

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 9500 Största tillåtna bruttoarea ovan mark i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- VIII** Högsta antal våningar, utöver vilket souterrängvåningar får anordnas

STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad vara betydligt lägre än 55 dB(A).

Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB(A).

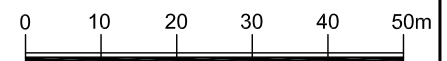
Balkonger mot bullerutsatt sida får glasas in till högst 75% för att fungera som bullerskydd mot boningsrum.

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Skala 1:1000/A3



Detaljplan för
Älta 26:1 och del av Älta 10:1
Oxelvägen i Älta
Nacka Kommun
 Planenheten i december 2011
 justerad i maj 2012

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Miljöredovisning
 Fastighetsförteckning
 Gestaltungsprogram

DP 540

Andreas Totschnig
 planchef

Per Wilhelmsson
 planarkitekt

KFKS 2010/54-214
 Projektnr. 9625

Tillstyrkt av MSN 2012-05-23
 Antagen av KF 2012-09-10 §184
 Laga kraft 2013-05-30



DP 540

2012-05-07

Dnr KFKS 2010/54 214

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Älta 26:1 och del av Älta 10:1, Oxelvägen, Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2011 justerad maj 2012

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneförslaget är att göra det möjligt att bygga tre bostadshus i åtta våningar samt souterräng, ett parkeringsgarage och en angöringsväg på platsen.



Översiktskarta

BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Oxelvägen i Stensö i Älta och omfattar ca 5100 m². I området ingår fastigheten Älta 26:1 och en del av fastigheten Älta 10:1.

Markägoförhållanden

Fastigheten Älta 26:1 ägs av Wallenstam AB och Älta 10:1 ägs av Nacka kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas för centrala Älta ”Område avsett för befintliga bostäder, verksamheter och centrum. Området norr om Stensö kompletteras med publika

anläggningar.” På översiktsplanens markanvändningskarta har aktuellt område beteckningen flerbostadshus.

I Nackas nya översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, som var föremål för samråd runt årsskiftet 2010-2011 men som inte har vunnit laga kraft, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Området berörs även av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi Utveckla lokala centra och deras omgivning, där Älta centrum och dess närområde pekas ut som lokalt centrum.

Kommunens nya kulturmiljöprogram, som är en tematisk fördjupning av översiktsplanen, pekar ut Oxelvägens skivhus från 1960-talet som en kulturmiljö av lokalt intresse, ett representativt avtryck från de första av de så kallade rekordåren.

Detaljplaner

För Älta 26:1 gäller detaljplan 113. Den anger panncentral men också en utbyggnadsrätt söder om befintlig byggnad utanför fastighetsgräns vilken inte nyttjats. Detaljplan 113 gränsar till stadsplan 249, vilken anger park eller plantering.

Program för planområdet

Kommunstyrelsen antog den 9 maj 2005 § 126 planprogrammet *Älta C och dess närområde – Program för ny bostadsbebyggelse och centrum*. I programmet föreslogs en exploatering med bostäder på panncentralsfastigheten.

Förutsättningar och förändringar



Planområde

Befintliga förhållanden

Närområdet

Stensö är ett av kommunens mest intressanta flerbostadshusområden från de sk rekordåren på 1960-talet, med storskaliga skivhus placerade i en medvetet luftig planstruktur. Planeringsidealet härrör från funktionalismens barndom på 1930-talet, vars tankegångar om ljus och luft mellan huskropparna fortfarande förekom under det tidiga 1960-talet. Skivhusen vid Oxelvägen har en varierad fasadbehandling och karaktärsskapande balkongsektioner. Balkongfronternas geometriska dekor har närmast blivit en symbol för området.

Områdets starkt kuperade hällmarksterräng har lett till att skivhusen i huvudsak placerats i sänkor mellan bergsknallarna, som till exempel den öster om Oxelvägen som ingår i planområdet. Detta berg är brant och svårt att ta sig upp på.

Planområdet innehåller ingen kommersiell eller social service. I Älta centrum, ca 200 m norr om planområdet, finns ett omfattande serviceutbud med livsmedelsaffär, bibliotek, vårdcentral, apotek, restaurang mm. I Stensö finns flera skolor, förskolor och idrottsanläggningar.



Balkongfront på Oxelvägen

Planområdet

Planområdet ligger på två olika nivåer. På den lägre nivån vid Oxelvägen ligger en panncentral från 1965, som inte längre är i bruk och som bedöms sakna kulturhistoriskt

värde. Marken runt panncentralen är hårdgjord och plansprängd. Höjdskillnaden till den övre nivån där naturmarken på berget ligger är som mest 10-12 m, vilket innebär att panncentralen omges av närmast lodräta bergväggar på alla sidor utom mot gatan. Berget ovanför panncentralen är bevuxet med främst gles hållmarktallskog. Berg i dagen förekommer rikligt.

Trafik

Oxelvägen tillhör huvudvägnätet och trafikeras av ca 2500 fordon/dygn. Den tunga trafiken är av liten omfattning. Oxelvägen saknar särskilda ytor för cyklister men har gångbanor på båda sidor av gatan.

Ett flertal bussar trafikerar Oxelvägen och har hållplatser vid planområdet.

Direktförbindelse finns med bland annat Slussen, Gullmarsplan, Nacka sjukhus, Tyresö C och Handenterminalen.

Föreslagna förändringar



Situationsplan (Sjögren Arkitekter AB)

Ny bebyggelse

Tre åtta våningar höga bostadshus föreslås uppföras på berget. Panncentralen föreslås rivas och ersättas av ett parkeringsgarage i tre våningar, som rymmer parkering för de nya bostäderna. Det norra bostadshuset är placerat vinkelrätt mot den övergripande strukturen, i öst-västlig riktning, medan de övriga två bryter mönstret med en gradvis vinkelförskjutning. Där terrängen så kräver underbyggs husen med souterrängvåningar. De tre byggnaderna ligger sida vid sida och bildar tillsammans en solfjäderform. Gårdsrummen definieras av de tre byggnadsvolymer från norr till söder, tallarna i öster och utblicken över Oxelvägen i väster. Gården är upphöjd i förhållande till Oxelvägen, placerad ovanpå garaget, för att skapa en lugn, privat och inbjudande gårdsmiljö med lekplats, bänkar m m. För att möjliggöra att räddningsfordon, färdtjänst m m kan angöra de nya bostadshusen föreslås en smal väg anläggas upp på berget.

De tre bostadshusen ska byggas på ett sådant sätt så att ingreppen i omgivande naturmark minimeras och så att berghällar och befintlig vegetation sparas så nära husen som möjligt.

Alla bostäder och gemensamma ytor i bostadshusen ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Bebyggelsen nås även via hissar i garage från gatuplan, och marken mellan hissen och samtliga tre bostadshus kommer att ha en lutning som är mindre än 1:12.

Bostadshusen utförs med Tr2-trapphus, vilket att de är utformade så att det begränsar spridning av brand och brandgas till trapphuset under minst 60 minuter. Ett sådant trapphus får vara den enda utrymningsvägen i bostäder, dock inte bostäder i särskilda boenden för personer med vårdbehov, i byggnader med högst 16 våningsplan.

Lägenheterna föreslås upplåtas som hyresrätter.

På plankartan används begreppet bruttoarea ovan mark, som bygger på definitionen av area ovan mark i *Svensk standard SS 21054:2009, Area och volym för busbyggnader*.

Park och natur

Angöringsvägen kommer även att kunna användas för allmän gångtrafik. Detta gör att naturmarken uppe på bergsknallen kan bli en tillgång för hela närområdet. En ny gångväg och trappor föreslås som förbindelse mellan planområdet och Älta Centrum.



Sektion, Oxelvägen till vänster, samt vy från Oxelvägen (Sjögren Arkitekter AB)



Gator och trafik

Parkering föreslås ske i parkeringshus i tre våningar med angöring från Oxelvägen. Parkeringstalet är 0,8 bilplatser per lägenhet inklusive gästparkering. Gästparkering sker inom fastigheten. Parkering för funktionshindrade kan anordnas vid respektive hus. Utryckningsfordon och taxi använder angöringsvägen.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, el, fjärrvärme m m finns i Oxelvägen och den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa.

En dagvattenutredning har utförts. Dagvattenflödet från planområdet till kommunens befintliga nät bör inte överstiga 30 l/s efter fördröjning/infiltration inom kvarteretsmark. Åtgärder i form av t.ex. fördröjningsmagasin ska utföras inom planområdet för att säkerställa att detta minsta flöde inte överskrids. Slutgiltiga åtgärder väljs i samband med planens genomförande, då dagvattenutredningen kompletteras.

