan. Såsom att bebyggelseförslaget skiljer sig från planprogrammet i det avseendet att naturmark inte tas i anspråk i samma omfattning vilket bedöms vara positivt för planens klimatpåverkan, se utökat resonemang under rubriken *Klimatpåverkan*. Detaljplanen förbättrar också förutsättningarna för användning av cykel- och kollektivtrafik genom utbyggnad och anpassning av gatumark. Bebyggelsen är också planerad i huvudsak på redan ianspråktaga ytor vilket minskar behovet av schakt och sprängningsarbeten.

Detaljplanen bedöms vara i linje med Nacka kommuns miljömål *Giftfri miljö* då detaljplanens genomförande kommer att innebära att markföroreningar tas bort. Detaljplanen bedöms vara i linje med Nackas lokala miljömål *Rent vatten*. Sammantaget bedöms den förändrade markanvändningen i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder göra att belastningen av föroreningar minskar för de studerade ämnena jämfört med dagens situation.

Naturmiljö

Exploateringen så som den är utformad bedöms göra det svårare att uppnå miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv*. Delar av den brynmiljö som utgör naturvärdesobjekt 2 tas i anspråk för förskolegård. Inom förskolegården tas all vegetation bort i och med sanering av marken. Brynet erbjuder föda, skydd och lämpliga boplatser åt bland annat fåglar och insekter och miljön berikar skogen såväl som de öppna ytorna runt omkring. Kommunen ska avtala med byggaktörerna om att återplantera buskar och växter som gynnar ekosystemet. Oxelallén som föreslås tas ner bidrar idag till den biologiska mångfalden med blommor och bär som en resurs för insekter och fåglar. Allén är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt ska återplantera samma mängd träd inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Troligtvis kommer det bli ett annat lövträd än oxel då de nya träden kommer stå i LOD-anläggningar vilket är en utformning som fungerar dåligt som växtplats för oxel.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen tar en del naturmark, framför allt brynmiljö och parkmark, i anspråk vilket medför att ekosystemtjänsterna generellt sett försvagas. Detaljplanen bedöms ha en negativ inverkan på de stödjande och reglerande ekosystemtjänster som tillhandahålls av brynet och parkens äldre träd och buskar. Vissa av åtgärderna för planen, exempelvis lokal dagvattenhantering, innebär att ekosystemtjänster tillförs. Vidare dämpas de negativa effekterna på ekosystemtjänsterna något av att grönytefaktorn används i projektet och av att gröna gårdar kommer att anläggas. Detta kan dock inte kompensera för förlusten av biologisk mångfald och livsmiljöer. Gårdarna planeras

ovanpå tätskikt som gör att de vart 40:e år behöver bytas ut och därmed kommer vegetationen aldrig att uppnå en hög ålder.

Landskapsbild och kulturmiljö

Träden som tas bort i parken gör att den gröna inramning som är positiv både för befintliga bostadsgårdar samt för parken påverkas negativt. Stora, äldre träd är mycket värdefulla för landskapsbildens då de erbjuder grönska längs huskropparna.

Brynvegetationens karaktär är viktig för den gröna helhetsupplevelsen. Bryter man brynen och gör åverkan i dess täta gröna lövverk och blottar hällar och tallar bakom brynet ger det en mer öppen, mindre grön och genomsiktig naturstruktur och bruten visuell barriär mot Tyresövägen. Detaljplanen innebär en negativ påverkan på brynmiljön och slänten då bebyggelsen placeras väldigt nära. Förskolebyggnaden föreslås hamna mycket nära och förskolegården kommer behöva göra åverkan på brynet för att etablera en fungerande gård. Den gröna och lummiga naturkaraktären som slänten ger idag kommer därmed ändras och helhetsintrycket påverkas.

Elnätsstationens placering påverkar upplevelsen av hus i park och även parkstråkets karaktär. Det beror på att elnätstationen står precis intill parkstråket samt markerar den södra entrén till det. Det i sin tur påverkar både orienterbarhet och känslan av var parken egentligen börjar. Det är negativt att träd behöver avverkas för att bereda plats för elnätstationen. För att behålla områdets hus i park-karaktär är det viktigt att nya träd planteras som inramning av bebyggelsen för att ersätta de äldre träd som måste fällas.

