

# Älta centrumkvarter

Detaljplan för Älta centrumkvarter, fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3, 69:1 m.fl. i Älta,  
Nacka kommun



Figur 1. Flygfoto över Älta centrum. Röd markering visar planområdets avgränsning (ej exakt). Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för nya bostäder, verksamheter och mötesplatser som kan skapa förutsättningar för ett attraktivt, tryggt och levande centrum. Vidare är syftet att höja kvaliteten på den offentliga miljön och stärka områdets kopplingar till omgivningen.

## Handlingar och innehåll

Beslut om Start-PM fattades av planchefen på delegation den 2 december 2015.

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning, (Nacka kommun, miljöenheten 2019-10-11)
- Trafikbullerutredning (Akustikkonsulten 2017-06-09, 2019-08-20)
- Handelsanalys (Niras 2016)
- Solstudie (Nacka kommun 2019, uppdaterad 2020)
- Vindkomfortstudie (Sweco 2019-06-11)
- Parkeringsutredning (Trafikutredningsbyrån 2020-02-10)
- Förstudie allmänna anläggningar (Sweco)
  - Dagvatten (2017-08-25)
  - Geoteknik-PM (2017-03-01)
  - Landskaps-PM (2017-07-07)
  - PM Ältavägen – väg och trafik (2017-09-18)
  - Trafikanalys-PM reviderad version 2.3 (2018-09-12)
  - Kompletterande kapacitetsanalys (2019-07-04)
  - Projekterings-PM väg och trafik (2017-06-14, 2019-07-09)
  - Parkstråk (2018-05-14)
  - Gestaltningsprogram (2019-10-01)

Utöver ovanstående utredningar baseras planförslaget på detaljplaneprogram för Älta centrum, antaget september 2015.

## Innehållsförteckning

Planens syfte.....	2
Handlingar och innehåll .....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
Målområden för hållbart byggande: .....	5
2. Förutsättningar.....	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Översiktlig planering .....	7
Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum .....	7
Andra beslut som berör planen .....	8
Markanvisningstävling.....	9
Detaljplaner.....	9
Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken .....	10
Miljökvalitetsnormer för luft och vatten .....	10
Området idag.....	11
Kulturmiljö .....	12
Service.....	12
Friytor .....	13
Natur.....	13
Gator och trafik .....	14
Parkering .....	14
Teknisk försörjning .....	15
Geoteknik.....	16
Markföroreningar.....	17
Risk .....	17
3. Planförslaget.....	18
Markanvändning .....	18
Ny bebyggelse.....	19
Kulturmiljö .....	29
Utveckling av centrum och allmänna platser.....	29
Mark och växtlighet.....	34
Lek och utevistelse.....	34
Gator och trafik .....	35
Parkering .....	41

Risk .....	42
Buller.....	43
Dagvatten.....	50
Tillgänglighet .....	52
Teknisk försörjning .....	53
Trygghet och säkerhet.....	54
Hållbarhet.....	55
4. Konsekvenser av planen.....	55
Behovsbedömning.....	55
Sociala konsekvenser .....	55
Sol- och vindförhållanden .....	56
Rekreation och lek .....	56
Tillgänglighet .....	57
Trafik och säkerhet.....	58
Luftkvalitet.....	59
Buller.....	59
Ekonomiska konsekvenser.....	59
Kulturmiljö och landskapsbild.....	60
Natur.....	60
Dagvatten.....	60
Skyfall.....	60
Markföroreningar.....	61
Konsekvenser för fastighetsägare.....	61
5. Så genomförs planen.....	61
Preliminär tidplan.....	61
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller .....	62
Ansvarsfördelning.....	62
Avtal.....	62
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	64
Tekniska åtgärder.....	71
Ekonomiska frågor.....	74
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda.....	76
7. Medverkande i planarbetet.....	79



## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum från 2015. Planförslaget innebär att ytor som idag främst utgörs av parkeringsanläggningar, asfalterade gator samt mindre grönytor av varierande kvalitet tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintligt inomhuscentrum med tillhörande parkeringsdäck föreslås rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer att bevaras.

Inom planområdet föreslås nya allmänna platser i form av ett nytt torg, ett parkstråk samt lokalgator. Dessa allmänna platser omges av bebyggelse, i huvudsak i form av en sluten och halvsluten kvartersstruktur. Planförslaget omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål, såsom handel, service samt kultur- och fritidsverksamheter, i entréplan mot allmän plats. Planförslaget möjliggör även för en förskola och ett äldreboende med vård. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 940 bostäder, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal ställen 7–8 våningar.

Planförslaget innebär att marken används mer effektivt genom att möjliggöra för fler bostäder inom befintligt centrum, huvudsakligen på ianspråktagen mark, i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Ett ökat bostadsutbud kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum. Genom en utbyggnad och en kvalitetshöjning av allmänna platser och gång- och cykelstråk, bedöms planförslaget förbättra tillgängligheten och kopplingarna mellan centrum och omgivningen. Planerad dagvattenhantering avser att rena och fördröja vattnet till minst dagens nivå med potential att åstadkomma en förbättring.

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

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För Ältas nya centrum har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

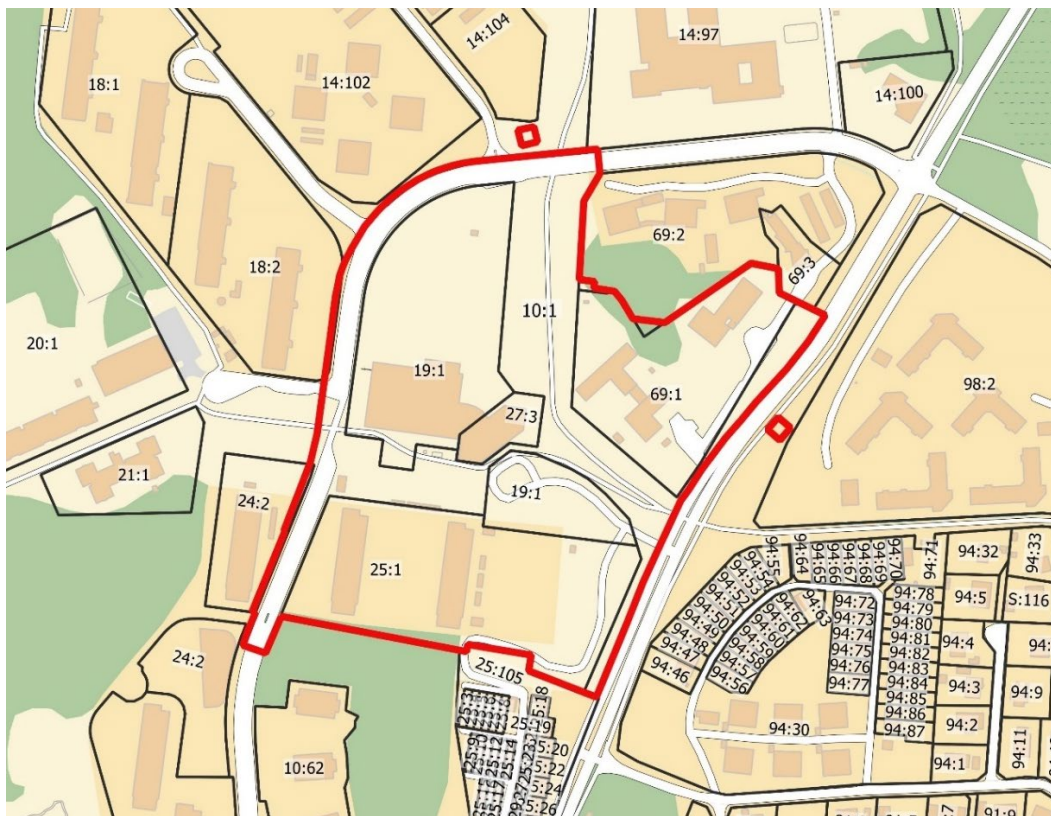
Förslag på hur dessa mål ska uppfyllas finns under rubriken *Hållbarhet* i avsnittet *Planförslaget*.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar totalt cirka 6,5 hektar och är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum. Planområdet avgränsas av Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster och Almvägen i norr, och angränsar i söder till radhusbebyggelse och flerbostadshus.

De fastigheter som omfattas är del av fastigheten Älta 10:1 och hela fastigheten Älta 69:1 som ägs av Nacka kommun; del av fastigheten Älta 24:2 och hela fastigheterna Älta 25:1, 19:1 och 27:3 som ägs av Wallenstam AB; del av fastigheten Älta 18:2 som ägs av HSB BRF Stensö i Nacka; och del av fastigheten Älta 69:2 som ägs av BRF Salen 1.



Figur 2. Bilden visar befintliga fastigheter (markerad i svart linje) och dess beteckningar inom och utanför planområdet. Röd markering visar planområdets avgränsning (ej exakt).

Efter samrådet av planförslaget har planområdet utökats till att omfatta hela fastigheten Älta 25:1, vilket innefattar två befintliga bostadshus. Syftet är att upphäva gällande tomtindelning (Svanen akt. 0182K-5840) så att en framtida delning av fastigheten ska vara möjlig. De planbestämmelser som finns i den äldre stadsplanen (SPL 54) bekräftas i den nya detaljplanen.

### Översiktlig planering

Nackas översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” antogs i maj 2018. En av fyra stadsbyggnadsstrategier i översiktsplanen är att utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning. För att ett lokalt centrum ska fungera som en levande knutpunkt behövs en tätare stadsmiljö med typisk blandning av bostäder, verksamheter och aktiviteter. I alla lokala centrum ska därför åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Kommunen ska även verka för att lokala centrum blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar.

Planområdet ingår i det utvecklingsområde som i översiktsplanen går under namnet Stensö – Älta centrum. Området betecknas i översiktsplanen som medeltät stadsbebyggelse, vilket karaktäriseras av en relativt tät bebyggelse och en blandning av funktioner. Den huvudsakliga höjden för ny bebyggelse är mellan två och sex våningar, dock med möjlighet för högre höjd i vissa lägen. I översiktsplanen anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar. Ny bostadsbebyggelse och nya arbetsplatser medför behov av utbyggd service. Översiktsplanen anger att nya förskoleplatser, fler grundskoleplatser, lekplatser och nya idrottsanläggningar bör planeras in.

Bostadsbebyggelsen i området Stensö vid Älta centrum ingår i kommunens kulturmiljöprogram och är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Bebyggelsemiljön saknar skydd i gällande detaljplan, men bör enligt kulturmiljöprogrammet förses med detta när nya detaljplaner tas fram.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum

Programmet som antogs av kommunstyrelsen i september 2015 föreslår ett nytt centrum, en förtätning med cirka 1400 nya bostäder (avser hela programområdet), samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. En bärande idé i programmet har varit att flytta den kommersiella delen av befintligt centrum till ett nytt läge som gränsar direkt mot det nya torget. Befintlig centrumbyggnad föreslås i programmet fyllas delvis med nya verksamheter som service, kultur och idrott. Nya Älta centrum föreslås förses med lokaler i gatuplan för centrumverksamheter. Lokalerna ska rikta sig utåt där människor befinner sig för att skapa ett attraktivt, levande och tryggt stadsrum, och för att väva

samman området som helhet. Dagvattenfrågan för området är i programmet utpekad som en fråga av särskild vikt.

I relation till programmet skiljer sig detta förslag till detaljplan i vissa avseenden. Det gäller främst bebyggelsestrukturen, där ett nytt grepp har tagits för att bättre komma tillrätta med de höjdskillnader som finns inom området. Det gäller även exploateringsgraden, där antalet bostäder och ytor för centrumändamål har ökat. Detta som en följd av att lokaler för skola och idrott istället planeras utanför planområdet i anslutning till Stavsborgsskolan. Att planlägga Ältavägen görs inte heller inom ramen för den här detaljplanen, utan i en senare planprocess tillsammans med Trafikverket.

Programmet föreslår en etappvis planering och utbyggnad. Denna detaljplan omfattar stora delar av etapp A och hela etapp B i programmet.

## Andra beslut som berör planen

### *Stavsborgsskolan*

Hemsö planerar att bygga en ny skola på den plats där Stavsborgsskolan ligger. Den nya skolan planeras bli större för att möta det ökande behovet av skolplatser i Älta. Den nya skolan ska rymma cirka 1200 elever och beräknas stå klar i augusti 2023.

### *Vägplan för regionalt cykelstråk*

Trafikverket planerar att rusta upp gång- och cykelvägen längs med delar av Ältavägen, länsväg 260. Trafikverket har tagit fram en vägplan som beräknas vinna laga kraft under 2020. En utbyggnad i enlighet med förslaget planeras kunna starta tidigast 2022. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för cyklister och andra trafikantgrupper. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.