Enligt Boverkets byggregler får den maximala årliga energiåtgången för ett nyproducerat hus vara högst 110 kWh/m². Målet med det aktuella projektet är att uppnå en årlig energiåtgång på 74 kWh/m², vilket är lägre än kraven för såväl Green Building (82,5 kWh/m²) som lågenergihus (75 kWh/m²). Lägenheterna kommer att utrustas med individuell mätning av el och vatten, vilket kommer att sänka energiförbrukningen ytterligare.

Konsekvenser av förslaget

Konsekvenser för miljön

Förslagets konsekvenser finns redovisade i en miljöredovisning, som bifogas planförslaget. Här följer en sammanfattning av miljöredovisningens slutsatser.

Trafikbuller

De föreslagna bostäderna är utsatta för trafikbuller från främst Oxelvägen, ca 2100 fordon/dygn och Tyresövägen, ca 32000 fordon/dygn. Bullerutredningen som gjorts i samband med planarbetet visar att varje lägenhet, i enstaka fall med hjälp av åtgärder som t.ex. utanpåliggande glasskärmar, kommer att få högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen, vilket innebär att boendemiljön blir god ur akustisk synpunkt.

Förorenad mark

I området finns en panncentral som ska rivas och ersättas med garage och flerbostadshus. Trots att marken på fastigheten är hårdgjord finns en risk för att det finns föroreningar i marken. Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas, eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Eventuell sanering ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller avhjälpandeåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Konsekvenser för kulturmiljön

Punkthusen ligger så pass nära de utpekade skivhusen att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet, men Oxelvägen utgör en tydlig skiljelinje mellan det gamla och det nya. De tre bostadshusen avviker från den befintliga strukturen i och med att de dels är punkthus, dels har placerats på en höjd. Detta ger dem en egen identitet och gör att de inte konkurrerar med den värdefulla 60-talsmiljön. Stensö karakteriseras av grupper av bostadshus av samma typ och det aktuella förslaget adderar ytterligare en sådan grupp till stadsdelen.



Genomförandefrågor

Tidplan

En preliminär tidplan för detaljplanarbetet ser ut enligt nedan.

Samråd	april-maj 2011
Utställning	kvartal 1 2012
Tillstyrkan och antagande	kvartal 1-2 2012
Utbyggnad	kvartal 3 2012-kvartal 1 2014

Genomförandetid

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



Ansvarsfördelning

Den blivande tomträttshavaren till fastigheten Älta 26:1 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvarteretsmarken med tillhörande system för omhändertagande och fördröjning av dagvatten. Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för den angränsande allmänna platsmarken, det vill säga park/naturmark och gata.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, allmänna anläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bland annat tidplan, fastighetsbildning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av miljö och stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Samråd i bygglovfrågor kan ske med miljö och stadsbyggnad, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på miljö och stadsbyggnad.

El/energi

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering är nödvändig för bildandet av en lämplig fastighet. Mark ska överföras från Älta 10:1 till Älta 26:1. Fastigheten Älta 26:1 ska ägas av Nacka kommun och upplåtas till exploatören med tomträtt. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Allmän gångtrafik

Angöringsvägen kommer att vara öppen för allmän gångtrafik. Detta förhållande ska säkerställas i det tomträttsavtal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören.



Lantmäteriförrättningar

Kommunen bekostar fastighetsreglering för bildande av fastighet för upplåtelse.

Exploatören bekostar övrig fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark samt anpassning av anslutande allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom allmän gata, gångväg, VA-ledningar, fastighetsbildning med mera kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Medverkande

Detaljplan	Alexander Erixson Per Wilhelmsson	Planenheten
VA	Per Johnsson	Vatten och avlopp
Kulturmiljöfrågor	Johan Aspfors	Planenheten
Trafik	Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Miljö	Alice Ahoniemi	Miljöenheten
Park/natur	Elisabeth Rosell	Park och fritid
Bygglovfrågor	Birgitta Strömbäck	Bygglovenheten
Genomförandefrågor	Christer Hallberg (konsult) David Arvidsson	Exploateringsenheten

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Per Wilhelmsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-09-10 § 184

Thérèse Widmark
Administratör

M I L J Ö REDOVISNING

Detaljplan för Älta Oxelvägen, 9625, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2011, justerad maj 2012

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Naturvård/vegetation
Rekreation och tillgänglighet
Risk och säkerhet
Kulturmiljö och landskapsbild
Miljökvalitetsnormer för vatten
Grundvatten, ytvatten och dagvatten
Förorenad mark
Trafik
Hushållning och hållbarhet, klimateffekt

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller
Lokalklimat
Luft

SAMMANFATTNING

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

En utbyggnad enligt planförslaget innebär delvis att naturmark som inte tidigare varit exploaterad tas i anspråk. Den naturliga vegetationen är känslig bl.a. på grund av det tunna jordtäcket och begränsade tillförseln av vatten. Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Det saknas säkerställda miljöer för lek i planförslaget. Bollplaner, bad, idrottsanläggningar samt större friluftsområden finns inom gång- och cykelavstånd. Ett genomförande enligt förslaget innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta.

Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör skalskyddet och avgränsningen mellan parkeringsdel och bostadsdel studeras särskilt.

Fastigheten ligger utanför utpekad kulturmiljö. Punkthusen ligger dock så pass nära kulturmiljön att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet. Det är viktigt att de nya husen uppfattas som ett tillägg för att inte skada den historiska avläsbarheten. Grönytan mellan södra och mellersta skivhusgruppen och som ligger intill den föreslagna detaljplanen är betydelsefull för upplevelsen av den ursprungliga luftiga stadsplanen. På avstånd kommer Ältas silhuett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd. Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad av flertalet att uppfattas som en upprustning.

Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås, avstegsfall A kommer att tillämpas för dessa fastigheter.

Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare.
Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Strömmens vattenförekomst. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska i möjligaste mån tillämpas. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i området.

Även samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

En behovsbedömning av detaljplanen för Älta, Oxelvägen, etapp 1 har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

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

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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

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

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall), Elisabeth Rosell (Park och fritid).

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

NATURVÅRD/VEGETATION

Kommunala mål – Översiktsplan 2002

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

Utbyggnadsförslaget

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att tidigare ej exploaterad naturmark i form av allmän plats tas i anspråk för bebyggelse och olika anläggningar. Naturmarken består främst av rena berghällar och hållmarkstallskog.

Inga bestämmelser som säkerställer naturmark eller befintlig vegetation har införts.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom och i anslutning till området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.

<p>Slutsatser: En utbyggnad enligt planförslaget innebär att tidigare ej exploaterad naturmark i form av allmän plats tas i anspråk. Inga bestämmelser som säkerställer naturmark eller befintlig vegetation har införts. Den naturliga vegetationen är känslig bl.a. på grund av det tunna jordtäcket och begränsade tillförseln av vatten. Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter tas i anspråk.</p>

REKREATION OCH TILLGÄNGLIGHET

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

Rekreation

Någon plats för närlek/småbarnslek inom kvartersmarken finns ej redovisad i planhandlingarna, vilket är en brist. I gestaltungsprogrammets text står dock ” Barn och gamla bereds utrymme för lek och vila. Här planeras både lekplats och bänkar. Plantering av träd och vegetation sker i en växtbädd ovanpå terrassbjälklaget.” Planområdet ligger med gångavstånd till bollplaner, bad och idrottsanläggningar. Det är inte heller långt till t.ex. Nackareservatets och Flatens friluftsområden.

Ett genomförande enligt plankarta och planbeskrivning innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta.

Tillgänglighet

Området topografi är sådan, att det i dagsläget är förhållande svårtillgängligt och det krävs nästan att man klättrar för att ta sig upp på berget. Ett genomförande av planen betyder att berget görs tillgängligt från i första hand Oxelvägen men även ev. från kvarteret norr om naturmarksområdet. En ev. angöring av berget från norr kommer att vara tillgänglig för t.ex. rörelsehindrade. Enligt uppgift kommer angöringsgatan till den övre nivån ha en sådan lutning (1:20) att den uppfyller tillgänglighetskraven. Handikapparkering för besökare kommer att finnas på den övre nivån liksom tillgänglig angöring för taxi och färdtjänst.

Slutsatser: I planförslaget säkerställda miljöer för lek saknas, viljetryningar finns dock i beskrivande text. Det framgår dock inte av planförslaget hur allmänheten eller den som ska förvalta ev. anläggningar uppe på berget ska kunna komma dit. Planområdet ligger med gång- eller cykelavstånd till bollplaner, bad , idrottsanläggningar samt till större friluftsområden. Ett genomförande enligt plankarta och planbeskrivning innebär att andelen mer orörd naturmark för mer krävande naturpromenader/lek minskar i centrala Älta. Enligt uppgift kommer angöringsgatan till den övre nivån ha en sådan lutning (1:20) att den uppfyller tillgänglighetskraven. Handikapparkering för besökare

kommer att finnas på den övre nivån liksom tillgänglig angöring för taxi och färdtjänst.

RISK OCH SÄKERHET

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet med nödvändig skyddsstängsling.

Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör man vara noga med skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande.

Placeringen av t.ex. tvättstugor och entréer är väsentlig ur trygghetssynpunkt. Det är viktigt att de ligger ljust med god insyn, gärna med fönster mot gata eller gångstråk.

Slutsatser: Områdets topografi och planförslagets lösningar med ett högt beläget terrassbjälklag, innebär i sig att det föreligger fallrisker. Garage kan upplevas som otrygga. Med tanke på tryggheten i bostad och eller p-garage bör man vara noga med skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet berör delar av Stensös skivhusområde från 1960-talet som är utpekad som en kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram från 2010. Stensö var Nackas största bostadsprojektet under 1960-talets första hälft och ritades av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Från början var tanken att tunnelbanan skulle passera Älta, därav områdets storskalighet. Skivhusen hör till ett av kommunens mest representativa avtryck från de s k rekordåren med karaktäristiska uttryck som trafikseparering, öppen planstruktur, mellanliggande grönytor och en hög skala. Förutom rent samhällshistoriska värden har husen kulturhistoriska upplevelsevärden genom en medveten

fasadkomposition och detaljeringsnivå som uttrycks i bl a tegelfasader och fasadtäckande balkongpartier med dekorativa balkongfronter.

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Kulturmiljö

Förslaget innebär att panncentralen rivs och ersätts med bostadshus i form av tre punkthus. Panncentralen tillhör inte kulturmiljön, men ligger i direkt anslutning till det utpekade skivhusområdet. En grönyta mellan södra och mellersta skivhusgruppen kan komma i fråga för t ex parkering och/eller förskola, men inte för någon storskalig bebyggelse.

Landskapsbild

På avstånd kommer Ältas siluett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen är i ungefär samma skala som flerbostadshusen i närheten. Det som skiljer denna bebyggelse från den övriga i området är att den har placerats på ett höjddparti, vilket innebär att den kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd.

Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad innebära, att den av de flesta gestaltungsmissigt inte särskilt uppskattade f.d. värmecentralen, kommer att ersättas av entréer, angörning samt utbyggnad av en garagebyggnad i flera våningar. Detta kommer sannolikt av flertalet att uppfattas som en upprustning av närmiljön.

Den planerade angöringsgatan skall enligt förslaget utföras med hjälp av stödmurar. I det fortsatta arbetet bör dessa detaljstuderas för att inte bli allt för dominerande.

Slutsatser: Panncentralstomten som avses bebyggas med tre punkthus ligger utanför utpekad kulturmiljö. De bevarandevärda grönytor som finns mellan skivhusgrupperna tas inte i anspråk. Punkthusen ligger dock så pass nära kulturmiljön att de får en viss påverkan på helhetsmiljön genom sin storskalighet. Oxelvägen utgör en tydlig skiljelinje mellan det gamla och det nya. Det är viktigt att de nya husen uppfattas som ett tillägg för att inte skada den historiska avläsbarheten. Grönytan mellan södra och mellersta skivhusgruppen är betydelsefull för upplevelsen av den ursprungliga luftiga stadsplanen. Parkering och eventuella låga paviljonger, för t ex förskolebruk, minskar grönytan och påverkar därmed kulturmiljön, men låter skivhusen fortfarande framstå som tydliga utropstecken i landskapet.

På avstånd kommer Ältas silhuett att förändras vid ett genomförande av planförslaget. De tre föreslagna punkthusen kommer att ”sticka upp” och synas även på avstånd. Lokalt för gatumiljön kommer en utbyggnad av flertalet att uppfattas som en upprustning av närmiljön.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Allt vatten från området avrinner till Ältasjön. Från Ältasjön rinner vattnet vidare till Dammtorpsjön, Järlasjön, Sicklasjön och slutligen till Strömmens vattenförekomst. Enligt vattenmyndighetens klassning är Strömmens vattenförekomst ett övergångsvatten.

Ältasjön har under hela 1900-talet varit näringsrik. Till en början hade det främst naturliga faktorer, senare har också föroreningar bidragit. Utsläppen till sjön har på senare år minskat kraftigt eftersom allmänt VA har byggts ut. Eftersom sjön har fått ta emot näringsrikt vatten under lång tid är dock mycket av näringen bunden i sedimenten. Detta betyder att det finns risk för intern gödning. Ältasjöns näringstillstånd för totalfosfor är klassat som högt 23-45 ug/l, även totalkvävehalten är klassad som hög (625-1250 ug/l).

Under den isfria perioden har Ältasjön höga syrehalter. Syrehalten kan bli låg under vintern, men syrebrist har inte registrerats. Motståndskraften mot försurning är mycket god. Siktdjupet är litet, endast 1-2,5 meter.

Ältasjön är ingen vattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen. Den har därför ingen vattenkvalitetsnorm.

Den kemiska statusen för Strömmen är att den inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten när det gäller kemisk status (miljögifter, i detta fall är det kvicksilver och kvicksilverföreningar) är god, men

med undantag i form av tidsfrist till år 2021 när det gäller tributyltennföreningar. Det här betyder att Strömmen ska nå god kemisk status 2015 förutom för just tributyltennföreningar som ska nå god kemisk status till år 2021. Denna tidsfrist är gjord för nästan samtliga vattenförekomster i vårt vattendistrikt på grund av en generell brist på kunskap om miljögifter i vattenmiljön. Strömmens vattenförekomst är kraftigt påverkad av miljögifter, framförallt i sedimenten.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är att den har en måttlig potential. Att man valt potential i stället för status, beror på att det är ett kraftigt modifierat vatten. Modifieringen gäller hamnverksamheten som är en avgränsad fysisk verksamhet, men som påverkar hela vattenområdet. Kvalitetskravet när det gäller den ekologiska statusen är att uppnå en god ekologisk potential (vilket kan jämföras med att uppnå en ekologisk status). En god ekologisk potential ska nås till 2021.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas. De skyddsåtgärder som planeras inom detaljplanen för att skydda Strömmens vattenområde redovisas i stycket om yt- och dagvatten.

Vad gäller tributyltenn så innebär denna plan inte att någon ökning av ämnet i vattenförekomsten. Ett genomförande av denna plan bedöms inte försvåra detta mål.

Slutsats: Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte minska förutsättningarna att nå både god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus i Strömmens vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas.

DAG-, YT- OCH GRUNDTVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar (t ex tak, infarter). En stor del av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, men det finns även en del anlagda grönytor. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten är begränsad, fördröjningsmagasin för dagvattnet har diskuterats. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i hela Älta centrum och dess närområde i samband med kommande utbyggnad av området.

Vid val av material på hus samt övriga anläggningar ska stor hänsyn tas till att inga främmande ämnen används som kan innebära skada på hälsa och miljö.

Spillvatten från parkeringsgarage innehåller stora föroreningsmängder. För att minska belastningen till Henriksdals reningsverk bör garaget torrsopa i stället för anslutas till spillvattennätet.

Slutsats: Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheterna är begränsad, LOD ska ändå i möjligaste mån tillämpas. En dagvattenutredning är nödvändig för att klargöra hur dagvattenfrågan ska lösas i hela Älta centrum och dess närområde. Parkeringsgaraget bör torrsopas i stället för att anslutas till spillvattennätet.

FÖRORENAD MARK

Utbyggnadsförslaget

I området finns en panncentral som ska rivas och ersättas med garage och flerbostadshus. Trots att marken på fastigheten är hårdgjord finns en risk för att det finns föroreningar i marken. Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas, eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Eventuell sanering ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet. Innan sanering eller avhjälpandeåtgärder genomförs ska anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten.

Slutsats: Innan byggande kan ske på fastigheten behöver marken i anslutning till anläggningen undersökas. Eventuella föroreningar ska avgränsas och saneras. Saneringen ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

TRAFIK

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

Utbyggnadsförslaget

Planen innebär att cirka 100-150 nya lägenheter. De nya bostäderna ligger centralt i Älta C vilket innebär att det finns både god tillgång och närhet till kollektivtrafik och till service. Parkering ska bli i garage på fastigheten. Parkeringstalet innebär totalt 0,8 bilar per lägenhet. Vilket innebär 0,7 parkeringsplats/lägenhet i garaget och 0,1 plats/lägenhet utanför på gatan, detta är främst handikapplats och gästparkering.

Slutsats: Parkeringstalet innebär totalt 0,8 bilar per lägenhet.

HUSHÅLLNING, HÅLLBARHET OCH KLIMATEFFEKTER

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då de kräver mindre energi än småhus för uppvärmning. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering. Den frågan bör behandlas vidare i planarbetet. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare, erfarenheter visar att detta är både en energi- och vattenbesparande åtgärd. Vilket erfarenhetsmässigt är en effektiv resursbesparande åtgärd.