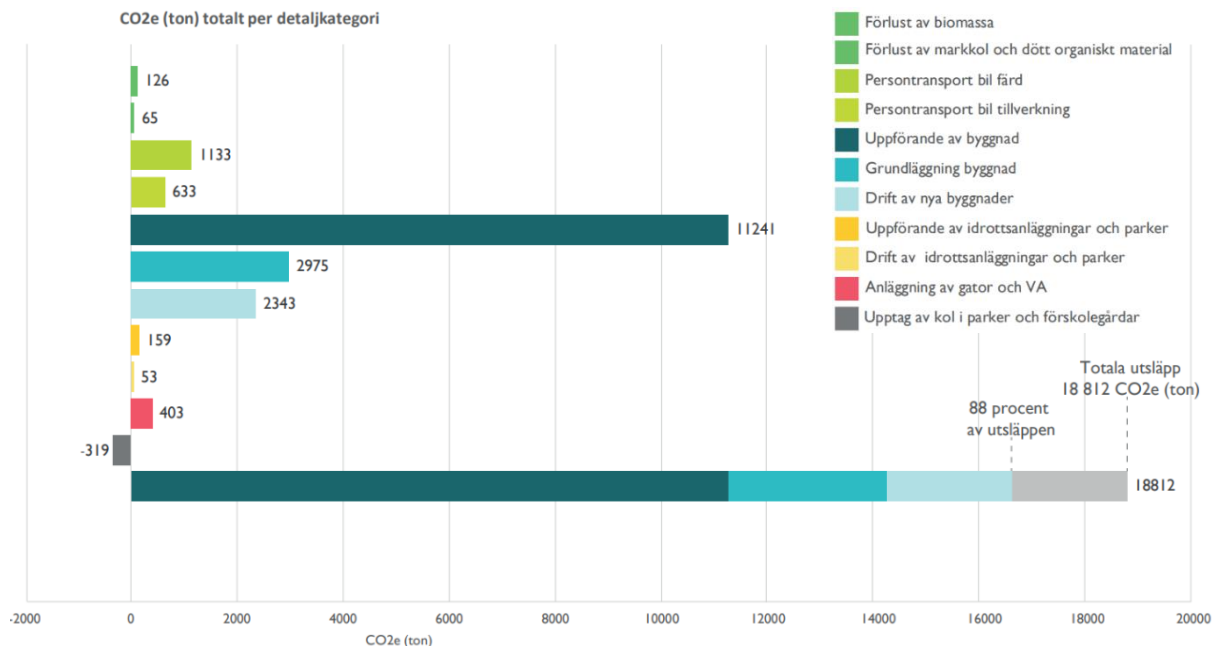
Den nya bebyggelsen längs Oxelvägen och i södra delen av planområdet infogas på ett bra sätt till den befintliga planstrukturen. De befintliga höga skivhusen behåller sin roll som landmärken i landskapet och bidrar till i orienteringen i stadsmiljön. Genom placeringen möjliggörs också väl tilltagna förgårdsytor framför husen, något som är karaktärsskapande för helhetsmiljön.

Det faktum att en del av parkområdet i norr omvandlas till kvartersmark och att flera träd måste fällas minskar den gröna inramningen som är ett av karaktärsdragen för hus i park. Positivt är att de nya bostadshusen placeras med ett respektavstånd till den befintliga bebyggelsen och att strukturen medför att viktiga siktlinjer genom parken och mellan husen bevaras. Positivt är också att de nya bostadshusen underordnar sig de befintliga husen i skala.

Klimatpåverkan

En övergripande klimatberäkning av detaljplanen har genomförts. Beräkningen kartlägger utsläpp fram till år 2050, och utgångspunkten är att byggandet sker med ett standardförfarande.

Resultatet visar på ett totalt utsläpp på cirka 18 800 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter) för ett genomförande av detaljplanen, jämför figur 51.



Figur 51: Koldioxidequivaler, CO₂e, uttryckt i ton, per detaljkategori, och totalt. I den samlade stapeln i botten är de blå delarna relaterade till byggnaderna, och den grå delen visar övriga detaljkategorier samlat (Nacka kommun 2024).

Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna (mörkblå stapel), men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar (mellanblå respektive ljusblå stapel). Beräknat som klimatpåverkan per förväntat antal boende uppskattas utsläppen till cirka 23 ton CO₂e/person. Vissa åtgärder har vidtagits för att begränsa klimatpåverkan. Exempelvis skiljer sig bebyggelseförslaget från planprogrammet i det avseendet att naturmark inte tas i anspråk i samma omfattning vilket bedöms vara positivt för planens klimatpåverkan, och då ny bebyggelse i huvudsak planeras på redan ianspråktaga ytor minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten. Detaljplanen förbättrar också förutsättningarna för användning av cykel- och kollektivtrafik genom utbyggnad och anpassning av gatumark, och mobilitetsåtgärder (se även nedan under Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka). Nackas utsläpp behöver minska, så planen bedöms sammantaget ändå inte vara i linje med Nackas lokala miljömål *Begränsad klimatpåverkan*.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

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

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Den övergripande ambitionen i projektet handlar om att tillskapa en funktionell park som är tillgänglig för allmänheten. Parken ska kunna användas av

Ältaborna för rekreation och aktiviteter och effekterna av en minskad parkyta har studerats för att säkerställa parkens kvalitet.

Aktuella åtgärder: Parken krymper med cirka 5000 kvadratmeter men de viktigaste funktionerna som lekparken, skogsbacken med kojor och pulkabacke, skogsbrynet, de oprogrammerade grönytorerna och tennisbanan bevaras i stort. Dessutom utreds parallellt med detaljplanearbetet möjligheterna att ersätta bollplanen med en för Älta mer efterfrågad parkfunktion. Parkrummet öppnar sig mot de nya bostadsgårdarna så att park och bostadsgårdar samspelar. Parkstråken i direkt anslutning till bebyggelsen kommer att förbättras både i utformning och orienteringsmöjlighet. Inom stadsbyggnadsprojektet kommer tryggheten i parken att förbättras genom ökad belysning samt parkvägar ska beskäras för bättre sikt.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik.

Aktuella åtgärder: Planområdet är beläget i ett kollektivtrafknära läge med mindre än fem minuters promenad till turtät busstrafik. Detaljplanen bidrar också till bättre förutsättningar för resor till fots och med cykel och tillskapar en bättre koppling till det regionala cykelstråket vilket stödjer hållbara kollektivresor. Den oreglerade parkeringen som idag gäller på Oxelvägen förslås tas bort till förmån för förbättrad dagvattenhantering, kollektivtrafik och breddade gång- och cykelbanor. Byggaktörerna har i samråd med kommunen tagit fram en parkeringsutredning (Trivector 2024). I utredningen anges ett områdesspecifikt parkeringstal som grundas på det faktiska bilinnehavet i området. Parkeringstalet är lågt i förhållande till kommunens angivna parkeringspolicy. Som motprestation och åtgärd för att främja hållbart resande planerar byggaktörerna att genomföra en ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder i form av bland annat kommunikationsinsatser, kollektivresetavlor i entréer, cykelvättstationer, återbruksrum, bil- och cykelpooler med mera.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande

Ambition: Ny bebyggelse ska utföras med erkända miljöbyggnadssystem på mark som redan är ianspråktagen.

Aktuella åtgärder: Placeringen av bebyggelsen har valts för att kunna spara de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden. Vidare är detaljplanen utformad så att ingen trafik ska dras genom parkområdet. Något som föreslogs i programmet och som sparar en yta som kan användas för dagvattenhantering, växtlighet och rekreation. Wallenstam planerar att uppföra det södra kvarterets byggnader

enligt kategorin Miljöbyggnad silver, en miljöbyggnadscertifiering från *Sweden Green Building Council*. Miljöbyggnad är ett bra val om man gör bedömningen att energieffektivitet, god inomhusmiljö och materialval har högst prioritet och är det som påverkar miljön mest. Ambitionen under planarbetet har varit att bygga det norra kvarteret med Svanenmärkning. Svanen är en miljömärkning som fokuserar mest på material. Jämfört med övriga certifieringar lägger Svanen mer fokus på själva kvalitetssystemet i byggprocessen och överlämnandet till förvaltning och drift. Syftet är att säkerställa en god nivå under hela byggnadens livstid. Det södra kvarteret planeras för solceller eller liknande hållbar energiåtgärd.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Ambition: Växlighet och grönska ska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker, kustvatten och vattendrag och att havsmiljöerna inte försämras. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats.