### *Väckt fråga om byggnadsminnesförklaring*

Länsstyrelsen i Stockholm har meddelat kommunen att fråga om byggnadsminnesförklaring väckts av Älta centrum på fastighet Älta 19:1 den 10 maj 2019. Länsstyrelsen avlog yrkandet den 2 juli 2019 med bedömningen att Älta centrum inte kan tillskrivas synnerligen höga kulturhistoriska värden.

### *Beslut om anveckling av drivmedelsstation*

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Nacka kommun och Preem har även tecknat ett hyresavtal som innebär att Preem fortsatt har rätt att bedriva nuvarande verksamhet på fastigheten tills dess att de första boende i de nya bostadskvarteren inom aktuell detaljplan (Älta centrumkvarter) flyttar in.

### *Beslut om åtgärdsvalsstudie*

Nacka kommun och Trafikverket har tecknat avtal om att en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) ska tas fram för delar av väg 260/Ältavägen. Arbetet med en ÅVS är påbörjad och beräknas vara färdigställd senast i september 2020. ÅVS tas fram utav Trafikverket medan Nacka kommun är medverkande i arbetet. Det är ett förberedande arbete och syftar till att ge ett underlag för Ältavägens framtida funktion och utformning.

### **Markanvisningstävling**

Under sommaren och hösten 2016 utlystes en anbudstävling, med syfte att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum och hitta lämpliga byggherrar som kan uppföra dessa kvarter. Markanvisningen för kvarter 6 tilldelades Wästbygg Projektutveckling AB och markanvisningen för kvarter 7 tilldelades Hökerum Bygg AB. Under hösten 2019 valde båda dessa byggherrar att häva markanvisningsavtalen med kommunen. Markanvisningen för kvarter 7 tilldelades istället Wallenstam AB under våren 2020. Markanvisningarna för kvarter 7 och 8 kommer att tilldelas efter detaljplanens antagande.

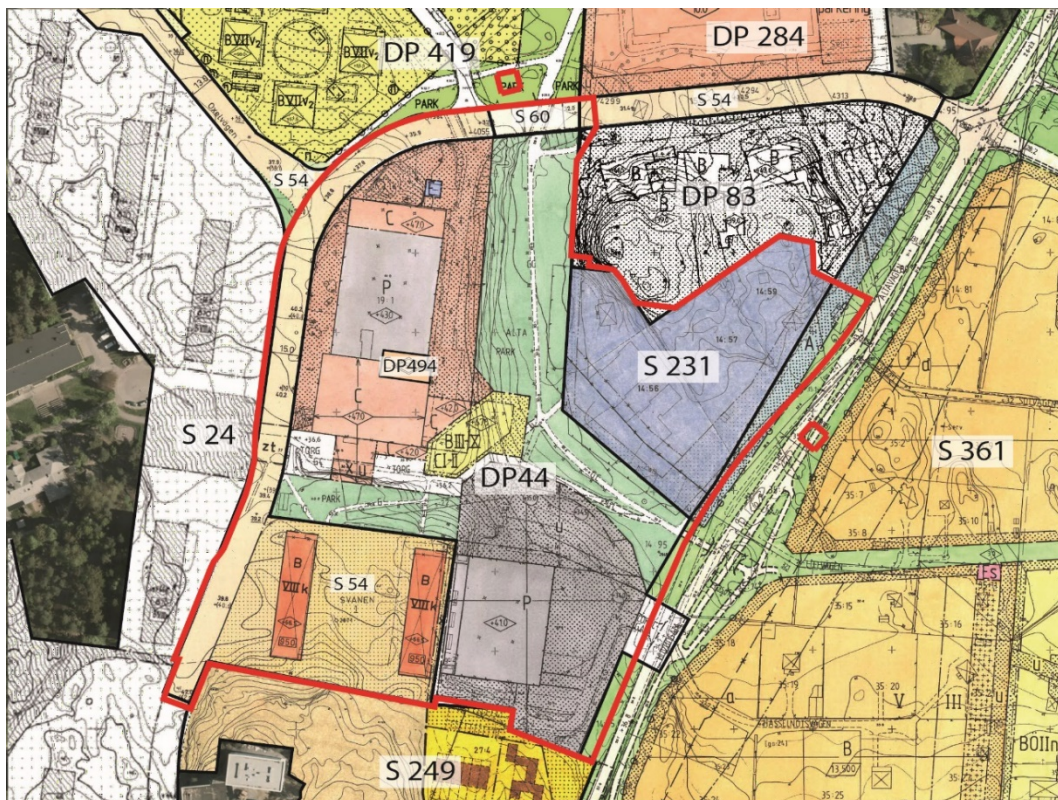
### **Detaljplaner**

Inom området gäller följande detaljplaner (se även bild nedan), laga kraft-datum inom parentes:

- Detaljplan (DP) 44 (1990-06-30)
- Detaljplan (DP) 494 (2010-09-24)
- Stadsplan (SPL) 231 (1972-04-24)
- Stadsplan (SPL) 361 (1988-01-04)
- Stadsplan (SPL) 54 (1968-03-18)
- Stadsplan (SPL) 60 (1969-04-02)
- Detaljplan (DP) 419 (2007-07-07)
- Stadsplan (SPL) 24 (1963-01-04)
- Detaljplan (DP) 83 (1992-07-16)

Samtliga ovanstående planer kommer inom det aktuella planområdet att ersättas med den nya detaljplan som nu tas fram. För planområdet upphävs även de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svanen, akt 0182K-5840, samt de bestämmelser som är registrerade som tomtindelning för kv. Svalan, akt 0182K-5252.





Figur 2. På bilden visas gällande detaljplaner både inom och utanför planområdet. Svart linje visar planernas geografiska angränsning och röd linje visar planområdets angränsning (ej exakt).

### Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berör inga riksintressen.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 5 kap. om miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och ytvatten.

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) ligger idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, NO<sub>2</sub> inom intervallet 18–30 µg/m<sup>3</sup> (gräns för normen är 60 µg) där de högre värdena återfinns längs Ältavägen och delar av Oxelvägen och halten partiklar, PM10, inom intervallet 20–25 µg/m<sup>3</sup> och dygn (gräns 50 µg). Halterna ligger även under den undre utvärderingströskeln för både NO<sub>2</sub> och PM10. Idag klaras miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids, vilket framgår i miljöredovisningen som är underlag till planbeskrivningen.

Ältasjön är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när överallt överskridande ämnen är borträknade. Miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status till år 2021 och fortsatt god kemisk

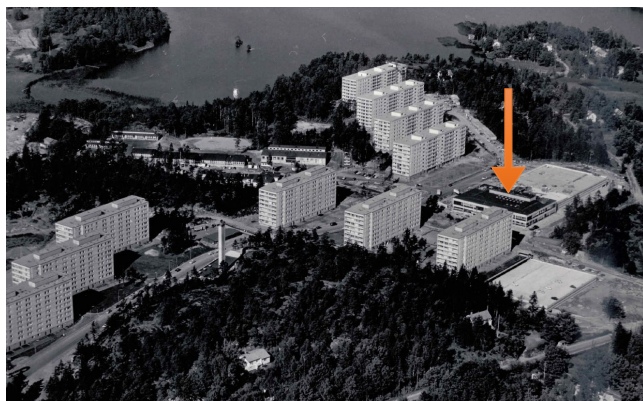
ytvattenstatus. Undantag från kemiska ytvattenstatusens kvalitetskrav ges för bromerade difenyletrar, PBDE, och kvicksilver som bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster men tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Halterna får dock inte öka jämfört med nivån från december 2015. Näringshalterna behöver minska från 41 µg/l idag till 28,8 µg/l och siktdjupet behöver ökas från 1 m idag till 2,3 m för att nå god ekologisk status.

Utgångspunkten för kommunen är att miljö kvalitetsnormen för recipienten Ältasjön inte ska försämrats. Då Ältasjön ligger överst i Nackaåns vattensystem (Ältasjön avvattnas via Ältaån till Söderbysjön, Dammtorpsjön, Järlasjön-Sicklasjön och Hammarby sjö/Strömmen), kommer inte vattenförekomsterna nedströms att påverkas negativt. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### Området idag

Planområdet utgörs i dagsläget av en större centrumbyggnad med tillhörande parkeringsdäck och garage, ett bostadshus i tio våningar, två bostadshus i åtta våningar, två förskolor (Sjöängens och Almdungens förskola), markparkeringar, angöringsgator, gräsbelagd parkmark och viss vegetation. Drygt hälften av marken inom planområdet är hårdgjord (asfaltsytor och bebyggelse/taktytor). Centrumbyggnaden, skivhusen och de tillhörande parkeringsgaragen uppfördes under 1960-talet. Under 1980-talet tillkom det 10 våningar höga bostadshuset som idag inrymmer senior- och äldreboende samt lokaler/butiker i bottenvåning.

Planområdet kännetecknas idag till stor del av vagt definierade marktytor, planskillnader och stora parkeringsarealer. Det befintliga inomhuscentrumet saknar tydliga entréer och förhåller sig inte till omgivningen på ett sätt som definierar några platser som bjuder in för vistelse. Inom området finns stora höjdskillnader i framförallt öst-västlig riktning och skillnaden är cirka 6–7 meter mellan Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster.



*Bild till vänster: Flygfoto över Älta centrum 1968 med befintlig centrumbyggnad utpekad. Bild till höger: Befintlig entré till Älta centrum från Ältavägen.*





*Bild till vänster: Befintlig radhusbebyggelse direkt söder om planområdet. Bild till höger: Befintligt skivhus i gult tegel inom planområdet.*

## Kulturmiljö

Bostadsbebyggelsen i området Stensö ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Området, som uppfördes mellan åren 1964–1967, består av tio åttavåningsskivhus och en intilliggande skola. Skivhusen i Älta har ett högt kulturhistoriskt värde tack vare deras tidstypiska karaktärsegenskaper avseende arkitektur och stadsplaneideal. Typiskt för perioden är den öppna planstrukturen, de mellanliggande grönyrtorna, den stora skalan och skivhus placerade i mindre grupper. Kringliggande grönområden med hällar och tallar är även betydelsefulla för områdets karaktär.

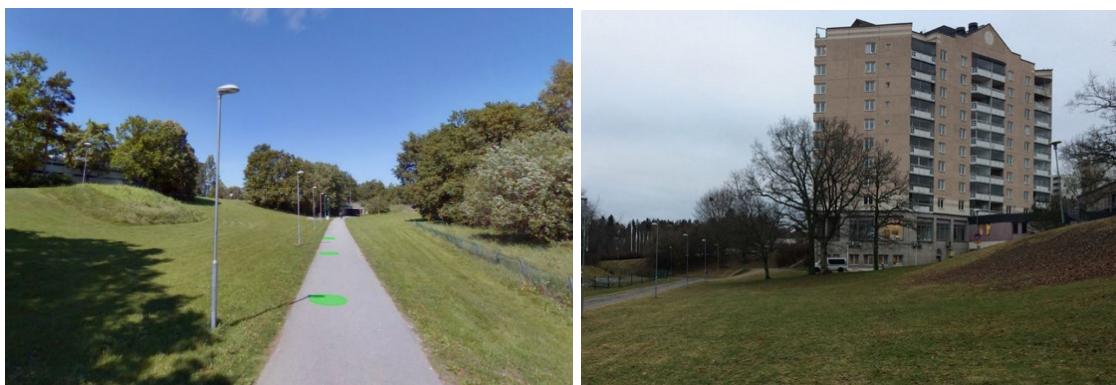
Älta centrum uppfördes 1968 och var då ett av de första inomhuscentrum i Stockholmstrakten. Byggnaden har därför ett visst samhälls- och socialhistoriskt värde. Byggnaden bedöms dock inte vara särskilt värdefull och är inte heller utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

## Service

Älta centrum inrymmer butiker med närservice i form av dagligvaruhandel, kiosk, restaurang, vårdcentral, apotek, bibliotek, fritidsgård, Älta Kulturknut med mera. Inom planområdet fanns vid planprocessens början två förskolor, den kommunala förskolan Sjöängen (6 avdelningar) och den privata förskolan Almdungen (5 avdelningar). Både Sjöängens och Almdungens förskola har avvecklats under detaljplaneprocessen och ersatts av den nya förskolan Svanhöjdens förskola utanför planområdet. Strax norr om planområdet är Stavsborgsskolan belägen med cirka 19 klasser i årskurserna F-9. Stavsborgsskolan planeras rivas och ersättas av en större skolbyggnad med plats för cirka 1200 elever på samma fastighet.

## Friytor

Inom planområdet finns idag ytor som är allmän plats (park och torg), som är tillgängliga för rekreation och rörelse. Planområdets nordmellersta del utgörs av en park- och rekreationsyta med viss vegetation i form av gräs och träd av varierande kvalitet. Parkytan innehåller bland annat en grässlätt som under snösäsongen fungerar som populär pulkabacke (se bild nedan). Inom planområdet finns även ett torg, som mer kan liknas vid en gång- och cykelpassage som sträcker sig mellan vändplatsen, eken utanför centrum och Oxelvägen.