Detaljplanen innebär en förtätning av bebyggelsen. En förtätning medför ökat antal bilar. Användning av fossila bränslen i bilarna ger utsläpp av koldioxid som bidrar till klimatpåverkan. Mängden koldioxid som släpps ut är beroende av trafikmängder och trafikflöden på vägarna.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är dock god. Busshållplats finns inom 100 m från fastigheten. Vilket innebär att kollektivtrafiken vardagar dagtid mycket väl kan fungera som ett alternativ till egen bil. Det finns möjlighet att åka kollektivt till Sickla, Gullmarsplan, Tyresö centrum eller Slussen. Med nuvarande bilpark bedöms planen ändå medföra ett ökat utsläpp av klimatpåverkande gaser.

Slutsats: Alla lägenheter ska förses med separata vatten- och elmätare.

Planen är en del av utvecklingen av Älta Centrum med omnejd, den totala utvecklingen innebär ökad trafik och belastning på luft o natur, även om denna

påverkan från enbart denna detaljplan är begränsad. Området förblir lågtrafikerat, men lokalt kan en ökad biltrafik märkas.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LOKALKLIMAT

Utbyggnadsförslaget

Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga. Vissa lägenheter får endast solljus från väst/nordväst. I den övriga delen av är solförhållandena bättre.

Slutsats: Solförhållanden riskerar att i vissa små lägenheter bli dåliga.

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden¹ för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

Inomhus:	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor, miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder redovisas sammanfattat nedan.

Kvalitetsmål:

¹ Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats, rekreationsytor i tätbebyggelse
40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats(frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Fakta buller

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

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

Utbyggnadsförslaget

Trafikmängden på Oxelvägen beräknas år 2020 uppgå till mellan 4000 fordon per dygn. Ljudnivån vid flera av byggnadernas fasader beräknas överstiga 55 dB(A). Husen berörs även av buller från Tyresövägen. Det gäller främst de övre våningarna. Bullerberäkningar visar att det går att klara bullerkraven med avstegsfall A. De byggnader som berörs kommer att ha en planbestämmelse som innebär att avstegsfall A får tillämpas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader får trafikmängden på Oxelvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden drygt 2100 fordon per dygn. För fastigheterna utmed Oxelvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas då de ligger nära lokal service och har ett bra kollektivtrafikläge. Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att en acceptabel ljudmiljö uppnås i de planerade bostäderna.

På Oxelvägen bedöms trafiken öka till 4000 fordon per dygn år 2020. Med den placering som föreslås i detaljplanen för de nya punkthusen bedöms bullerkraven klars om avstegsfall A tillämpas.

LST anser att teknisk speciallösning (t ex 75% inglasning av balkong) endast ska användas för enstaka lägenheter, t.ex. kan det ibland vara svårt att klara bullerfrågan för just hörnlägenheter, även om det fungerar för bebyggelsen i

övrigt. Det är vid sådana tillfällen (och under vissa förutsättningar; kollektivtrafik- och servicenära, god boendemiljö i övrigt) som speciallösningen kan användas.

Slutsatser: Vid nybyggnation av bostäder längs Oxelvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås, avstegsfall A kommer att tillämpas för dessa fastigheter.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken
- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Wilhelmsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2010/54-214 §184.

Thérèse Widmark
Administratör



DP 540

SYFTE	3
NULÄGESBESKRIVNING	4
GESTALTNINGSIDÉ	5
ALLMÄN MARK	7
KVARTERSMARK	
Tillgänglighet	8
Angöringsvägen	8
Terrassbjälklaget	8
Naturmarken	8
Belysning	8
Gångstråket	9
Dagvatten	9
Cykelparkering	10
Bilparkering	10
Soppantering	10
BYGGNADSUTFORMNING	
Fasader	11
Entréer	11
Fönster	11
Balkonger	11
Bullerskärmande åtgärder	12
Garage	12
Solstudier	13

SYFTE

Detta gestaltningsprogram hör till detaljplanen för Älta 26:1 och del av Älta 10:1, Oxelvägen, Älta och skall läsas tillsammans med övriga planhandlingar. Syftet med gestaltningsprogrammet är att förtydliga detaljplanens intentioner och samtidigt utgöra ett underlag vid kommande projektering och bygglov. Programmet hanterar utformningen av både det offentliga rummet och byggnaderna.



befintlig panncentral

NULÄGESBESKRIVNING

Längs Oxelvägen ligger idag 5 stycken, 9 våningar höga lamellhus från 1960-talet, uppförda i gult tegel. I anslutning till Älta centrum finns totalt 10 stycken sådana lamellhus. De är sinsemellan indelade i 3 grupper där varje grupp har en tydlig ordning i förhållande till varandra med alla långsidor ställda i nord-sydlig riktning. De är likformigt förskjutna inom respektive grupp. Denna tydliga princip är en stadbyggnadsordning med ett tidstypiskt uttryck som utgör en utgångspunkt för alla tillägg eller kompletteringar av bebyggelsen.

Lamellhusens södergavlar och västfasader har balkonger som tydligt accentuerar de horisontella bjälklagen med sina vertikala rums- och lägenhetsskiljande indelningar. Långsidorna i norr och öster har en mer sammanhållen karaktär med 'hål i mur' där fönsterrutorna perforerar den gula tegelfasaden som inte murats i förband utan staplats i ordnade travar. Här framträder en medveten byggnadssort som arbetar med tydligt urskiljbara byggnadsdelar och element som tillsammans bildar en helhet.

Öster om Oxelvägen ligger en befintlig panncentral delvis insprängd i berget. Avsikten är att riva panncentralen som inte längre är i drift.



lamellhus längs Oxelvägen



befintlig panncentral



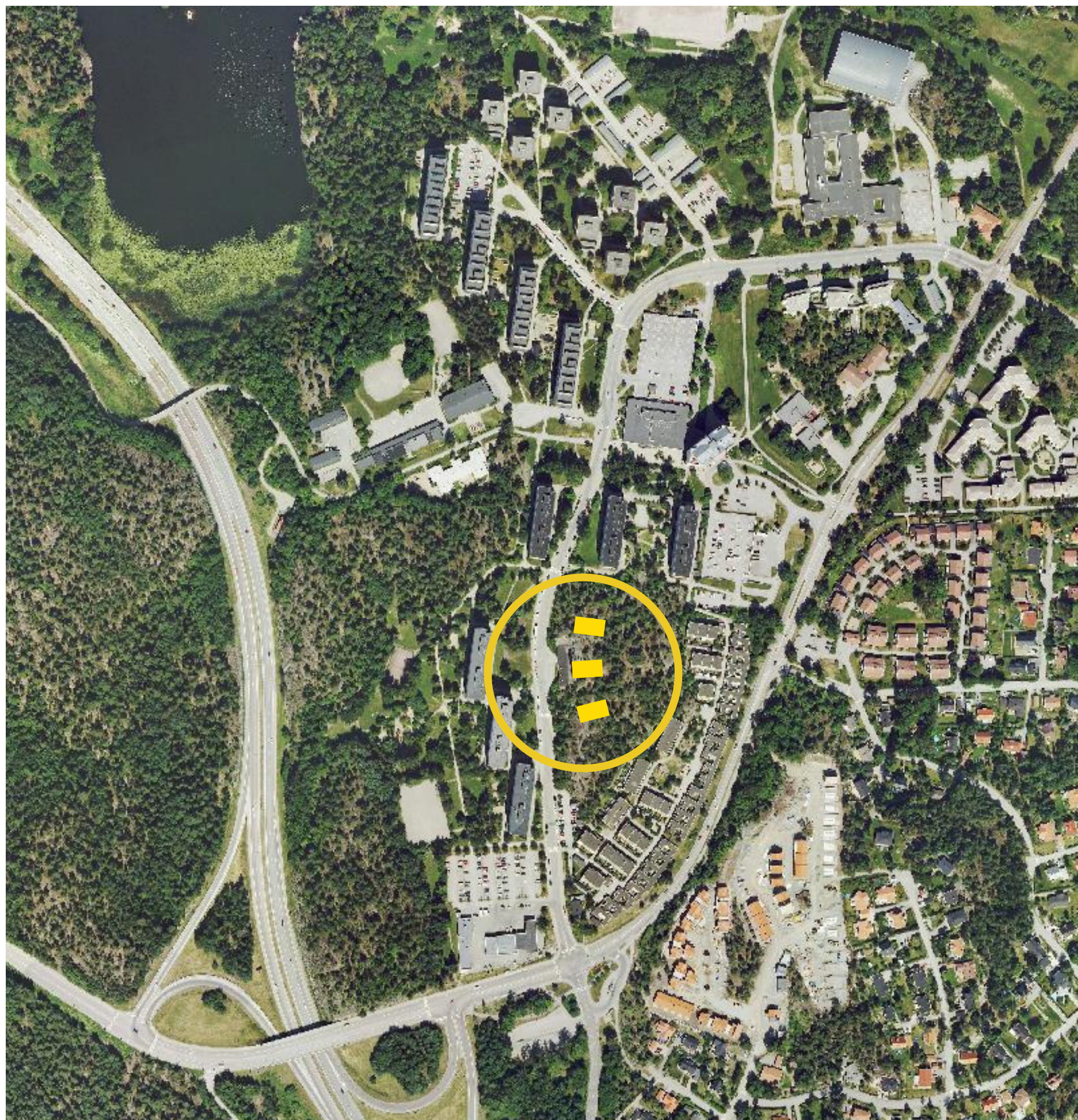
GESTALTNINGSIDÉ

Den föreslagna nya bebyggelsen består av tre punkthus placerade uppe på den västra kanten av en relativt orörd höjdrygg med knotiga tallar och berg i dagen. Den nya exploateringen kommer att göra den otillgängliga naturmarken mer åtkomlig för alla, inte bara för de blivande hyresgästerna.