Aktuella åtgärder: Gårdarna ska utformas med synliga dagvattenlösningar enligt kommunens anvisningar för dagvattenhantering. Genomförandet åligger byggaktörerna i samråd med kommunen. Detaljplanens ambitioner är att naturliga skyfallsvägar ska nyttjas i det fall detta är möjligt. Som en del i stadsbyggnadsprojektet ska parken, strax utanför planområdet, utrustas med nya täta skyfallsanläggningar och parkvägarna kommer att höjdsättas för att undvika skyfallsproblem för den befintliga bebyggelsen längs Oxelvägen.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Ambition: Nacka ska ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshus där man inte kommit lika långt som i småhusområden. Inriktningen lämpar sig väl till projektet då tillskottet av bostäder kommer att vara i flerfamiljshus.

Aktuella åtgärder: Förutsättningarna för avfallshantering framgår under rubriken *Teknisk försörjning*. Detaljplanen möjliggör för att rest- och matavfall kan sorteras nära bostäderna. De boende kommer ha tillgång till övrig sortering i miljöhus på bostadsgården. Fastighetsägaren i det södra kvarteret avser att bygga ett återbruksrum. Detta är positivt då det minskar antalet resor till sopstationen och minimerar resursslöseri.

6. Anpassning framtida klimat

Ambition: Detaljplanen ska anpassas till framtida klimat.

Aktuella åtgärder: Stadsbyggnadsprojektet iordningställer skyfallsåtgärder i parken utanför planområdet och syftar till att minimera skyfall på Ältavägen och för de befintliga bostäderna öster om parken. Trädplantering och dagvattenhantering på allmän plats och kvartersmark bidrar till att omhänderta dagvatten och minska värmeöffekter.

Sociala konsekvenser

Idag är merparten av bostäderna i flerfamiljshusen i Stensö hyresrätter. Wallenstam som är markägare och förvaltare av ett stort antal hyresrätter i Älta är en långsiktig aktör som kan bidra med fler hyresbostäder i kommundelen. Detaljplanen innehåller bostäder med fri upplåtelseform eftersom det inte är möjligt att styra upplåtelseformen i detaljplaner. Men det vore lämpligt med fler bostadsrätter i området för att åstadkomma en social blandning. Det finns forskning som pekar på att blandade upplåtelseformer är ett sätt att skapa en social blandning i ett område då detta verkar för ökad integration och enighet.

Detaljplanen möjliggör tillgänglighetsanpassade passager för personer med fysiska handikapp, fransett den södra kopplingen över det södra kvarteret. Detaljplanen möjliggör för bättre förutsättningar för cyklister, gående och kollektivtrafikresenärer på Oxelvägen. Oxelvägens gångbana breddas och cykeltrafiken lyfts ur körbanan vilket ökar säkerheten för oskyddade trafikanter.

Det är positivt att parken befolkas dagtid av förskolebarn och fler boende eftersom det kan leda till större trygghet då det blir fler ögon på parken under flera av dygnets timmar.

Parkeringsgaragen under bostäder är en zon som potentiellt kan upplevas som otrygg. De är stora, hårdgjorda och behöver belysas väl. Planen innehåller bostäder och förskola. Det är positivt att platsen befolkas både på dagen och kvällen. Detaljplanen möjliggör för butikslägen men styr inte detta.

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré från söder. I entréytan behöver en elnätstation byggas och det är därför av stor vikt att utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet.

Det finns ingen lokal service i nära anslutning till planområdets bostäder. Detaljplanen möjliggör för att en ny butik kan tillskapas i husen norr om den planerade lokalgatan. Detta är dock inget som detaljplanen säkerställer utan det åligger den privata aktören att själv besluta om.

Barnkonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett läge med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Ältaborna får tillgång till en ny förskola som kan nås via gångvägar skilda från biltrafik vilket är fördelaktigt ur ett barnperspektiv. Trafiksäkerheten på

Oxelvägen ökar i samband med att cykeltrafiken lyfts ur körbanan och får ett eget utrymme vilket också är positivt ur ett barnperspektiv.

Att den befintliga parkytan krymper är negativt ur ett barnperspektiv men det bedöms fortsatt finnas god tillgång på fritidsytor i den upprustade parken och skogsmarken. Den fotbollsplan som bebyggs står idag ofta tom och används till hälften redan som ersättningsparkering av den anledningen. Bollplanen kan ersättas av en lämplig funktion, såsom en hinderbana eller utomhusscenen i den kvarvarande delen av parken. De mest välanvända delarna av parken: lekplatsen, tennisbanan, pulkabacken och skogsbrynet i norr bevaras vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Förskolan planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. Förskolegården kan delas in i tre zoner: trygg-, aktiv- och vild zon, alla med olika funktioner och lekvärden för att skapa aktiva respektive lugna rum som lämpar sig för barn i olika åldrar. Brynmiljön som ingår i förskolegården har en terräng som med fördel kan nyttjas i den dagliga verksamheten. Parken och den kringliggande skogen kan användas för utflykter. En befintlig förskola använder redan parken och skogen för utflykter idag men det bedöms möjligt att fler barn kan nyttja parken utan att riskera slitage på grönsmarken.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen. Inkomsten är en förutsättning för att de förändringarna och stora anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av planprogrammet för Älta centrum (2015).