*Bild till vänster visar vy över parkstråket mot norr. Bild till höger visar grässlätt som vintertid fungerar som pulkabacke, och befintligt höghus i Älta centrum.*

## Natur

Väster om viadukten där gång- och cykeltvägen går in under Almvägen finns ett område med flera äldre träd. I området kring de tidigare förskolorna finns även hällmark som domineras av tall, varav minst ett av träden är värd till talticka. Taltickan, *Phellinus pini* är en rödlistad (NT), vedlevande svamp. På hällmarken finns även flera gamla enar. I det övriga området återfinns flera gamla ekar varav minst en är värd till flera ektickor, *Phellinus robustus*. Ektickan är även den rödlistad (NT).

Inom planområdet födosöker troligtvis mindre hackspett *Dendrocopos minor*, då denna häckar strax utanför planområdet.

I närområdet finns naturområden som har ett värde för den biologiska mångfalden. Våtmarken öster om Ältavägen, stränder och strandnära områden vid Ältasjön samt själva sjön har ekologiska kvaliteter.

### *Natura 2000*

Dagvatten avrinner från planområdet mot Ältasjön. Dagvattnet når Natura 2000-området Söderbysjön-Dammtorpssjön (utanför planområdet) som är utpekad enligt art- och habitatdirektivet.

## Gator och trafik

Älta centrum är i huvudsak utbyggt på 60- och 70-talet. Typiskt för perioden är den så kallade trafiksepareringen som karakteriseras av att olika trafikslag separeras från varandra. Trafiknätet består av Ältavägen i öst, Oxelvägen i väst som övergår i Almvägen i norr.

### *Gator*

Ältavägen (väg 260) är en länsväg med Trafikverket som väghållare. Vägen har ett körfält i vardera riktningen och vägbredden är cirka 6,5 meter. Längsmed Ältavägens östra sida finns en gång- och cykelbana. Hastigheten är begränsad till 50 km/h utanför planområdet. Parkering är förbjuden längsmed Ältavägen.

Oxelvägen, som övergår i Almvägen, har ett körfält i vardera riktningen och en total vägbredd på cirka 11 meter. På delar av sträckan förekommer parkering längsmed körbanan. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Med bil nås befintligt centrum med infart från Ältavägen eller från parkeringen norr om centrum med infart från Oxelvägen. Verksamheterna i centrum använder lastvägen (Stensövägen) med infart från Almvägen för leveranser. Trafik till och från kyrkan angör via Almvägen, en parallell återvändsgata till Ältavägen som har in- och utfart från Almvägen.

### *Gång- och cykelbanor*

Gång- och cykelbanor i Älta centrum är till stora delar separerade från det övriga gatunätet, förutom gång- och cykelstråket utmed Ältavägens östra sida. Längsmed Oxelvägen och Almvägen finns gångbanor på båda sidor medan cykling sker i blandtrafik. Centrum nås idag via två planskilda gång- och cykelpassager, en passage under Oxelvägen från bostadsområdet väster om centrum och en passage under Almvägen som leder förbi Stavsborgsskolan och vidare till idrotts- och naturområdet. Det finns även en gång- och cykelväg som leder från nordvästra Hedvigslund till Älta centrum och korsar Ältavägen.

### *Kollektivtrafik*

Längsmed Oxelvägen utanför befintligt centrum finns busshållplatsen "Älta centrum". Hållplatsen är utformad som körbanehållplats och busstrafiken stannar i körbanan. Längsmed Almvägen finns ytterligare en busshållplats, "Stavsborgsskolan".

## Parkering

Inom planområdet är parkeringsplatser lokaliserade till parkeringsdäck, parkeringsgarage, öppna parkeringsytor samt längs lokalgata som inte är belagda med parkeringsförbud (se figur 4). Parkeringen sker i huvudsak på privatägd mark. Fastighetsägaren Wallenstam har totalt 682 parkeringsplatser på fastigheterna Älta 19:1 och 25:1 inom planområdet (se figur 4).



Parkeringsplatserna nyttjas av både lokalyresgäster, bostadshyresgäster inom och utanför planområdet, boende utanför planområdet samt besökande till centrum. I nuläget är cirka 360 platser uthyrda till boende inom och utanför planområdet, och cirka 100 parkeringsplatser upplåts till centrumbesökare. Ett flertal platser är outhyrda.

På allmän platsmark inom planområdet finns idag cirka 20 allmänna kantstensplatser längs Oxelvägen.



Figur 4. Befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### *Vatten, spillvatten och avlopp*

Vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar finns utbyggda inom planområdet. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala VA-nätet.

### *Dagvatten*

Dagvatten avleds norrut till recipienten Ältasjön. Vid kraftigare nederbörd sker ytavrinning mot sjön. Älta centrum har två ledningssystem som båda avvattnas till jolleviken i Ältasjön, den västra delen av området avvattnas idag i ledningar väster om fotbollsplanen och vidare ut i Ältasjön och den östra delen leds via ledningar med utlopp i bäcken/diket nordost om

fotbollsplanen och vidare till Ältasjön. Dagvatten belastar sjön också från omgivande marker och Tyresövägen vars vägdagvatten avleds till en skärbassäng i sjön. Ältasjön är reglerad med ett överfall vid Brotorp samt att en lucka i ett fast skibord vid Dammtorpsjön som kan öppnas vid höga flöden. Överfallet är fastställt i en vattendom från 1979-12-20.

I kapitlet *Planförslaget*, beskrivs de omläggningar som behöver göras för att möjliggöra utbyggnaden inom planområdet.

#### *El, tele, fjärrvärme etcetera*

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för el (Nacka Energi), fiber (Skanova), tele (Telenor) och fjärrvärme (Vattenfall). Befintlig fjärrvärme finns inom området och går genom torget och Ältavägen. Både Skanova och Stokab (fiber) har ett befintligt nät inom planområdet.

I området finns två nätstationer som tillhör Nacka Energi. En nätstation är placerad på fastigheten Älta 19:1, mellan Almvägen och befintligt parkeringsdäck och den andra nätstationen är placerad på fastigheten Älta 25:1 bredvid befintligt parkeringsdäck.

#### *Avfallshantering*

Idag sker traditionell sopkärlshämtning inom planområdet.

### **Geoteknik**

Ett geotekniskt PM har tagits fram (Sweco Civil AB 2017-03-01) och baseras på marktekniska undersökningar som gjorts för att kartlägga jordlagerförhållanden, bergnivåer och grundvattensituationen inom planområdet. I den fortsatta projekteringen kommer utökade geotekniska undersökningar att utföras.

En stor del av området består av berg i dagen eller mycket tunt jordtäckte på berg. Marknivån i området varierar mellan +29 och +47 meter över nollplanet. Centralt inom planområdet finns en svacka som omgärdas av höjdområden i väster, söder och nordost. Denna bedöms inte vara sättningsbenägen. I svackan har bergytan påträffats som djupast cirka 7,1 meter under befintlig markyta. I den sydvästra delen av området ligger grundvattennivån på cirka +36 meter över nollplanet och minskar i nordlig riktning. I områdets norra del, i svackan, har grundvattennivån uppmätts till cirka +26 meter över nollplanet. Från mätningar varierar djup från befintlig markyta mellan cirka 0,7 och 3,5 meter.

Den geotekniska undersökningen som gjorts visar att totalstabiliteten i området är tillfredställande utifrån de befintliga höjdskillnaderna i området och marken bedöms som lämplig att bebygga.



Figur 5. Bild från PM Geoteknik visar SGU:s geologiska kartblad.

### Markföroreningar

Vid projektering och omläggning av vattenledning längs Oxelvägen/Almvägen har asfalt med PAH påträffats. Även vid anläggande av den nya lokalgatan vid den nya förskolan Svanhöjden påträffades PAH i Oxelvägens asfalt. Dessa föroreningar kommer delvis att hanteras i samband med omläggningen av ledningsnätet, och för övrig del av gatunätet i genomförandet av övriga byggnationer (Punkt 16B32, Markteknisk undersökning 2017-01-20). Inga övriga kända förorenade områden finns inom detaljplaneområdet.

### Risk

Ältavägen är inte klassad som transportled för farligt gods men används idag för transporter av drivmedel till en drivmedelsstation (Preem), beläget norr om planområdet, cirka 2–3 gånger i veckan. Riskkällan utgörs av en olycka med tankfordon som leder till brand. Länsstyrelsen i Stockholms län har utfärdat lokala trafikföreskrifter om transport av farligt gods på väg 260 Ältavägen mellan trafikplats Älta och Järlaleden. Det innebär inskränkningar för fordon lastade med farligt gods som består av brandfarliga gaser enligt ADR-klass 2, grupp F, delavsnitt 2.2.2.1.3. Förbudet gäller dagligen kl. 7–19.

Nacka kommun har ingått i ett köpeavtal som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där drivmedelsstationen idag ligger. Detta innebär att farligt godstransporter inte längre kommer att trafikera Ältavägen förbi aktuellt planområde efter detaljplanens genomförande, läs vidare i kapitlet *Planförslaget* under rubriken *Risk*.



### 3. Planförslaget



Figur 6. Illustrationsplan över planförslaget med angivna beteckningar för de olika kvarteren som återkommer i planbeskrivningen. Romerska siffror visar på våningsantal som planförslaget möjliggör. Bild: Sweco/Nacka kommun

#### Markanvändning

Den centrumbebyggelse som idag utgör Älta centrum kommer i huvudsak att rivas och ersättas med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer dock att bevaras. Detaljplanen omfattar åtta tillkommande kvarter (se figur 6) för i huvudsak bostadsändamål (B) med tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål (C). I användningen centrumändamål inryms en blandning av olika verksamheter såsom bibliotek, kultur- och fritidsverksamhet, handel, restauranger, kontor, service och andra verksamheter som kan behövas i ett lokalt centrum. Planområdet bedöms inrymma cirka 940 nya bostäder, exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte detaljplanen reglerar. Lokaler för centrumändamål i kvarterens bottenvåningar bedöms

uppta totalt cirka 8000 kvadratmeter. I två av kvarteren (kvarter 7 och kvarter 8, se figur 6 ovan) möjliggörs för en förskola (**S<sub>1</sub>**) med sex avdelningar samt ett särskilt boende för äldre (**D<sub>1</sub>**) med cirka 55 lägenheter. Detaljplanen möjliggör även för att parkeringsgarage (**P**) under kvarteren kan utgöra egna enheter, och därmed ges goda förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning eller andra typer av samnyttjande av parkering. Fyra mindre områden föreslås för elnätstationer (**E**).

I detaljplanen planläggs för allmänna platser i form av ett nytt torg (**TORG**) och ett parkstråk (**PARK**), samt del av Oxelvägen/Almvägen och en ny lokalgata (**GATA**). För att möjliggöra aktiva bottenvåningar som kan berika och aktivera det offentliga rummet reglerar detaljplanen, genom planbestämmelserna **C<sub>1</sub>** och **C<sub>2</sub>**, att endast lokaler för centrumändamål (och i mindre utsträckning bostadskomplement) får anordnas i entréplan i de centralare delarna vid angränsande torg. För att det ska ges goda förutsättningar för centrumverksamheter i bottenvåningar vid torget reglerar detaljplanen en minsta höjd om 3,5 meter för lokaler i entréplan mot allmän plats – **TORG**.

## Ny bebyggelse

### *Struktur*

Bebyggelsen följer inriktningen i detaljplaneprogrammet för Älta centrum med en i huvudsak sluten kvartersstruktur, med tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Detaljplanen föreslår även två halvslutna kvarter samt tre fristående punkthus som öppnar upp sig mot angränsande parkstråk och befintlig bebyggelse i nordöst.

Den föreslagna kvartersstrukturen syftar till att skapa väl definierade offentliga rum för att skapa en tydlighet i hur boende och besökare rör sig och vistas i och omkring centrum. Den föreslagna kvartersstrukturen syftar även till att på ett bättre sätt koppla samman viktiga målpunkter i och omkring Älta centrum, samt kommande delområden i detaljplaneprogrammet för Älta centrum.

Bebyggelsen möter i huvudsak allmän plats utan förgårdsmark. Den tillkommande bebyggelsen ramar in de allmänna platserna såsom torget och gatorna, samt möjliggör tysta och mer privata bostadsgårdar. Huvudentréer till bostäder och lokaler ska vara vända mot torg och gator för att skapa en levande torg- och gatumiljö. Utvändiga trapphus får inte finnas mot allmän plats eller kvartersgator.