De föreslagna byggnaderna nås från den östra sidan av Oxelvägen som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Öster om fastigheten ligger den tallbevuxna bergshöjden och på andra sidan tar en befintlig radhusbebyggelse vid. Västerut bortom lamellhusen ligger ett lummigt skogsparti i kuperad terräng som på andra sidan gränsar mot Tyresövägen.

På området öster om Oxelvägen, där panncentralen ligger idag, föreslås tre punkthus i en skala som svarar mot lamellhusen på andra sidan vägen. Den tydliga stadsbyggnadsordning som de närliggande lamellhusen representerar manar till beslätad ordningssamhet. Avsikten är att också de nya byggnaderna skall placeras så att de tillsammans bildar en tydlig grupp. Det är av samma skäl en fördel om de nya husen kan ges samma antal våningar så att de inte avläses som individer utan som en grupp.

Byggnaden längst i norr är placerad vinkelrätt mot lamellhusens övergripande struktur, i öst-västlig riktning, medan de övriga två bryter ortogonaliteten med en gradvis vinkelförskjutning som följer bergshöjden söderut. De tre byggnaderna ligger sida vid sida och utgör tillsammans en tydlig grupp av byggnader.



Ett terrassbjälklag över det föreslagna parkeringsgaraget ansluter till befintlig mark. Avsikten är att skapa ett samspelande uttryck mellan befintlig mark och marken ovanpå terrassbjälklaget som ligger upphöjt i förhållande till Oxelvägen, och på så sätt bidrar till att skapa en lugn, intim och lite privat gårdsmiljö.



ALLMÄN MARK

Den nya bebyggelsen kan nås direkt från Oxelvägen. Med hjälp av hiss och trappa kan hyresgästerna komma upp på det terrassbjälklag som förbinder de tre punkthusen i ett övre markplan. Angöringstrafik leds upp till bostadsentréerna genom en separat väganslutning längre söderut.

Oxelvägen har en viktig funktion i Stensö. Trafiken samlas upp innan den når Ältavägen och här går också kollektivtrafiken.

Det finns ett förslag på att göra själva körbanan på Oxelvägen smalare, få ner hastigheten på biltrafiken och höja standarden med en gång- och cykelbana. En trädrad längs vägens västra sida som skulle förstärka gaturummets identitet och funktion har också diskuterats.



Oxelvägen från norr



situationsplan 1:1000 (A3)

KVARTERSMARK

TILLGÄNGLIGHET

En angöringsväg upp till bostadsentréerna anläggs längs med Oxelvägen, med början i fastighetens sydvästra hörn, för att dra nytta av markens naturliga stigning. Från parkeringsgaraget tar man sig upp till husen med hjälp av trappa och hiss. Gemensamma lokaler skall färgsättas med hänsyn till synsvaga.

ANGÖRINGSVÄGEN

Den nya angöringsvägen tillgodoser behovet av tillgänglighet för färdtjänst, transporter, räddningstjänst mm upp till bostadsentréerna. Vägen följer till stor del markens naturliga stigning.

TERRASSBJÄKLAGET

Ett övre gemensamt gårdsrum gestaltas för möten mellan generationer. Barn och gamla bereds utrymme för lek och vila. Här planeras både lekplats och bänkar. Plantering av träd och vegetation sker i en växtbädd ovanpå terrassbjälklaget. En ordentlig avspärning med klättersäktrat räcke mot gatan skall ordnas. Detta räcke kommer dessutom ha en bullerdämpande effekt.

NATURMARKEN

Den upphöjda gårdsmarken över parkeringshuset övergår gradvis till den omkringliggande naturmarken. Avsikten är att naturmarken skall lämnas orörd så att höjdens befintliga tallar och berg i dagen lämnas utan någon bearbetning av marken. Under utbyggnadsfasen ska befintliga uppvuxna träd skyddas så långt som det är möjligt.

BELYSNING

Belysningen av den upphöjda gården skall ha en jämn ljusfördelning. Armaturerna skiljer sig från den allmänna belysningen i området för att accentuera att gården är halvprivat. Ljussättning skall ske med hänsyn till de kringliggande lägenheterna.



kvartersmark översikt



Halssmycket, Lerum



Halssmycket, Lerum. Bostäder i närkontakt med naturen.

GÅNGSTRÅKET

Ett nytt gång/trappstråk kommer eventuellt att etableras från de nya bostäderna nedför bergshöjden mot centrum.

DAGVATTEN

I linje med dagvattenpolicy för Nacka kommun bör dagvattnet så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet istället för att belasta det allmänna dagvattensystemet.

Enligt dagvattenutredningen föreslås fördröjningsmagasin för takytor och krossdike för hårdgjorda ytor.

Fördröjningsmagasinen kan anläggas i form av dagvattenkassetter för takvatten. Föreslagna lägen är under parkeringsytor för handikappade i direkt anslutning till entreerna.

Ett krossdike anläggs i direkt anslutning till angoringsväg.

SOPHANTERING

Trygga, ljusa och väl tillgängliga, sop- och grovsoprum finns i garagets nedersta plan gemensamt för de tre bostadshusen. Här finns plats för grovavfall och källsortering. Hushållsavfallet kastas i sopnedkast i direkt anslutning till garagets trapphus på terrassbjälklaget.

Hämtplatsen anordnas utmed Oxelvägen, avskilt från bostäder och lekplatser, vilket minimerar eventuell störning som kan uppstå vid hämtning.



terrassbjälklaget ovan parkeringsgaraget.

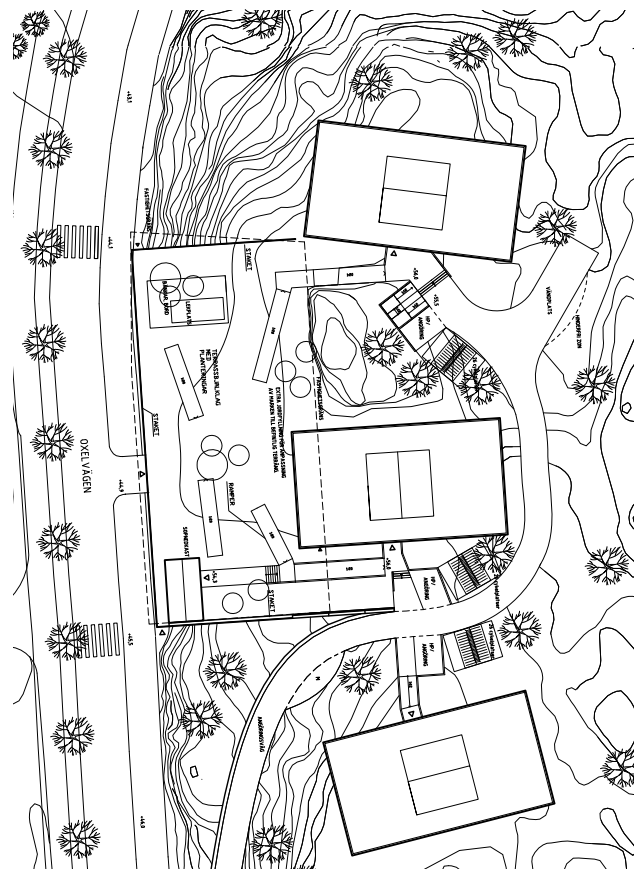
CYKELPARKERING

Cykelparkeringarna integreras i den gestaltade gårdsmiljön.