Planen bidrar till fler bostäder i en expansiv region med goda pendlingsmöjligheter till Stockholm stad, vilket är i linje med kommunens bostadsförsörjningsplan. Älta centrum gynnas av ett större kundantal som kan leda till förbättringar av befintlig service.

Detaljplanen ersätter användningen drivmedelstation med bostäder. Ältas båda drivmedelstationer är avvecklade som en del i genomförandet av planprogrammet. Tyresö kommun planerar för att anlägga en ny drivmedelstation i anslutning till Tyresövägen i höjd med trafikplats Hedvigslund vilket skulle bli den närmaste stationen för Ältaborna i framtiden.

Avvägning mellan motstående intressen

En avvägning som format detaljplanen rör naturvärden och rekreationsvärden kontra bostadsbebyggelse. Principen för bebyggelseförslaget är att koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktaga ytor för att inte ta värdefull natur- eller parkmark i anspråk. Detaljplanen är utformad så att de mest värdefulla delarna av parken och naturmarken bevaras. Den uppskattade pulkabacken och det mesta av brynzonen mot naturen kan bevaras och i stället bebyggs fotbollsplanen.

En annan avvägning är mellan kommunens bostadsmål och påverkan för befintliga bostäder. Husen vid Oxelvägen har placerats och höjdsatts för att minimera påverkan på villorna öster om planområdet. Den nya bebyggelsen är indragen från gatan med ett avstånd om cirka 10 meter där närmaste villan finns. Avståndet mellan husen är cirka 30 meter. Den byggnad i det södra kvarteret, som har störst påverkan för villabebyggelsen, har en höjd om 6 våningar istället för 7 våningar likt övriga hus mot de större gatorna Oxelvägen och Ältavägen. För de närboende i radhusområdet strax öster om Oxelvägen bedöms planen få en viss påverkan. Utsikten för småhusen förändras som en följd av detaljplanen men solförhållanden bedöms fortsatt vara goda. Påverkan bedöms inte åsamka olägenhet för fastighetsägarna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det markområde i det norra kvarteret som i plankartan ges användningen bostäder avstyckas från kommunens fastighet Älta 10:1 för att bilda en egen fastighet. I det södra kvarteret kommer den markyta inom Älta 10:1 som ges planbestämmelsen bostäder att överlåtas till en av Wallenstams fastigheter Älta 24:2 eller Älta 24:3. Området inom Älta 10:1 med planbestämmelse för förskola kommer att överlåtas till en aktör som markanvisas tomt. Vidare behöver ett par mindre markområden överföras från bland annat fastigheterna Älta 24:2 och Älta 24:3 och till Älta 10:1 för att möjliggöra en standardhöjning/breddning av Oxelvägen.

I **bilaga 1** redovisas en detaljerad beskrivning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet som berörs av planen.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Erik Melin
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Bilaga 1 till planbeskrivning för Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl., i Älta, Nacka kommun

Fastighetskonsekvensbeskrivningen sammanfattar information som finns i detaljplaneförslaget och redovisar övergripande de konsekvenser som förslaget innebär för enskilda fastigheter inom detaljplaneområdet. På sista sidan presenteras en karta som visar hur berörda fastigheter påverkas. På kartan finns markområden numrerade, vilka refereras till i texten som siffror inom parentes, till exempel (2). Tabellen nedanför redovisar idag kända konsekvenser för enskilda fastighetsägare i frågor som handlar om behov av att: reglera mark från en fastighet till en annan, skapa nya rättigheter eller förändra rättigheter som finns idag, fördela kostnader och ekonomisk ersättning, ta fram avtal och överenskommelser samt hur eventuella byggrätter inom fastigheterna påverkas med anledning av den nya detaljplanen.