### *Skala, höjder och taklandskap*

I syfte att skapa en variationsrik bebyggelsemiljö som kan bidra till en ”småstadskänsla” i enlighet med programmet för Älta centrum, föreslås kvarterens byggnadsvolymer variera i hushöjder och taklandskap. Den nya bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om högsta nockhöjd i plankartan. I vissa delar reglerar detaljplanen att



bebyggelsen ska utföras med lutande tak, exempelvis sadeltak eller liknande, eller med en indragen våning. Detta regleras genom utformningsbestämmelserna  $f_1$ - $f_6$  i plankartan. Genom detta kan bebyggelsemiljön upplevas som uppbruten med en variation i skala.

Den föreslagna kompletterande bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga skivhus i Stensö och den omkringliggande lägre bebyggelsen öster om planområdet. Ett riktmärke har varit att tillkommande bebyggelse ska underordna sig befintligt höghus på 10 våningar inom planområdet, i syfte att bevara det som ett visuellt landmärke. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer även att skilja sig ifrån de befintliga skivhusens volymer och karaktär.



*Figur 7. Volymbild, vy från söder. Bilden illustrerar den föreslagna bebyggelsens volymer i förhållande till befintlig bebyggelse (avvikelse kan förekomma). Färgen på föreslagna bebyggelse illustrerar endast en princip för variationen i byggnadsvolymer, inte fasadmateriell eller fasadkulör.*

### *Gestaltning och utformning*

En generell planbestämmelse införs i plankartan som anger att den nya bebyggelsens i huvudsak ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper som redovisas nedan. Principerna grundar sig i de ambitioner som anges i detaljplaneprogrammet för Älta centrum om att skapa ett attraktivt centrum med en varierad bebyggelse och en ”småstadskänsla”. Gestaltungsprinciperna syftar även till att skapa förutsättningar för att den nya bebyggelsen utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet, som förhåller sig till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i området.

Gestaltungsprinciperna styr inte i detalj hur bebyggelsen ska gestaltas och utformas. I och med den aktuella planbestämmelsen ges dock möjligheter att i bygglovskedet följa upp ambitionerna och säkerställa en god gestaltning av bebyggelsemiljön.

Tillkommande bebyggelse inom hela detaljplaneområdet (ej komplementbyggnader) ska utformas enligt följande gestaltungsprinciper:

- **Mot allmän plats ska kvarterens bebyggelse ha en varierad fasadutformning med en vertikal indelning trapphusvis. Detta kan exempelvis uttryckas genom variation i byggnadsvolymer, fasadmateriäl, färgsättning, takutformning, fönstersättning, balkongers placering eller indragna/utskjutande fasadpartier.**
- Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur. Följande fasadmateriäl ska huvudsakligen användas: tegel, puts, trä, klinker eller liknande. Inslag av andra materiäl får användas.
- Sockelvåning mot allmän plats och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, materiäl och arkitektonisk kvalitet i syfte att ge sinnliga intryck i ögonhöjd samt bidra till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning
- Nya byggnader ska färgsättas med varma jordfärger och/eller ljusa pastellfärger. Vita och kalla färgtoner ska undvikas.
- Där bostäder medges i bottenvåning ska golvnivån, i så stor utsträckning som möjligt, ligga minst 0,5 meter över marknivån för att minska insyn och störningar utifrån.

#### *Utskjutande byggnadsdelar och komplementbyggnader*

Generellt för hela planområdet gäller att balkonger och skärmtak över allmän plats **GATA**, **TORG** eller kvartersgata maximalt får kraga ut 1,5 meter, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt. Genom planbestämmelse **f<sub>7</sub>** medges även att balkonger, burspråk eller skärmtak får kraga ut 1,5 meter från fasadliv över område markerat med planbestämmelse ”**prickmark**”, som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Inom område markerat med planbestämmelse ”**korsmark**” får endast komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 3,5 meter placeras. På kvarterens bostadsgårdar medges även genom planbestämmelse **e<sub>1</sub>** att mindre komplementbyggnader såsom växthus, förråd, eller liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd. Sådana komplementbyggnader får uppta sammanlagt högst 20 kvadratmeter per gård och uppföras till en nockhöjd om 3,5 meter mätt från gårdsnivån. Utöver mindre komplementbyggnad får skärmtak uppföras över cykelparkering.

På följande sidor beskrivs mer ingående föreslagen utformning av varje kvarter för sig.

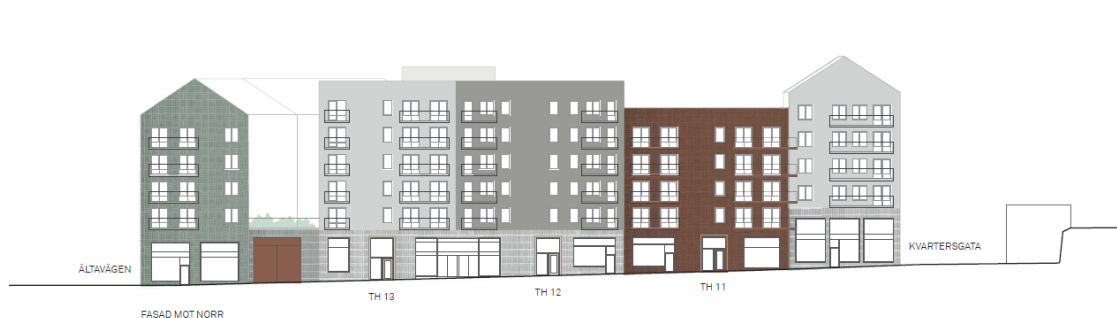
### *Kvarter 1*

Kvarteret föreslås placeras där befintligt parkeringsdäck finns idag, i anslutning till det nya torget. Kvarteret gränsar mot Ältavägen i öst och befintliga skivhus i väst, samt befintligt radhusområde i söder. Kvarteret har formen av ett storgårdskvarter med en upphöjd privat bostadsgård.

Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar med underbyggt parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både boende och besökare till Älta centrum. Kvarteret bedöms inrymma cirka 190 bostäder.



Kvarterets centrala placering och dess fasad mot torget har en viktig rumsbildande funktion. Kvarterets bebyggelse föreslås få en uppbruten struktur och är indelad i mindre volymer med variation i höjd, bredd och takutförande. Sockelvåningen är förhöjd och ska vara tydligt markerad. I bottenvåningen planeras för kommersiella verksamheter och service som kan aktivera torget.



Figur 8. Möjlig utformning av fasad mot norr (torg). Bild: Semrén & Månsson

### *Kvarter 2 – Kultur- och fritidskvarteret*

Kvarteret utgörs av befintligt höghus i centrum som föreslås byggas samman med en ny byggnadskropp som detaljplanen medger uppföras i 5–6 våningar. De två byggnaderna kopplas samman av en sockelbyggnad och en upphöjd bostadsgård. Bostadsgården är utformad som en terrass och har en visuell kontakt med kvartersgata och torget. Detaljplanen möjliggör för cirka 50 bostäder, utöver de bostäder som finns i det befintliga bostadshuset.



Kvarteret får en viktig funktion i Älta centrum på grund av dess föreslagna funktion som kulturellt centrum och mötesplats. I entréplan planeras det inrymmas lokaler för bibliotek, kultur- och fritidsverksamhet samt restaurang/café. Entréer till verksamheterna ska vara vända mot torget och parkstråket. Verksamheterna kommer därmed att vara synliga från



viktiga stråk och fånga upp ett stort flöde av människor. Fasad och sockelvåning ska ges särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet för att signalera verksamheternas betydelse i det offentliga rummet. Gemensam entré är möjlig för bibliotek och kulturhus mot torget. Detaljplanen reglerar dock inte hur byggnader disponeras invändigt eller exakt placering av entréer. Genom den valda placeringen har verksamheterna även möjlighet att nyttja den offentliga utomhusmiljön för sina verksamheter.

Kvarteret planeras inte underbyggas med parkeringsgarage. Parkeringsplatser för boende och för verksamheterna föreslås placeras i parkeringsgaraget under kvarter 3. Leveranser och angöring sker huvudsakligen från kvartersgatan.



Figur 9. Möjlig utformning av kvarter 2 mot torget, vy från söder. Bild: Semrén & Månsson/Zynka Visual

### Kvarter 3

Kvarteret gränsar mot Oxelvägen och kvarter 2. Kvarteret är ett slutet bostadskvarter med en gemensam bostadsgård. Kvarteret föreslås ha en portik som öppnar upp mellan innergård och kvartersgata. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar med underbyggt parkeringsgarage. Kvarteret bedöms inrymma cirka 170 bostäder. Detaljplanen möjliggör även för verksamhetslokaler i bottenvåning mot torget och Oxelvägen. Kvarterets centrala placering och dess fasader mot torget och Oxelvägen har en viktig rumsbildande funktion. Kvarterets bebyggelse är indelat i mindre volymer med variation i höjd, bredd, takutförande, och i vissa fall indragen våning.





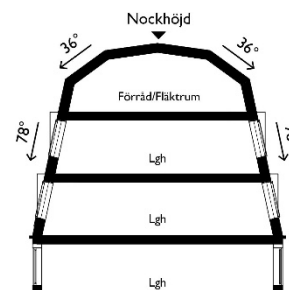
Figur 10. Möjlig utformning av fasad mot söder (torget). Bild: Semrén & Månsson

#### Kvarter 4

Kvarteret är placerat norr om kvarter 3 och gränsar mot Oxelvägen/Almvägen. Kvarteret är ett halvslutet bostadskvarter, det vill säga att byggnadskroppen är sluten mot Oxelvägen men mer öppen mot kvartersgatan i öst. Genom två öppningar mot kvartersgatan kan en upphöjd gemensam bostadsgård nås via trappor. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–8 våningar med underbyggt parkeringsgarage. Garageinfarten föreslås placeras mot kvartersgatan. Bostadskvarteret bedöms inrymma cirka 185 bostäder. Detaljplanen möjliggör även för att lokaler för centrumändamål kan inrymmas inom kvarteret.



Kvarterets fasad mot Oxelvägen har en viktig rumsbildande funktion. Kvarterets bebyggelse är indelat i mindre volymer med variation i höjd, bredd, takutförande, och i vissa fall indragen våning. Bebyggelsen föreslås ha en högsta del mot Almvägen i norr för att markera entrén till den nya centrumbebyggelsen samt knyta an till den angränsande punkthusbebyggelsen nordväst om planområdet. Kvarteret blir lägre söderut mot centrum och mot kvartersgatan i öst (som ligger på en lägre marknivå än Oxelvägen).



Figur 11a (till vänster). Möjlig utformning av kvarterets bebyggelse mot Oxelvägen/Almvägen, vy från väst. Bild: Belatchew Arkitekter. Figur 11b (till höger). Principillustration för lutande fasad-/takutformning.



### Kvarter 5

Kvarteret gränsar mot det föreslagna parkstråket i öst och består av 3 avlånga punkthus i en öppen struktur, med två gemensamma bostadsgårdar mellan husen. Kvartersgatan kommer därmed att få utblickar mot parkstråket. Gårdarna föreslås ha terrassering ner mot parkstråket, med tydlig gräns mot allmän plats i form av antingen nivåskillnad, mur/staket eller vegetation. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar och underbyggt parkeringsgarage för en del av kvarteret. Kvarteret bedöms inrymma cirka 90 bostäder.



Parkstråket ligger på en lägre marknivå än kvartersgatan. Husen föreslås därför uppföras i souterräng och vara 5 våningar höga mot kvartersgatan, och 6 våningar höga mot parkstråket med den översta våningen indragen. Husen gestaltning karakteriseras av långsgående balkonger.



Figur 12. Möjlig utformning av fasad mot öst (parkstråke). Se även figur 19. Bild: Belatchew Arkitekter

### Kvarter 6

Kvarteret gränsar mot torget i norr och mot Ältavägen i öst. Kvarteret är slutet med en gemensam bostadsgård. En mindre öppning/portik föreslås i norr för att möjliggöra avrinning från gården vid skyfall. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar och underbyggt parkeringsgarage. Garageinfarten föreslås placeras mot lokalgatan i norr. Kvarteret bedöms inrymma cirka 170 bostäder.



Kvarterets centrala placering och dess söderfasad med bottenvåning mot torget har en viktig rumsbildande funktion för att aktivera och levandegöra torget. Detaljplanen reglerar att endast centrumverksamheter får inrymmas i entréplan mot torget. Kvarterets bebyggelse föreslås få en uppbruten struktur med en indelning i olika byggnadsvolymer som varierar i höjd, bredd och takutförande. Sockelvåningen ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg för att bidra till en rumslighet och ge sinnliga intryck i ögonhöjd.