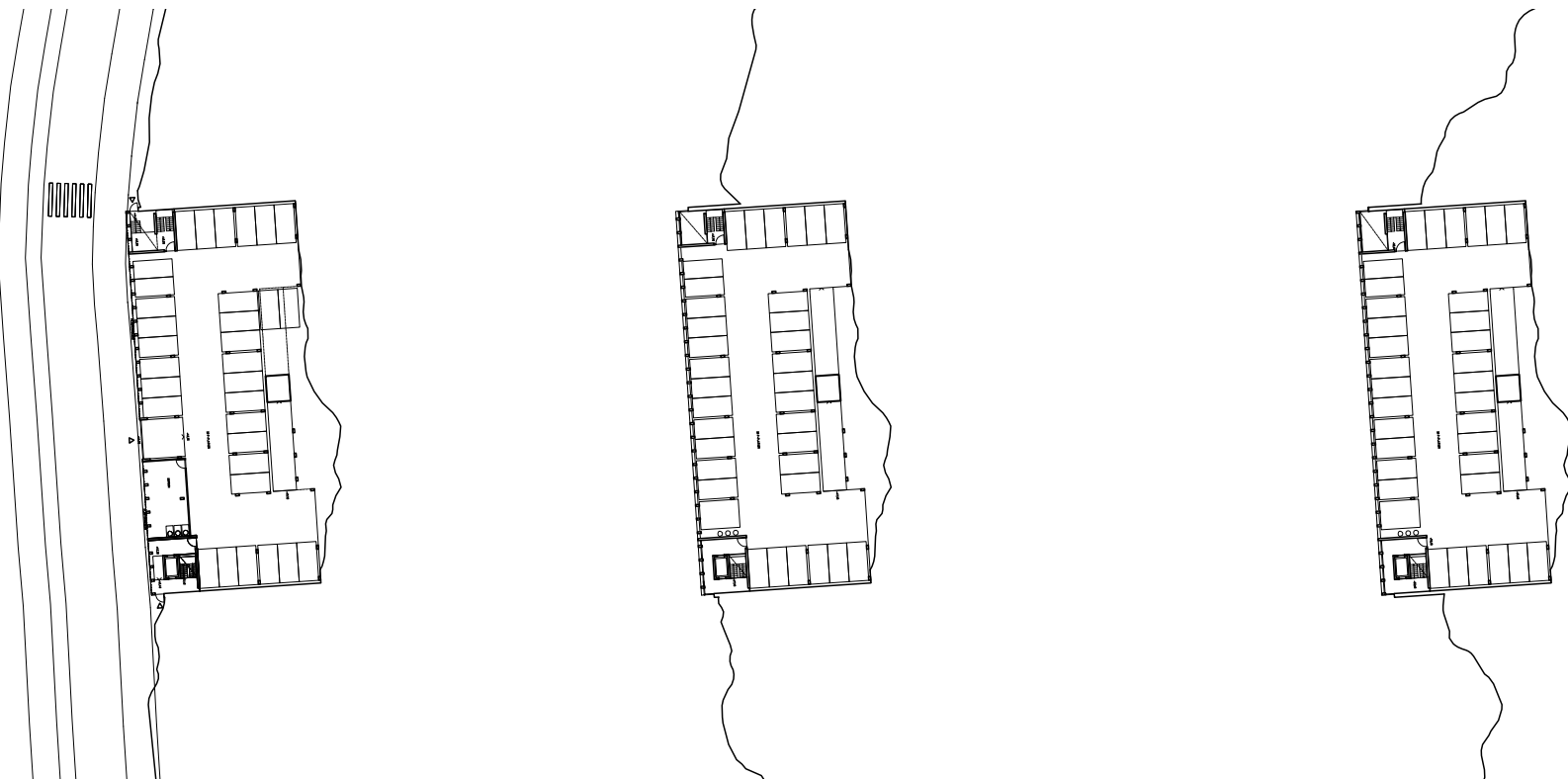
BILPARKERING

Med infart direkt från Oxelvägen tillskapas ungefär 100 uppställningsplatser för bilar fördelade på tre plan i ett parkeringsgarage. Parkeringsgaraget görs tillgängligt från den övre gårdsmarken med hjälp av både hiss och trappa.

Parkeringshuset kompletteras med utvändiga uppställningsplatser för handikappfordon väl integrerade i den fysiska miljön i nära anslutning till bostadshusens entréer.



uppställningsplatser för handikappfordon, 3 platser
Skala 1:1000 (A3)



parkeringsgarage, ca 100 platser fördelade på 3 plan
Skala 1:1000 (A3)

BYGGNADSUTFORMNING

FASADER

Bostadshusens byggs med en prefabstomme som putsas på plats i ljus kulör. Fönster kopplas visuellt parvis genom att fasadfält mellan öppningarna målas blanka i avvikande kulör i kontrast med övriga ytor som lämnas matta.

ENTRÉER

Entréerna är centralt placerade och indragna i huskropparna. De accentueras dessutom genom att den yttre delen av entréelementet avviker i kulör. Entrénischernas inre väggar bekläds med trä medan entrépartiet är helt uppglasat.

FÖNSTER

Fönstren har ljus kulör och placeras något indragna i fasadlivet, vilket ger ett uttryck av hål i mur.

BALKONGER

Balkongerna är placerade i husens fyra hörn och integrerade inom huskroppen. Balkongbjälklagets horisontella ytor samt öppna räcken i smide målas i kulör lika fasad.



räcken, fasadkulör
Strandparken, Älta



lamellhus, Stensö



indragen entré, Zürich



BULLERSKÄRMANDE ÅTGÄRDER

Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller utomhus uppfylls enligt detaljplanen under förutsättning att räcket på terrassen utformas tätt, föreslagsvis med glas.

GARAGET

Avsikten är att garagets fasad ut mot Oxelvägen skall utformas med en öppen och luftig karaktär för att åstadkomma en ljus och trygg parkeringssituation för de boende.

Genom att placera trapporna i fasad och låta trapphusen framträda som egna objekt förkortas garagets upplevda längd. De luftiga uppglasade trapphusen gestaltas med färg för att förbipasserande skall mötas av ett varmt uttryck och ramar in en fasad av screentryckt glas.

Entréerna förläggs mot Oxelvägen för att ge gatan liv och rörelse samt för att öka den upplevda tryggheten för de som nyttjar dem.

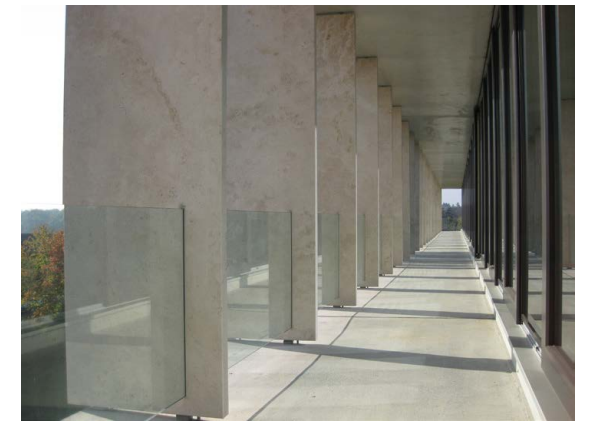
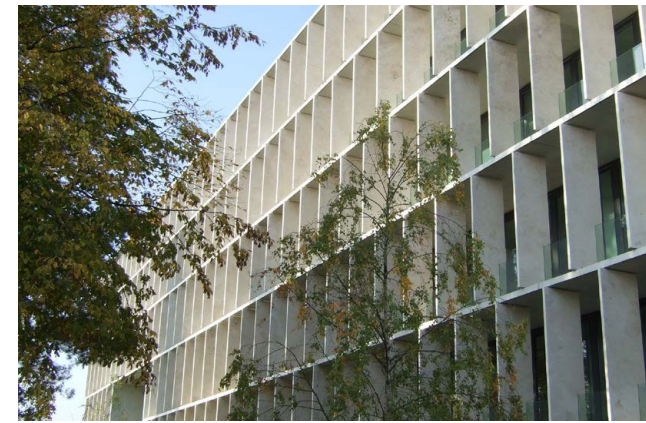
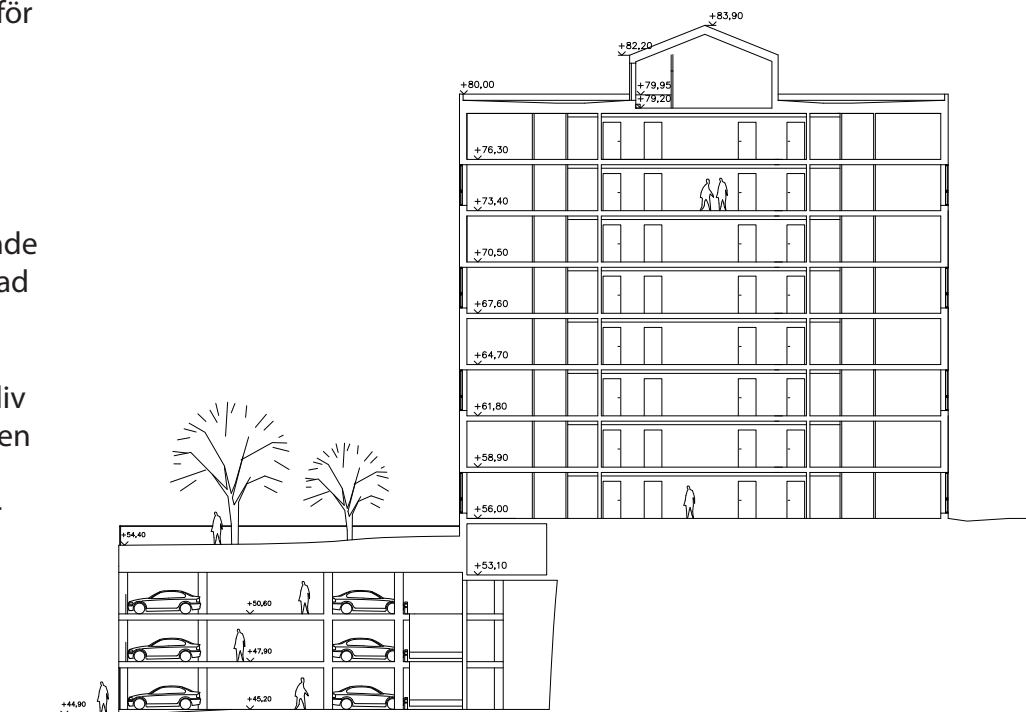
Fasaden längs gatan bryts upp av träklädda nischer med sittmöjlighet, som en inbjudande gest till omgivningen.