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för/som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Älta 10:1 <i>Ägare:</i> Nacka kommun	Avstycker ett område om ca 2900 kvm (1B). Marken planläggs som kvartersmark för förskola. Avstår områden om ca 550 kvm och 190 kvm (2, 3A, 3B, 4). Marken planläggs som kvartersmark för bostad och regleras till Älta 24:2 eller Älta 24:3. Avstår ett område om ca 5300 kvm (13). Marken planläggs som kvartersmark för bostad och avstyckas för att bilda en separat fastighet (norra kvarteret). Erhåller områden om ca 30 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras från Älta 24:3.	<i>Befintliga rättigheter:</i> Inga befintliga rättigheter belastar fastigheten inom planområdet. <i>Nya rättigheter:</i> Rättighet för anordning för dagvattenhantering från förskolans område kan komma att behöva tas fram på Älta 10:1 m.fl.	<i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning till Älta 24:2, Älta 24:3 och Älta 10:62 för erhållna områden för allmän plats. Förrättningskostnader kan förekomma.	<i>För ägare av Älta 10:1:</i> Ersättning för avstående och upplåtelse av mark. Intäkten kommer att bestämmas i markgenomförandeavtal för det norra kvarteret och exploateringsavtal för det södra kvarteret.	<i>Norra kvarteret:</i> Markgenomförandeavtal <i>Södra kvarteret:</i> Exploateringsavtal gällande utveckling på privat mark. <i>Generellt:</i> Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.	Planläggs som kvartersmark bostäder (B), förskola (S₁) och transformatorstation (E₁) samt allmän plats (Gata, Natur och Park). Inom styckningslotten (norra kvarteret) tillskapas byggrätter om ca 10 000 kvm ljus BTA för bostad. Området markanvisades genom tävling 2022. Inom området som planläggs för förskola tillskapas en byggrätt om ca 1100 kvm BTA för förskola. Detaljplanen ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning av garage under mark.

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för/som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Älta 24:2 & Älta 24:3 Ägare Älta 24:2: Wallenstam Fastighets AB Älta 24:3: Ägare Älta 24:3: Wallenstam Fastighets AB Älta & Wallenstam Fastigheter 312 AB	Älta 24:2: Avstår områden om ca 90 kvm, 160 kvm och 140 kvm (7, 8, 11). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1. Avstår ett område om ca 40 kvm (9). Marken planläggs för tekniska anläggningar (transformatorstation) och regleras till Älta 10:1. Avstår ett område om ca 400 kvm (1A). Området planläggs som kvartersmark för förskola och regleras till avstyckad fastighet från Älta 10:1 (1B). Älta 24:3: Avstår områden om ca 30 kvm (5, 6). Marken planläggs som allmän plats och regleras till Älta 10:1. Älta 24:2 och Älta 24:3: Erhåller områden om ca 550 kvm och 190 kvm (2, 3A, 3B,		För fastighetsägare till Älta 24:2 och Älta 24:3: Ersättning till Älta 10:1 för erhållna markområden för kvartersmark. Kostnader för VA-, tele-, el-, fiber- och fjärrvärmeanslutning, bygglovsavgift, förrätningskostnader. Exploateringsersättning enligt Ramavtal för Älta centrum. Fastställs i exploateringsavtal.	För fastighetsägare av Älta 24:2 och Älta 24:3: Ersättning från Älta 10:1 för avstående och upplåtelse av mark för allmän plats och förskola. Ersättning fastställs i lantmäteriförrättning och i exploateringsavtal.	Södra kvarteret: Exploateringsavtal Generellt: Överenskommelse om fastighetsreglering eller köp av mark kommer ligga till grund för föreslagna fastighetsregleringar och eventuella servitutsbildande.	Planläggs som kvartersmark för förskola (S₁), bostäder (B), samt allmän plats (Gata). Genom detaljplanen tillskapas byggrätter om ca 20 000 kvm ljus BTA för bostäder. Detaljplanen ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning av garage under mark.

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för/som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
	4). Områdena planläggs som kvartersmark för bostad.					

Fastighet/S amfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhetsanl äggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för/som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Älta 10:62 <i>Ägare: Nacka kommun</i> <i>Tomträtt: Wallenstam Nacka Älta 10:62 AB</i>	Avstår områden om 10 kvm (10, 12). Marken planläggs som allmän plats för gata och regleras till Älta 10:1.			<i>För tomträttsbavare till Älta 10:62:</i> Ersättning för avstående av mark för allmän plats.		

Skala 1:1000 vid A3, 2025-09-23