Figur 13. Exempel på möjlig utformning för kvarterets bebyggelse mot torget, vy från sydväst. Bild: C.F. Møller Architects

#### Kvarter 7 – Bostäder och förskola

Kvarteret gränsar mot Ältavägen i öst, lokalgatan i söder, och mot befintlig bebyggelse i norr. Kvarterets bebyggelse öppnar upp sig mot naturmarken i nordväst och är sluten mot Ältavägen så att en tyst innergård skapas. Detaljplanen medger bebyggelse i 5–6 våningar med underbyggt parkeringsgarage. Kvarterets bebyggelse föreslås få en uppbruten struktur med variation i höjd och takutförande. Garageinfarten placeras mot lokalgatan. Kvarteret kommer att markanvisas efter detaljplanens antagande och bedöms inrymma cirka 85 bostäder samt en förskola med upp till 6 avdelningar, vilket motsvarar cirka 110 barn.



Förskolan möjliggörs inom kvarterets södra del som en fristående byggnad, med entré mot lokalgatan. Angöringsparkering och trafikyta för leveranser och återvinning sker även mot lokalgatan så att gårdens fria yta maximeras. Kvarterets gårdsyta kommer till största del att nyttjas som förskolegård, med gemensamma delar som kan nyttjas för boende utanför skoltid. Gården öppnar sig mot intilliggande skogsdunge vilket ger en fin inramning till förskolans utemiljö.



Figur 15. Situationsplan som visar på möjlig utformning för kvarteret med gemensam förskole- och bostadsgård. Bild: Sandellsandberg Arkitekter

Den totala möjliga friytan (vistelseyta utomhus) för förskolan uppgår till cirka 1520 kvadratmeter med en byggnad uppförd i 3 våningar, vilket innebär cirka 14 kvadratmeter per barn. Förskolan ligger i nära anslutning till parkstråket (inom cirka 100 meter) som kan nå trafiksäkert. Den exakta utformningen och storleken på förskolegården är inget som regleras i detaljplanen, utan detta säkerställs i samband med prövning av bygglov.

För förskola medges en största byggnadsarea på 750 kvadratmeter genom planbestämmelse e<sub>4</sub>. Detaljplanen möjliggör även för att bostäder kan uppföras om behovet av en förskola inom planområdet skulle förändras över tid. Vid uppförande av bostäder reglerar detaljplanen genom planbestämmelse e<sub>5</sub> en högsta byggnadsarea på 600 kvadratmeter, och en nockhöjd som motsvarar 5 våningar.

#### Kvarter 8 – Äldreboende

Kvarteret består av en vinklad byggnadskropp som gränsar mot lokalgatan i norr och parkstråket i väst. Detaljplanen medger här en bebyggelse i upp till 5 våningar med underbyggt parkeringsgarage. Kvarteret föreslås inrymma ett särskilt boende för äldre med cirka 55 lägenheter. Entré samt garageinfart placeras mot lokalgatan dit även angöring och varuleveranser sker.



En mindre gårdsyta på cirka 200 kvadratmeter är möjlig mot naturmarken i norr och nås från första lägenhetsplanet en trappa upp. Takterrasser med utgång från takvåningen kan även ordnas, vilket ger goda utblickar mot angränsande parkstråk. I detaljplanen regleras att

den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning och schaktning genom planbestämmelsen **n<sub>2</sub>**.

För vård- och omsorgsboende medges en största byggnadsarea på 1250 kvadratmeter genom planbestämmelse **e<sub>4</sub>**. Detaljplanen möjliggör även för att bostäder kan uppföras om behovet av särskilt boende för äldre skulle förändras över tid. Vid uppförande av bostäder reglerar detaljplanen genom planbestämmelse **e<sub>5</sub>** en högsta byggnadsarea på 600 kvadratmeter, och en nockhöjd som motsvarar 5 våningar.

#### *Kvarter 8 – Alternativt kombinerat äldreboende och förskola*

Detaljplanen möjliggör även för uppförandet av ett kombinerat vårdboende och förskola om behoven skulle uppstå samtidigt, och om förutsättningar finns. Kvarteret omfattar då en del av kvarter 7. Att integrera verksamheterna inom samma byggnad skulle innebära ett effektivt nyttjande av mark- och lokalytor, och kan skapa positiva synergieffekter mellan de olika verksamheterna.

Detaljplanen medger en byggnad i 5 våningar, där förskolans verksamhet lämpligen lokaliseras i bottenvåningen. För vård- och omsorgsboende med integrerad förskola medges en största byggnadsarea på 1250 kvadratmeter genom planbestämmelse **e<sub>4</sub>**. En separat förskolegård på cirka 1250 kvadratmeter kan anordnas i direkt anslutning till parkstråket, och en mer avskild gårdsyta på cirka 600 kvadratmeter för äldreboendet kan anordnas mot naturmarken och kvarter 7 i norr. Denna gårdsyta skulle även kunna samnyttjas med förskoleverksamheten, vilket skulle innebära en total friyta på cirka 17 kvadratmeter per barn.

Parkering till verksamheterna ordnas genom underbyggt parkeringsgarage. Entréer samt garageinfart placeras mot lokalgatan dit även angöring och varuleveranser sker för de olika verksamheterna.



Figur 14. Möjlig utformning av kvarter 8 med ett kombinerat äldreboende och förskola.



## Kulturmiljö

Endast en mindre del av planområdet ligger inom det område som pekats ut som särskilt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram, vilket innefattar två skivhus på fastigheten Älta 25:1. Planförslaget kvartersstruktur innebär en för området ny typ av bebyggelsestruktur som skiljer sig från den öppna planstrukturen i och omkring befintligt centrum. Inriktningen är att höjden på den nya bebyggelsen inte ska konkurrera med de befintliga skivhusen.

För de två befintliga skivhusen på fastigheten Älta 25:1 som nu omfattas av detaljplanen har den äldre stadsplanens (SPL 54) planbestämmelser lagts in i den nya detaljplanen, samt kompletterats med varsamhetsbestämmelse (**k**). Planbestämmelsen innebär att ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintliga byggnadens enhetliga arkitektur och de tidstypiska karaktärsdrag som ger bebyggelsen dess kulturhistoriska värde. Obebyggd mark mellan skivhusen bevaras genom bestämmelsen ”**prickmark**” – mark som inte får förses med byggnad, och planbestämmelsen **n<sub>1</sub>** säkerställer att befintlig karaktärskapande hållmark med tallar bevaras inom bostadsgården. Högsta tillåtna byggnadshöjd motsvarar den som finns i den äldre stadsplanen (SPL 54), även om själva siffran som anges är 0,5 meter högre. Detta beror på att höjdsystemet RH2000, som används idag, skiljer sig cirka en halv meter mot det tidigare höjdsystemet RH00.

## Utveckling av centrum och allmänna platser

Nuvarande centrum är något svårorienterat och kan upplevas inåtvänt eftersom alla verksamheters entréer nås från centrumets insida. Detaljplanen syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat. Dagens inomhuscentrum föreslås ersättas med ett utomhustorg kantad av bebyggelse med centrumverksamheter i bottenvåningarna. På så sätt skapas förutsättningar för nya mötesplatser både utomhus och inomhus. Den föreslagna torgmiljön syftar till att skapa en ”småstadskänsla”, där det finns en närhet till mötesplatser, service och vardagsärenden.

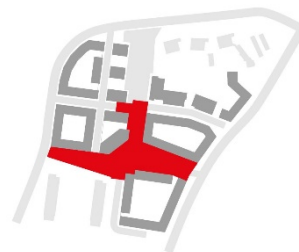
De offentliga rummen i planförslaget består av två huvudplatser: Älta torg och ett parkstråk. För att skapa förutsättningar för ett levande centrum är det viktigt att Älta centrum fungerar som en nod där olika stråk korsar varandra. Det är därmed viktigt att förstärka kopplingen över och genom torget. Det gäller både det öst-västliga stråket mellan Ältavägen över torget till Oxelvägen och det nord-sydliga stråket mellan centrum och skol- och idrottsområdet i norr.

Förstudier för utformningen av allmänna platser har tagits fram som ett underlag till detaljplanen, kommande projektering och utbyggnad (se *Parkstråk* 2018-05-14 och *Gestaltningprogram* 2019-10-01). En viktig aspekt för utformningen av Ältas nya centrum är en god standard på tillgängligheten, då befintliga höjdskillnader inom området är cirka 7

meter. I nedanstående text kommer en beskrivning av de offentliga rum som föreslås i detaljplanen. Allmänna platser i form av gator beskrivs under rubriken *Gator och trafik*.

### *Älta torg*

Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum i form av ett torg som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen, och som kopplas samman med ett nord-sydligt stråk. Utformningen av det nya torget syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat, tillgängligt och välkomnande. Torget ska fungera som en naturlig mötesplats för såväl besökare som invånare och ska bjuda in till många olika aktiviteter. Mötesplatser på torget ska utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten, med funktioner och möblering som bjuder in till vistelse. Planbestämmelsen **TORG** medger att platsen kan användas för torg, med tillhörande verksamheter, såsom torghandel, kiosker eller serveringar. Torget berikas av att bibliotek, kultur- och fritidslokaler, butiker och andra verksamheter har entréer mot torget.

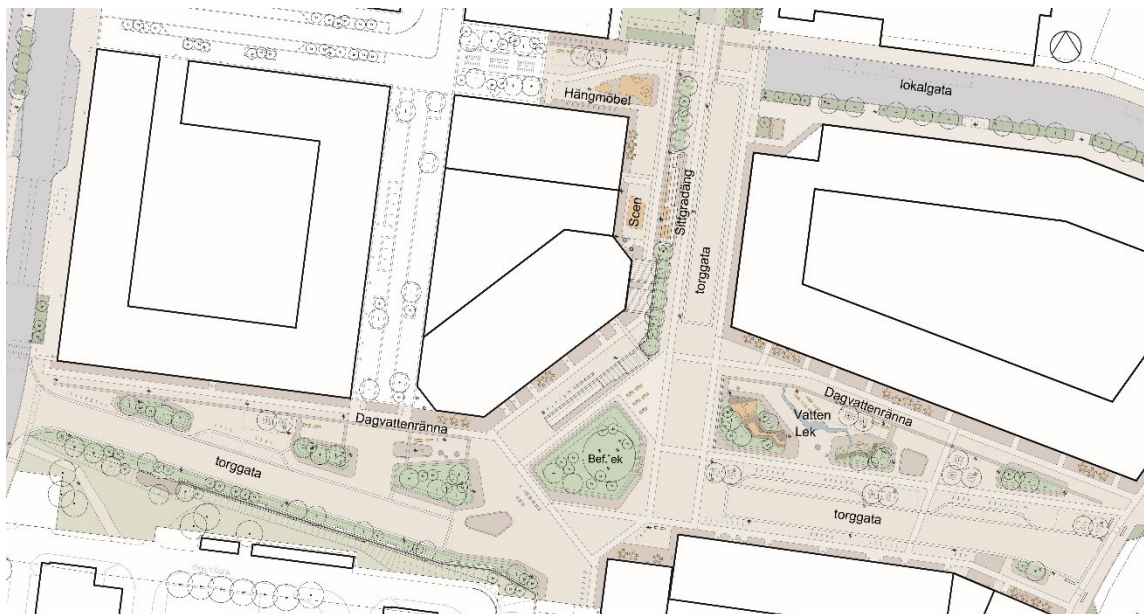


Torget föreslagna gestaltning består av en sekvens av varierade rum som innefattar ett antal mötesplatser. Torgets mittendel karakteriseras av en större samlingsplats som omringar den befintliga eken utanför kultur- och fritidskvarteret. Samlingsplatsen kan användas för uppträdanden eller andra publika samlingar och evenemang. Andra mötesplatser föreslås utgöras av bland annat vilplan/sittplatser, trappor med sittgradänger, lekskulptur/vattenlek, trädplanteringar och växtbäddar. Torget föreslås även inrymma ytor för torghandel, tillfälliga evenemang, uteserveringar, cykelparkering etcetera. Lämpliga val av material, gestaltning av mötesplatser samt placering av funktioner kommer att studeras i detalj under kommande projektering.

I anslutning till torgets södra del planeras för en torggata som möjliggör genomgående trafik mellan Oxelvägen och Ältavägen. Torggatan sträcker sig från Ältavägen i öst till Oxelvägen i väst, och ansluter till en lokalgata i norr samt kvartersgata i syd (se figur 17), läs vidare under rubriken *Gator och trafik*. Viss trafik med motorfordon kommer även att förekomma på torgytan, som exempelvis transporter av rörelsehindrade till entréer och varuleveranser i mindre omfattning. Det är därför av stor vikt att torget utformas på ett sätt som uppmuntrar fordon att köra på de gåendes villkor. Detta för att torget ska upplevas attraktivt och tryggt att vistas på.



Figur 16. Visionsbild för Älta's nya torg, vy från öst. Bild: Sweco



Figur 17. Illustrationsplan som visar på ett övergripande koncept för torgets utformning och funktioner. Bild: SWMS arkitektur.