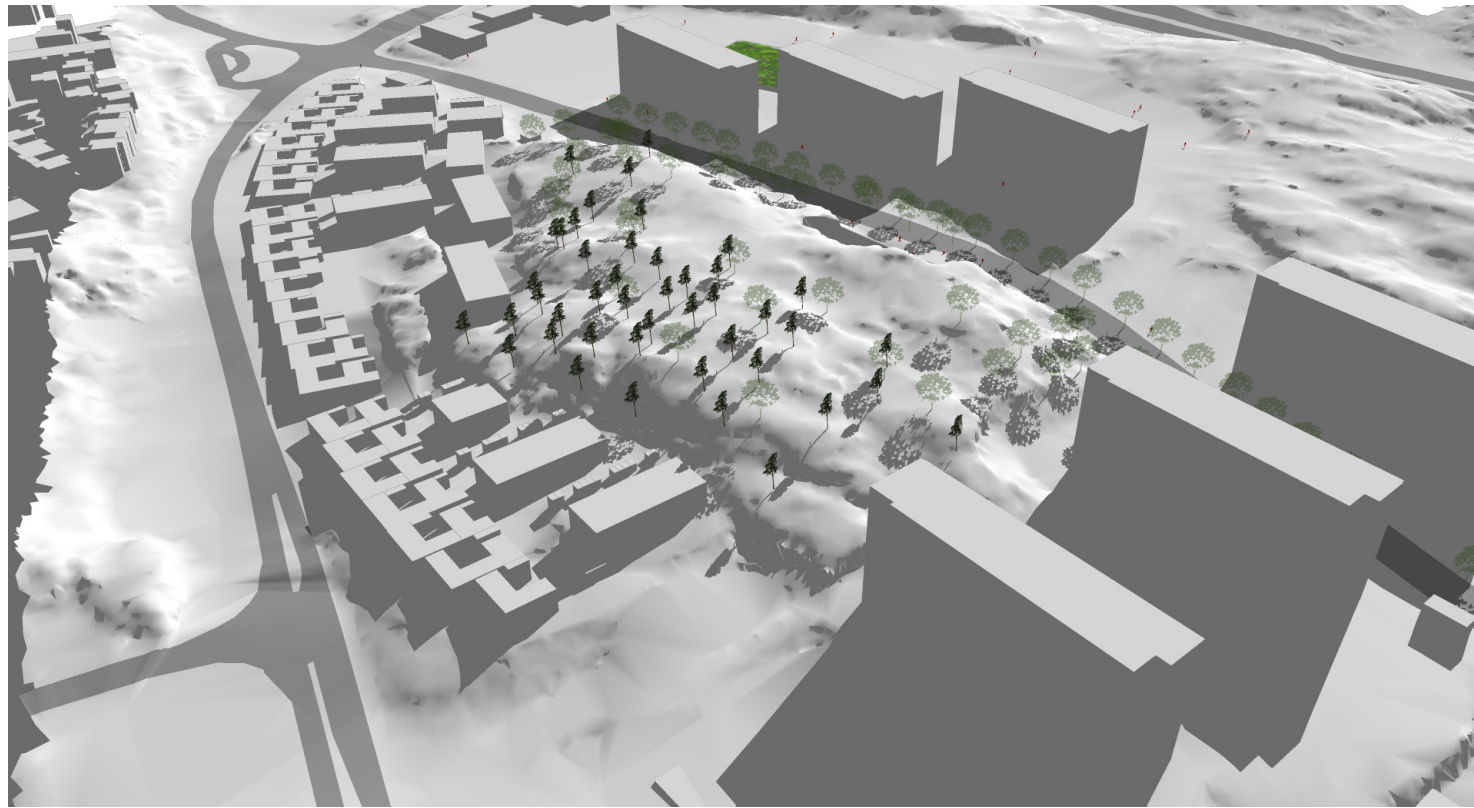
På de två övre våningsplanen exponeras två pelarsystem. Det ena hanterar garagets vertikala laster och det andra fungerar som avkörningsskydd. Pelarsystemen placeras i samma liv och har även samma dimensioner men förskjutna mellan våningsplanen. Mellan pelare/avkörningsskydd placeras ett inifrån screentryckt glas. För att uppnå ytterligare variation placeras glaset i olika liv.

Kvällstid ändras byggadens karaktär. De ljussatta trapphusen signalerar byggnaden på håll och de träklädda nischerna belyses för att möta den gående i en mänsklig skala.

Screentryckt glas möjliggör intressanta skillnader i byggnadens uttryck över dygnet. Dagtid framträder glasets motiv tydligt medan byggnadens insida träder fram på kvällen genom användande av god belysning. Denna effekt är lika slående sommar som vinter.

Avsikten är att låta en konstnär, eventuellt med Älta anknytning, ta sig an formgivningen av screentrycket på glaset.