I norra delen av torget sträcker sig en passage mot parkstråket. Denna plats har fått namnet ”parktorget”. Platsen förbinder torget med parkstråket och det nord-sydliga gång- och cykelstråket mellan Älta centrum och skol- och idrottsområdet i norr. Parktorget blir därmed en viktig nod där många olika stråk möts. En trappa och en ramp förbinder parktorget med torget med anledning av höjdskillnaderna.



Parktorget föreslås utformas och dimensioneras med möjlighet för umgänge och aktiviteter, med funktioner som exempelvis mindre utomhusscen, sitt- och hängmöbler. Framför kultur- och fritidskvarteret (kvarter 2) planeras det för trappor med sittgradänger som även kan fungera som mötesplats.

Fordonstrafik föreslås vara tillåten på de gåendes villkor inom ett så kallat gångfartsområde längsmed kvarter 6 till lokalgatan med vändplan i nordöst. Läs vidare under rubriken *Gator och trafik*. Stor omsorg måste läggas på gestaltningen av denna plats då den ska vara både trafiksäker, attraktiv och funktionell. Lämplig placering av funktioner och gaturummets utformning kommer att studeras i detalj under kommande projektering.

#### *Parkstråket*

Parkstråket (cirka 3500 kvadratmeter) ska bidra till ett grönt offentligt rum i anslutning till Ältas nya centrum. Detaljplanen föreslår att tillföra estetiska och rekreativa värden, genom att rusta upp befintliga grönytor inom planområdet, som får en medveten gestaltning och funktioner som kan bidra till möten, trivsel och rekreation. Parkstråket föreslås innehålla dagvattenhantering, möjligheter till sittplatser och vila samt plats för lek och spel.



Parkstråket får via gång- och cykelstråket norrut en tydlig koppling till natur-/idrottsområdet och Stavsborgsskolan i norr. Parkstråket föreslås utformas med sluttande gräsytor på båda sidor gång- och cykelvägen, med låga granitmurar som delar upp parken i sekvenser. Befintliga träd inom parkstråket kommer i så stor utsträckning som möjligt att bevaras och kompletteras med ny vegetation.

Dagvatten ska även hanteras och synliggöras i parken (se figur 18). Planbestämmelsen **PARK** möjliggör att åtgärder för att fördröja och rena dagvatten kan göras i parken, läs vidare under rubriken *Dagvatten*. Illustrationstexten *dagvatten* i plankartan visar på föreslagen placering för dagvattenhantering.





Figur 18. Illustrationsplan för parkstråket som visar på övergripande koncept för utformning och funktioner. Bild SWMS arkitektur.



Figur 19. Visionsbild för parkstråket, vy från norr. Bild: Sweco

### Mark och växtlighet

Det finns stora höjdskillnader inom planområdet idag. Generellt föreslås marknivån stiga från öst till väst, och från norr till söder. En utgångspunkt för höjdsättningen inom planområdet har även varit att behålla marknivån vid entréer på bebyggelse som föreslås bevaras, såsom höghuset, men även gång- och cykeltunneln under Almvägen.

Föreslagen höjdsättningen har tagit fasta på att sammankoppla torget med sin omgivning, då det är torget som utgör ett huvudstråk. Torgets golv ska så långt det är möjligt uppfattas som enhetligt och plant, utan iögonfallande höjdanpassningar framför entréer.

Höjdsättningen föreslås skapa ett tillgängligt, tryggt och välbefolkat gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning, mellan gång- och cykeltunneln under Almvägen och torget.

En sänkning av Oxelvägen på cirka 0,8 meter, är nödvändigt för att skapa ett tillgängligt torg. Gatorna utformas och höjdsätts för att skapa tillgängliga gaturum som är sammankopplade med kringliggande ytor och platser, och som bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten.

En kvalitetshöjning av befintliga grönytor vid parkstråket sker i samband med utbyggnaden av allmänna platser. I samband med utbyggnaden kommer övriga befintliga grönytor, såsom gräsbevuxen mark och träd, att i viss utsträckning ersättas med nya träd och planteringar på det nya torget samt längsmed gator. Befintlig ek vid torget kommer att bevaras.

Bostadsgårdar med växtlighet kommer även att tillskapas på mark som idag är asfalterad.

Kommunens verktyg *Grönytefaktor* (GYF) ska tillämpas för att främja sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening inom kvartersmark och på gårdar. Med anledning av att Älta centrum har en god koppling till omgivande naturmark, ska den sammanvägda ytan av gårdar och tak inom kvartersmark uppnå en grönytefaktor om minst 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening minskar.

I detaljplanen regleras genom planbestämmelserna **b<sub>2</sub>-b<sub>4</sub>** att ett minsta planterbart jordtäckte ska finnas på bostadsgårdar inom kvartersmark. Syftet är att möjliggöra en grön gårdsmiljö och säkerställa att angiven grönytefaktor kan uppfyllas.

### Lek och utevistelse

Inom planområdet kommer i huvudsak kvarterens bostadsgårdar att tillgodose funktioner för bostadsnära rekreation och lek. Detaljplanen reglerar inte exakt var lekanordningar och andra funktioner ska uppföras på kvartersmark, utan möjliggör endast för detta.

Illustrationstexten *gård med lek* på kvartersmark i plankartan syftar till att säkerställa att frågan tas upp i bygglovsskedet.

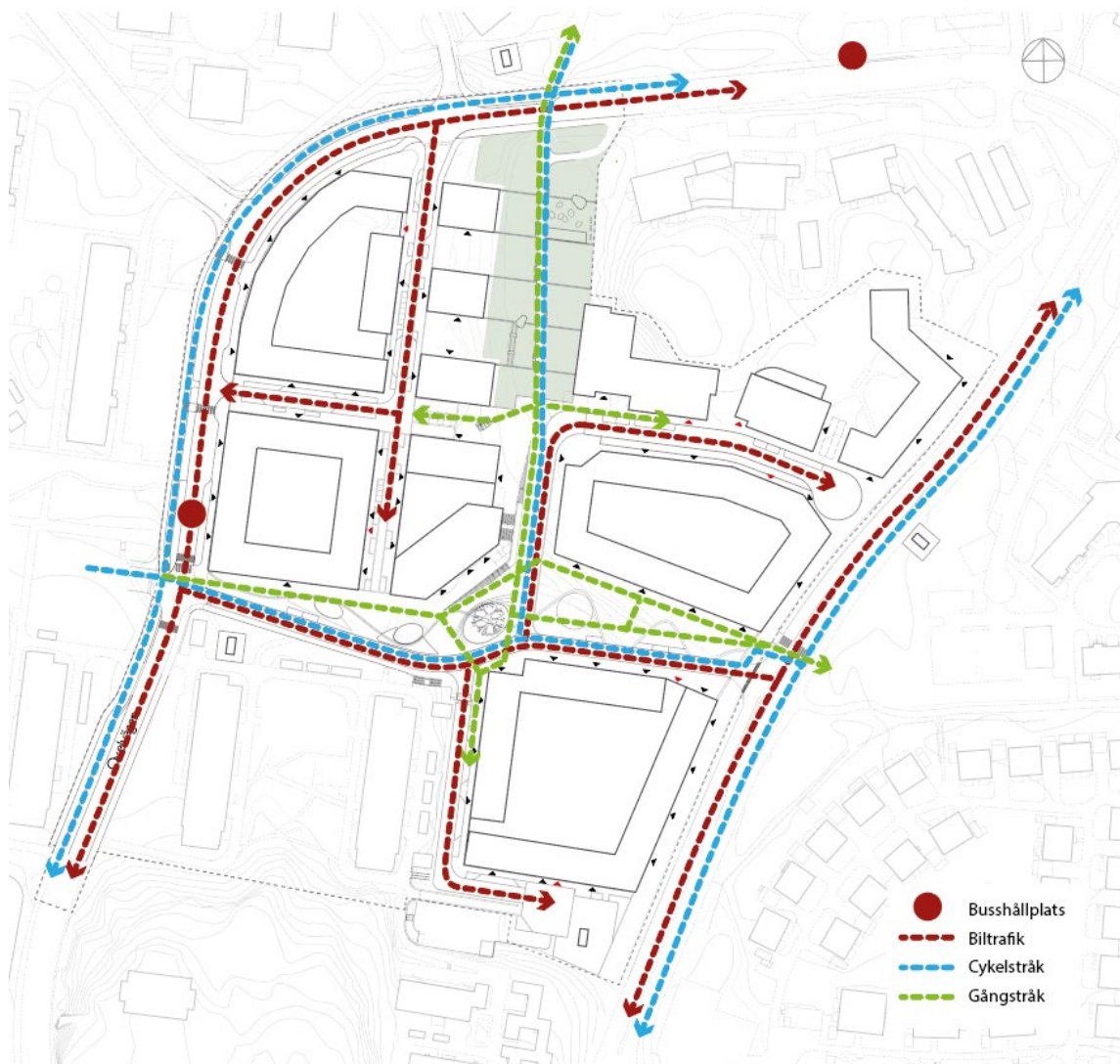
Inom planområdet planeras även för grön- och torgytor, som kommer vara tillgängliga för rekreation, lek och rörelse. Parkstråket utmed gång- och cykelvägen mot närliggande skol- och idrottsområdet samt Ältasjön föreslås få funktioner som bjuder in till både vila och aktivitet. Parkstråket föreslås att innehålla inslag av lek, men i begränsad omfattning då området är relativt litet (cirka 3500 kvadratmeter).

### Gator och trafik

I enlighet med strategin *Framkomlighet i Nacka* (2016) ska området planeras med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik. En trafikutredning samt trafikanalyser har tagits fram och ligger till grund för detaljplaneförslaget.

Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen kommer även efter omvandlingen av centrumet att utgöra huvudvägnätet i Älta. På dessa gator kommer trafiken att fungera i huvudsak som idag, men på grund av en förändrad bebyggelsestruktur föreslås Oxelvägen att förändras i syfte att skapa en mer inbjudande och tryggare gatumiljö. Utredningar om Ältavägens framtida utformning och funktion pågår tillsammans med väghållaren Trafikverket.

Det föreslagna cykelnätet inom planområdet ger en god tillgänglighet till viktiga målpunkter inom och utanför planområdet (se figur 20) samt till det regionala cykelstråket längsmed Ältavägen. Det föreslagna gångtrafiknätet ger väl tilltagna ytor för vistelse centralt i området. Nätets finmaskighet ger korta gångavstånd och med välutformade gångbanor och passager samt fordonstrafik i gångfart kan gående i alla åldrar röra sig genom området och till viktiga målpunkter på ett säkert sätt. Fler och bättre korsningsmöjligheter för gående och cyklister föreslås över de mer trafikerade vägarna Oxelvägen/Almvägen. Befintlig gångtunnel under Oxelvägen i västra änden av torget kommer att ersättas med ett övergångsställe.



Figur 20. Föreslagna huvudstråk genom Älta centrum för respektive trafikslag.

#### Oxelvägen/ Almvägen

Oxelvägen kommer att ha en lokal funktion och kommer även fortsättningsvis vara en busstrafikerad gata. Inom planområdet föreslås Oxelvägen/Almvägen byggas om för att anpassas till ny centrumbebyggelse. Vägen föreslås sänkas i väst där befintlig gång- och cykeltunnel idag ligger. Gång- och cykeltunneln föreslås därmed tas bort och istället skapas en fyrvägs korsning i plan.



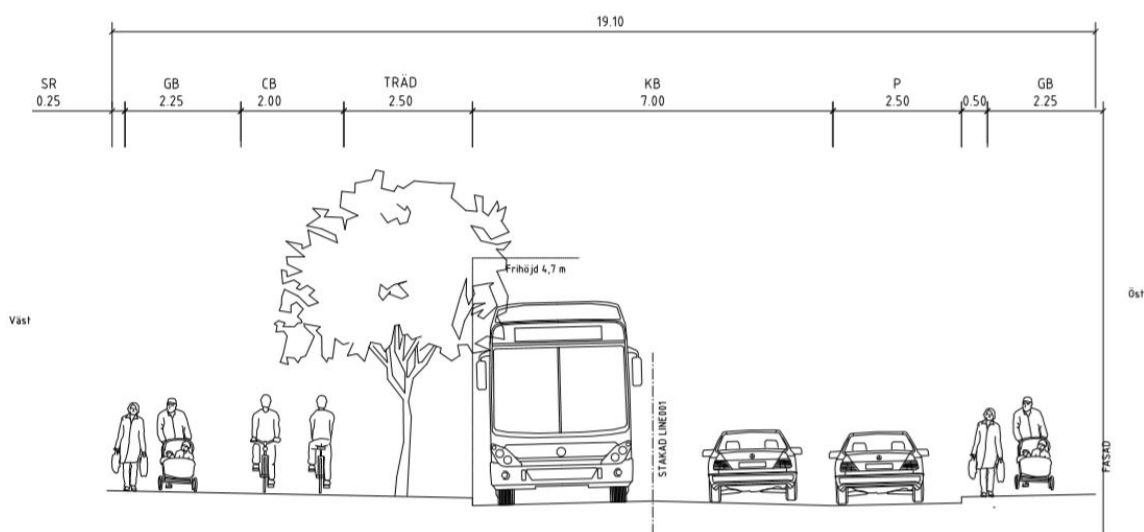
Vägområdet längs Oxelvägen kommer att ha en bredd på cirka 19 meter, inom denna yta inryms ett körfält i vardera riktningen, gångbana på båda sidor om vägen och en separat dubbelriktad cykelbana längsmed den västra sidan (se figur 22). Som princip för korsningar med cykelbana har genomgående gång- och cykelbanor använts, i linje med Nacka



kommuns cykelstrategi. Kantstensparkering föreslås på östra sidan längsmed den nya bebyggelsen för att bland annat möjliggöra angöring till bostäderna. Längsmed Oxelvägen placeras en trädrad på den västra sidan, medan Almvägen föreslås ha nedsänkta växtbäddar längsmed den östra sidan. Detta på grund av dagvattenhantering och vägens lutning. En mindre förskjutning av befintligt busshållplatsläge vid Älta centrum föreslås som en följd utav den nya bebyggelsen och torgets läge.



Figur 21. Visionsbild för Oxelvägen med den nya föreslagna bebyggelsen till höger i bild, vy från söder. Bild: Sweco



Figur 22. Principsektion för Oxelvägen (ej skalenlig). Illustration: Strid Lundberg

Mellan skivhusen och Svanhöjdens förskola föreslås sektionen vara cirka 17 meter. Sektionen föreslås innehålla gångbana på båda sidor vägen, dubbelriktad cykelbana samt kantstensparkering längsmed den västra sidan. Vägen får ett körfält i vardera riktningen. Busshållplatserna vid Älta Centrum planeras som körbanehållplatser, vilket innebär att bussen stannar i körbanan. Busshållplatsutformningen innebär en prioritering av bussarnas framkomlighet gentemot övrig fordonstrafik.

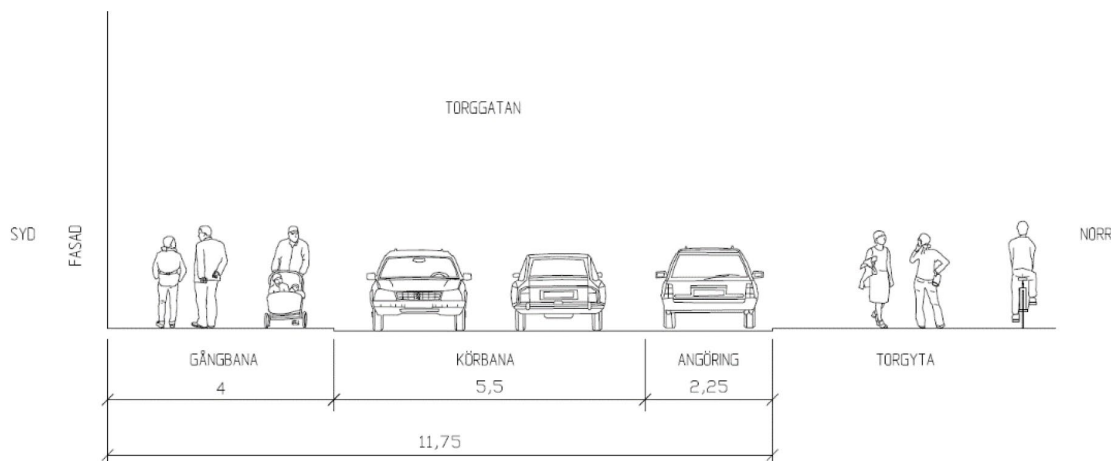
Utbyggnaden av busshållplatsen vid Oxelvägen förutsätter att Flädervägen flyttas något söderut. I enlighet med programmet så detaljplanläggs detta i en senare etapp.

### Torggata

I anslutning till torget planeras en torggata som sträcker sig från Ältavägen i öst till Oxelvägen i väst samt till den nya lokalgatan i norr. Söderifrån ansluter även en kvartersgata. Gatan kommer i öst-västlig riktning att ha en körbanebredd på 5,5 meter för att uppmuntra till låga fordonshastigheter på de gåendes villkor. I nordlig riktning mot lokalgatan kommer körbanan krympas till 5 meter på grund av korsningsanspråken av gående och cyklister längs denna sträcka. Längs med denna sträcka kommer även gestaltningen av gatan indikera gångfartsområde för att ge en säkrare trafiklösning där gående och cyklister har företräde. På torggatan planeras även hastighetsdämpande åtgärder såsom upphöjda korsningar i syfte att få ner fordonshastigheten. I anslutning till kvarter 1 mot fasad och entré planeras en bredare gångbana.



Torggatan ansluter till ett parkeringsgarage under kvarter 1, ett garage som kommer inrymma parkering för boende samt för besökare till centrum. Leveransgarage är lokaliserat på baksidan av kvarter 1 och nås via kvartersgatan som ansluter till torggatan söderifrån. Längs den öst-västliga delen av torggatan förläggas ett fåtal kantstensparkeringar för centrumbesökare.



Figur 23. Principsektion för torggatan (ej skalenlig). Illustration: Sweco

### Allmän lokalgata

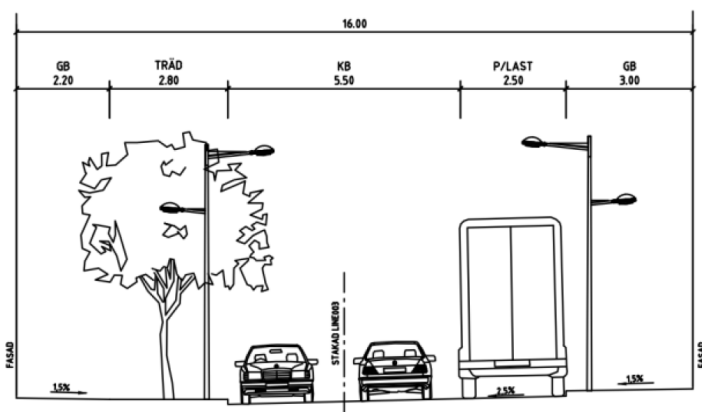
På lokalgatan förekommer främst angöring, varuleveranser till förskola, äldreboende samt avfallshantering. Lokalgatan är en återvändsgata som avslutas med en vändplats i öster mot Ältavägen. Vändplatsen har dimensionerats för att en sopbil ska kunna vända utan att backa. Vändplatsen utformas även med sänkt kantsten för att möjliggöra för fordon med särskilt tillstånd att nyttja gångfartsområdet som går längs med Ältavägen.



Gångfartsområdet mellan bebyggelsen och Ältavägen är därför väl tilltagna i bredd på minst 5 meter. I den norra delen av kan fordon vända för att sedan ta sig tillbaka till lokalgatan.

Detaljplanens utformning möjliggör även en framtida infart till planområdet från lokalgatans östra del mot Ältavägen, om en sådan möjlighet skulle öppna upp sig i framtiden. Vid en sådan möjlighet är detaljplanen anpassad för att kunna flytta vändplatsen till den västra delen av lokalgatan. Trafiken över torget skulle i detta fall begränsas genom att biltrafik inte sker över den norra torggatan.

Lokalgatan ansluter till parkeringsgarage under kvarteren på båda sidor av gatan. Lokalgatan föreslås vara 16 meter bred, med en körbana i varsin riktning, gångbanor på båda sidor av gatan och med cykling i blandtrafik. Längsmed gatans norra sida föreslås även en zon med cirka 9 kantstensparkeringar och lastplats för varuleverans till förskola, äldreboende. Med lokala trafikföreskrifter föreslås dessa kunna regleras så att de vid vissa tider endast kan användas för hämtning och lämning av barn på förskolan. Längsmed gatans södra sida löper även en möbleringszon med träd, bänkar, sopkorgar och belysningsstolpar. Trädraden i samma zon fyller en funktion för fördröjning och rening av dagvatten genom att de utformas med skelettjord.



Figur 24. Principsektion (ej skalenlig) för lokalgatan. Illustration: Sweco

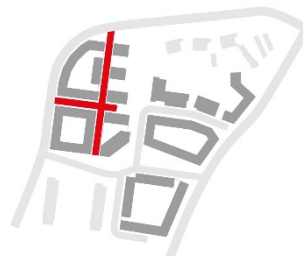
### *Ältavägen*

Detaljplanen föreslår att det nya centrumkvarterets in- och utfart justeras till strax norr om den nuvarande in- och utfarten. Mellan Ältavägen och den nya bebyggelsen föreslås en gemensam yta för gående och cyklister. Ytan kommer även att kunna nyttjas av motorfordonstrafik som transporter för rörelsehindrade, avfallstransporter och utryckningsfordon. Ytan kommer att regleras som ett gångfartsområde.

### *Kvartersgator*

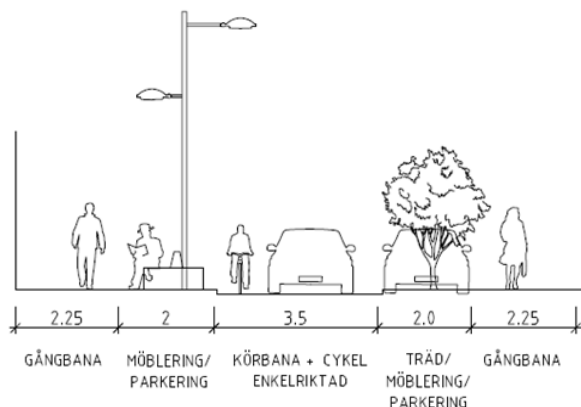
För kvarter 1–5 planeras för kvartersgator på kvartersmark. På dessa gator ansvarar den enskilda fastighetsägaren för all utbyggnad, drift och underhåll. Kvartersgatorna har som främsta funktion att möjliggöra angöring till bostäderna och för utryckningsfordons framkomlighet. Detaljplanen möjliggör att kvartersgatorna kan byggas under med parkeringsgarage. Trafikeringen på kvartersgatorna i området föreslås delvis vara enkelriktad och delvis dubbelriktad. De enkelriktade gator bidrar till att minska genomfartstrafiken och skapa lugna bostadsgator. För att minimera onödiga rundkörningar kommer delar av kvartersgatorna att behöva vara dubbelriktade, detta för att direkt få ut bilar från garage till huvudvägnätet. Gatorna föreslås vara av smalare karaktär, för att skapa en kontrast till det större huvudvägnätet och uppmuntra till lägre hastigheter, men även för att skapa en närhet och gemenskap mellan bostadskvarteren.

**De norra kvartersgatorna** föreslås vara cirka 12–14 meter breda och ha karaktären av bostadsgator försedda med gångbanor och möblering/angöring, med god möjlighet till cykelparkering. Gatorna sträcker sig från Almvägen i norr till Älta torg i söder samt en öst-västlig gata som löper från Parktorget till Oxelvägen. Höjdskillnaderna är så stora att den östra delen utav gatan mot parktorget övergår i en trappa med access till parken.



Gatorna är i huvudsak enkelriktad i södergående riktning, förutom närmast korsningen till Almvägen och den södra delen av gatan mellan kvarter 2 och 3. Närmast korsningen mot Almvägen föreslås gatan vara dubbelriktad för att bilar från garaget under kvarter 4 ska kunna komma ut direkt på Almvägen. Gatan är försedd med gångbana på båda sidor medan cykling sker i blandtrafik. Mellan kvarter 2 och 3 föreslås gatan övergå i en gångfartsgata i syfte att hänvisa trafiken ut mot Oxelvägen istället för till torget. Endast angöringstrafik till bostäder och verksamheter är tillåtna på sträckan. Genomfartstrafik föreslås ej vara tillåtet på denna sträcka i syfte att undvika trafik på torget. Endast enstaka leveranser eller fordon utan vändmöjligheter eller målpunkter i garaget föreslås få tillåtelse att ta sig ut via torget.





Figur 25. Principsektion för kvartersgata (12 meter) i nord-sydlig riktning (ej skalenlig). Bild: SWMS arkitektur

**Den södra kvartersgatan** är dubbelriktad och löper söder och väster om den nya centrumbyggnaden (kvarter 1) och ansluter till torggatan i norr, med en vändplan och parkering i sydost. Gatan syftar främst till att möjliggöra angöring till lokaler i kvarteret men även för varuleveranser. Gatan kommer även att fungera som anslutningsväg till Östra Stensös radhusområde. Vid parkeringsytan i slutet på kvartersgatan planeras en vändplan med sänkt kantsten för att möjliggöra för utryckningsfordon och fordon med särskilt tillstånd att nyttja gångfartsområdet som går längs med Ältavägen. Området mellan bebyggelsen och Ältavägen är därför väl tilltagen i bredd på minst 5 meter.