21 juni kl 16 nuläge NO



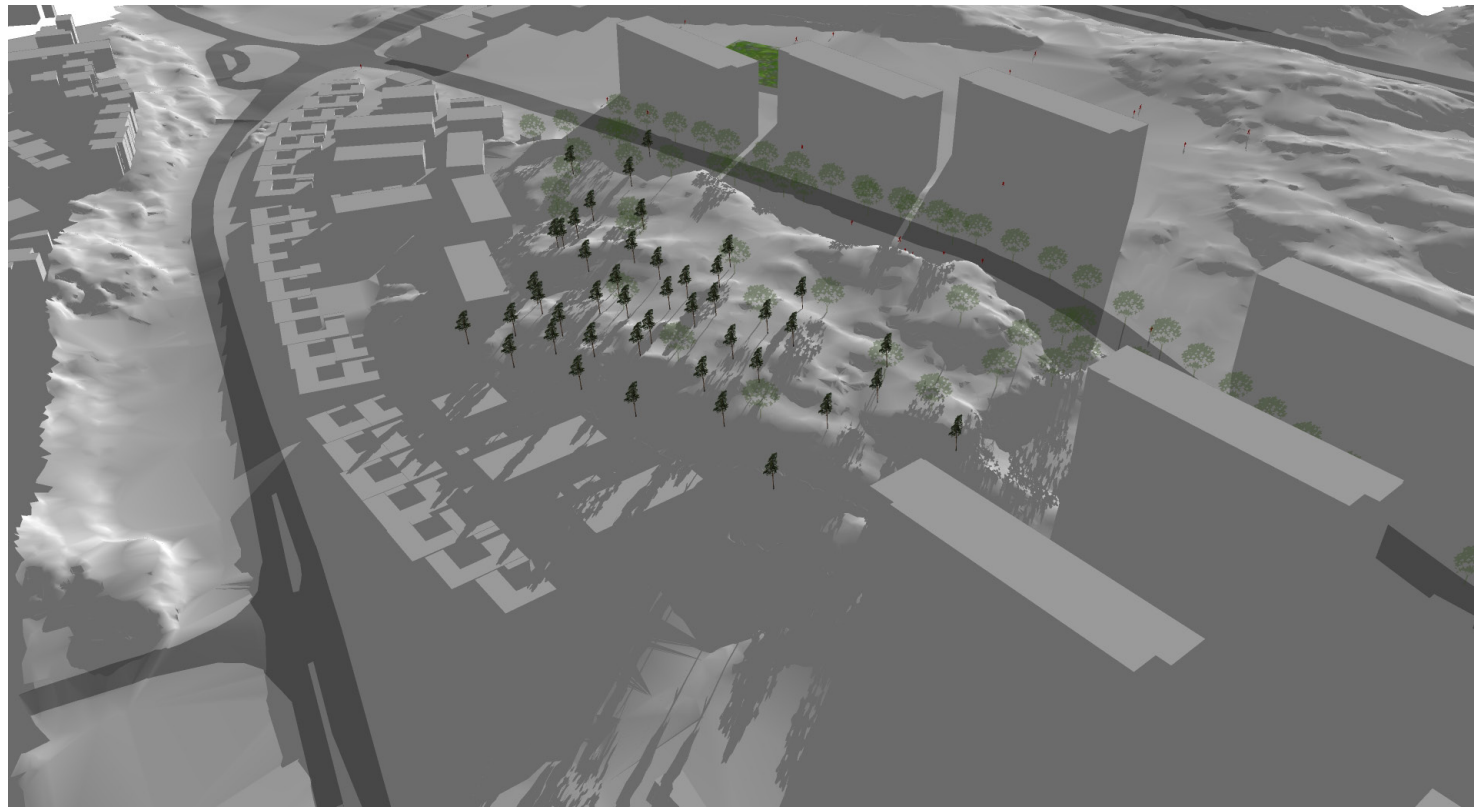
21 juni kl 16 NO



21 juni kl 16 nuläge SO



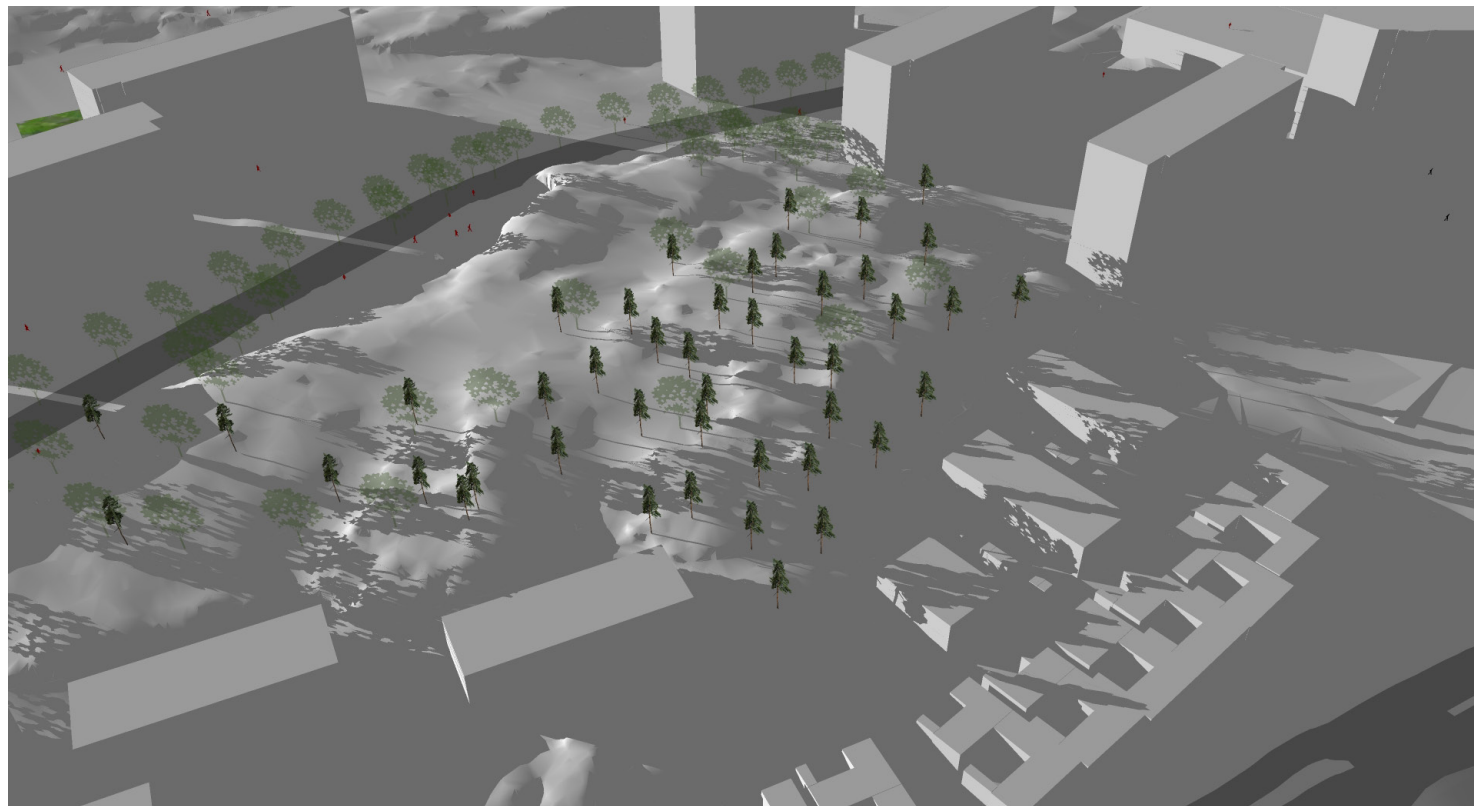
21 juni kl 16 SO



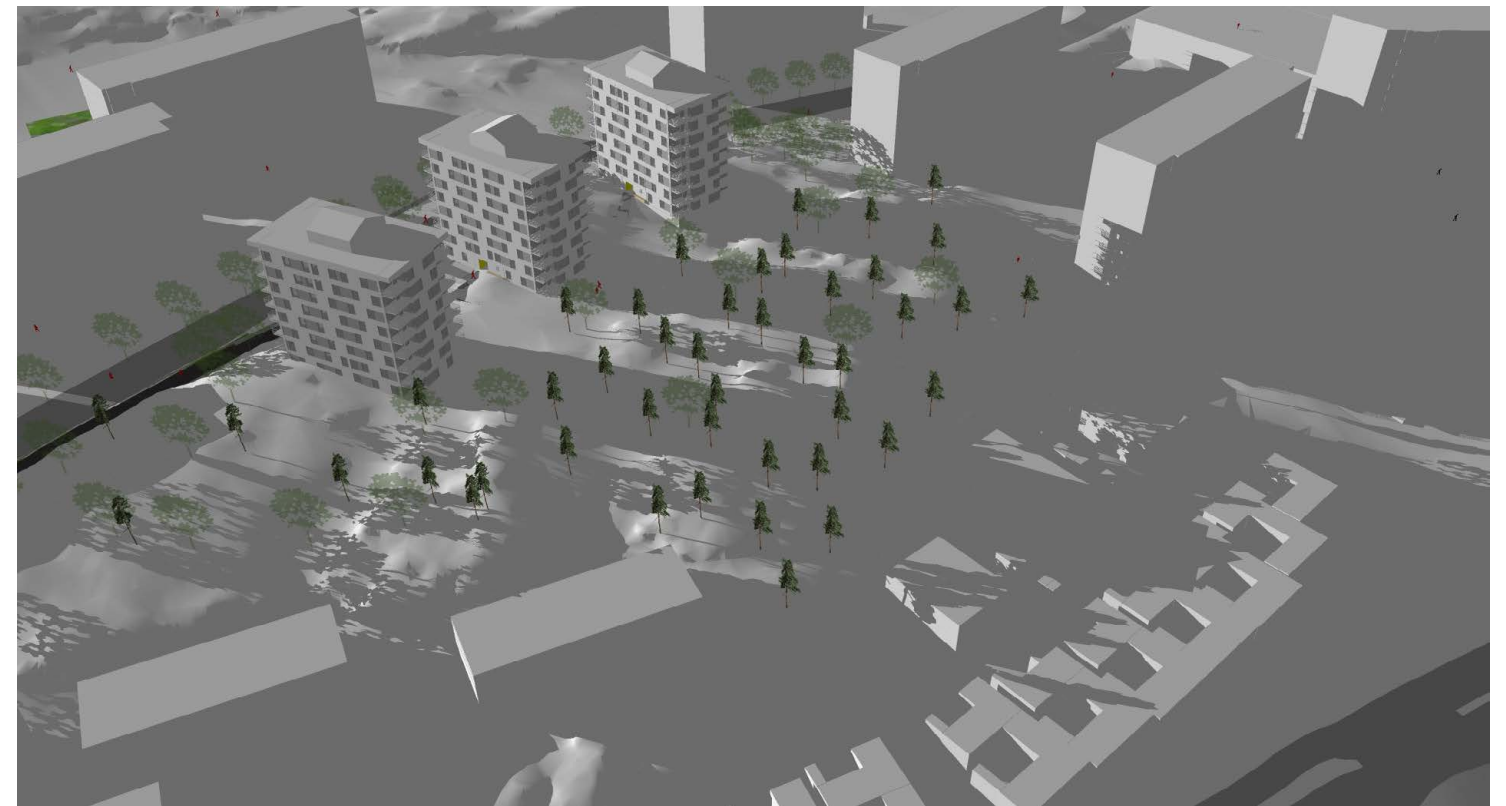
21 mars kl 16 nuläge NO



21 mars kl 16 NO



21 mars kl 16 nuläge SO



21 mars kl 16 SO