I södra delen av kvartersgatan anläggs en ramp som ansluter från vändplatsen till Östra Stensös radhusområde. Rampen är främst till för motorfordon men även för cyklister medan gående hänvisas till närliggande trappor.

### Parkering

Varje enskild fastighetsägare inom planområdet ska lösa behovet av bil- och cykelparkering, vilket huvudsakligen föreslås lösas genom parkeringsgarage under kvarteren.

På allmän plats föreslås ett antal kantstensparkeringsplatser anläggas längs med torggatans och lokalgatans norra sida samt längs med Oxelvägens östra sida. Parkeringsplatser på allmän plats är avsedda för besökare till området. Cykelparkering på allmän plats ska finnas i nära anslutning till viktiga målpunkter, kollektivtrafik, platsbildningar och entréer. Cykelparkering ska utformas så att den ger ett inbjudande intryck, är av god kvalitet och minimerar risken för cykelstölder.

Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna som tillskapas beräknas utifrån Nacka kommuns beräkningsmodell *Riktlinjer för parkeringstal för bostäder* (2016) – en dynamisk modell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar såsom närhet till kollektivtrafik. I modellen räknas även så kallade gröna parkeringstal in,

vilket innebär reduktion på parkeringstalet för olika mobilitetsåtgärder med syfte att minska bilresandet och därmed behovet av parkeringsplatser. Parkeringstalet för centrumverksamhet och arbetsplatser beräknas utifrån *Rekommenderade parkeringstal i Nacka* (2015). De beräknade parkeringsplatserna för bostäder, centrumverksamhet och arbetsplatser följs upp i bygglovsskedet utifrån vilka åtgärder som vidtas.

Planförslaget innebär att befintliga parkeringsanläggningar inom Wallenstams fastigheter Älta 25:1 och 19:1 kommer att tas i anspråk och ersättas av nya parkeringsgarage under de nya bostadskvarteren. Detta innebär att parkeringsbehovet för Wallenstams befintliga bostadsbestånd som idag nyttjar befintliga parkeringsplatser inom planområdet behöver tillgodoses, vilket kommer att säkerställas i exploateringsavtal.

Enligt framtagen parkeringsutredning från 2020 (Trafikutredningsbyrån) är det totala parkeringsbehovet för Wallenstams 758 befintliga bostäder 364 parkeringsplatser (0,48 platser per lägenhet). 190 parkeringsplatser kommer att kunna ersättas på Wallenstams befintliga parkeringsanläggningar inom programområdet för Älta centrum. De resterande 174 parkeringsplatserna kommer att kunna tillgodoses i de nya parkeringsgaragen på fastigheterna Älta 19:1 och 25:1 inom planområdet, samt utanför planområdet på fastigheten Älta 24:2 (som ligger inom programområdet för Älta centrum).

Idag nyttjar även boende utanför Wallenstams egna fastigheter befintliga parkeringsanläggningar inom planområdet. Wallenstam upplåter parkeringsplatser till individer och föreningar utanför planområdet genom individuella hyresavtal, blockhyresavtal och avtalsservitut. Tillgången till dessa parkeringsplatser är av stor betydelse för många individer och föreningar utanför planområdet eftersom de flesta äldre bostäder i Älta centrum planerats utifrån att de har tillgång till parkeringsdäcken eller parkeringsgaragen som tidigare ägdes av Nackahem. Kommunen har tillsammans med Wallenstam träffat alla berörda föreningar, och överenskommelser har träffats mellan Wallenstam och samtliga berörda föreningar angående antal parkeringsplatser de önskar ha tillgång till i framtiden. Antalet parkeringsplatser som Wallenstam kommer att ersätta via olika avtal beskrivs i kapitlet *Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda*.

Under utbyggnadstiden kommer provisoriska parkeringsytor anläggas för de som idag har avtal för parkering.

### **Risk**

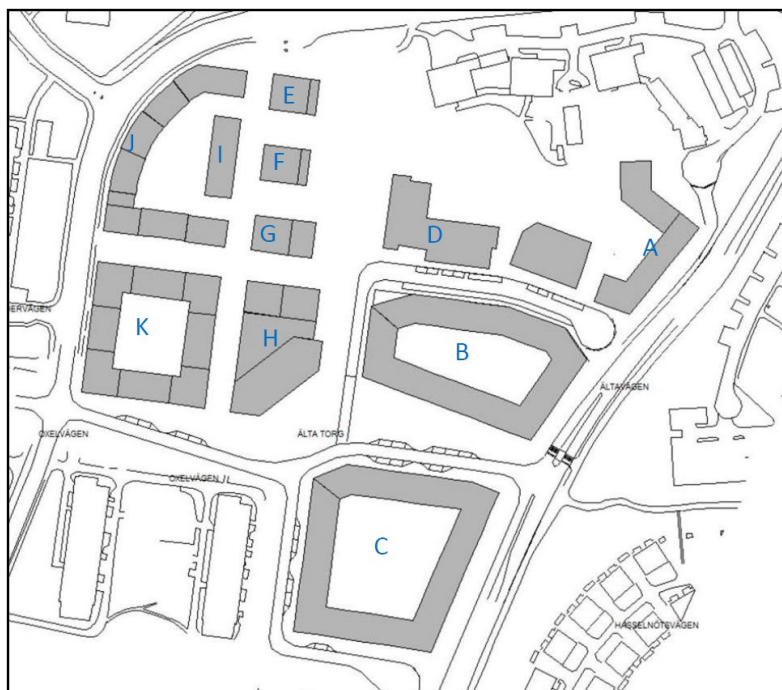
Inför samrådet togs en riskanalys fram (FSD 2017-10-11, samrådshandling) där sannolikheten för att en olycka ska ske och konsekvensen av att en olycka sker på Ältavägen avseende transporter av farligt gods utreddes. Detta till följd av att det idag på fastigheten Älta 9:27 finns en drivmedelsstation som drivs av Preem. I riskanalysen drogs slutsatsen att bebyggelse kan placeras på ett minsta avstånd om cirka 7,5 meter från Ältavägens körbanekant om planbestämmelser om riskreducerande åtgärder införs på plankartan.

För att en utveckling i enlighet med programmet som tagits fram för Älta centrum ska vara möjlig har kommunen förvärvat fastigheten Älta 9:27. Avtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem som innebär att Preem har rätt att bedriva sin verksamhet på fastigheten tills dess att första boende i kvarter 1, 6 och 7 inom aktuell detaljplan flyttar in. Läs vidare i kapitlet *Så genomförs planen* under rubriken *Avtal*.

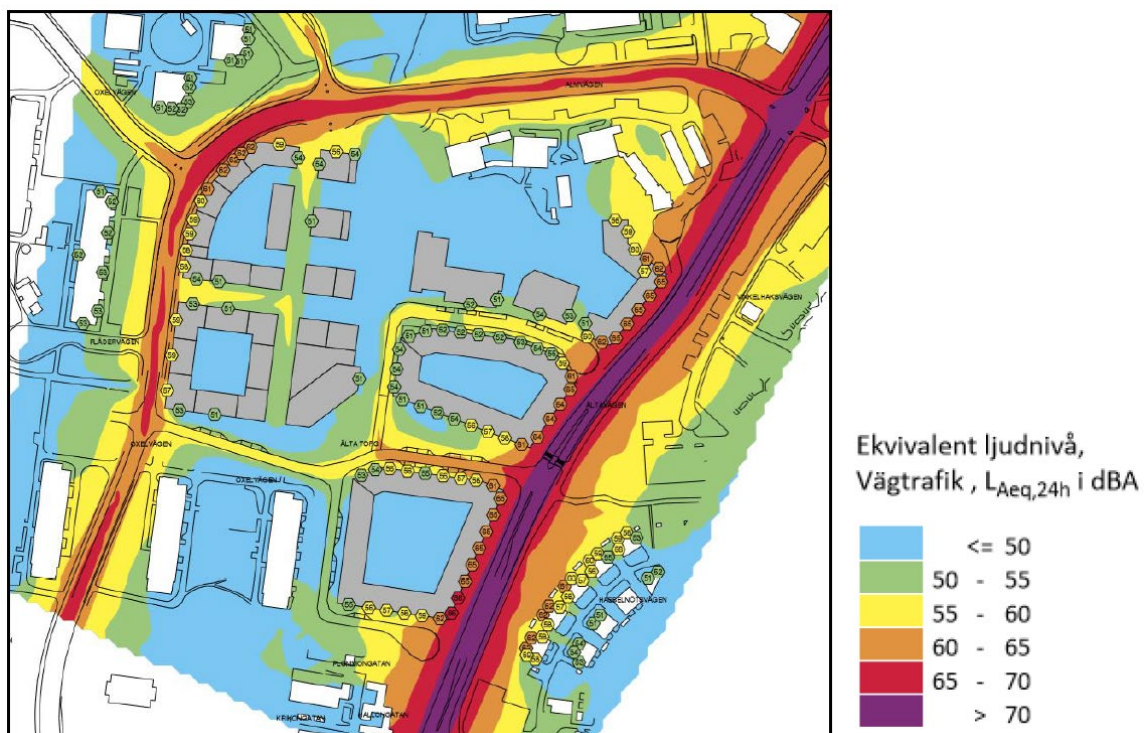
Detta innebär att farligt godstransporter inte längre kommer att trafikera Ältavägen förbi aktuellt planområde till Preem efter detaljplanens genomförande, vilket eliminerar risk för olycka med tankfordon. Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder för bebyggelse längs Ältavägen regleras därmed inte i detaljplaneförslaget.

### Buller

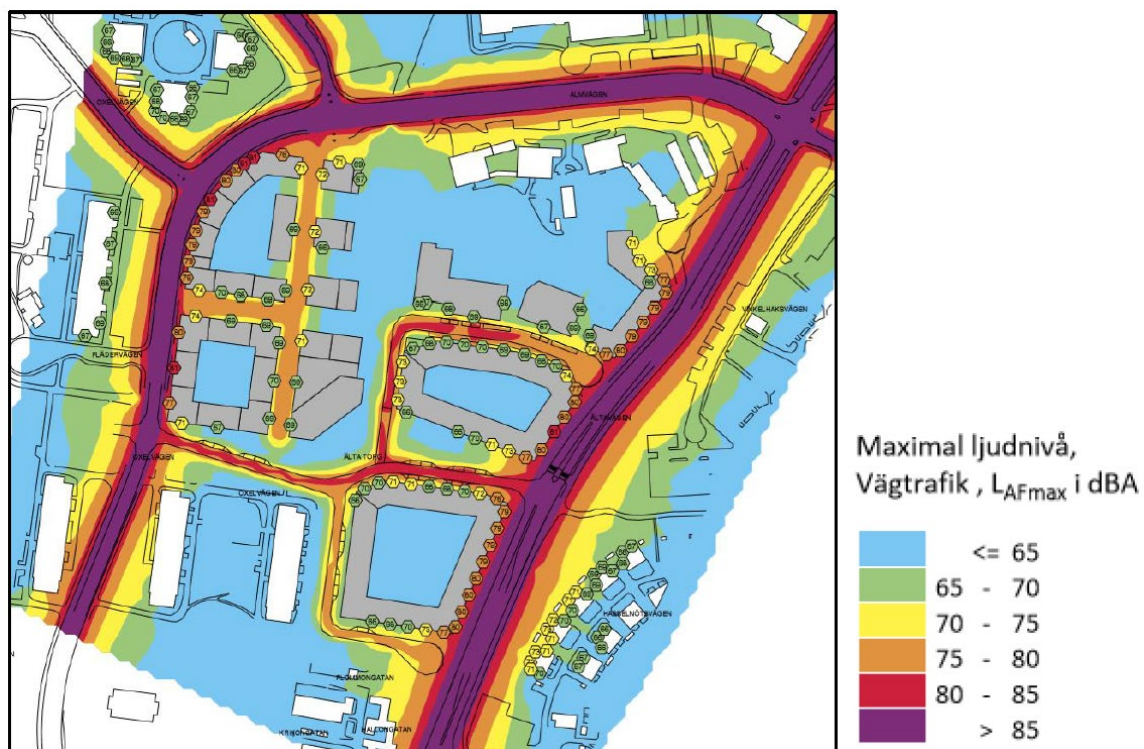
Trafikbullersituationen har utretts (Akustikkonsulten 2017-06-09, uppdaterad 2019-08-20) där huvudsakliga ljudkällor är Ältavägen och Oxelvägen. I närområdet finns också Tyresövägen (väg 229) samt ett antal mindre gator. Beräkningarna har i den uppdaterade utredningen gjorts för prognosår 2040 till skillnad från i samrådsskedet när det var beräknat för prognosår 2030. Uppdateringen tar också hänsyn till ny utformning av gator och torg som har förändrats efter samrådsförslaget.



Hus A-K, benämningar i bullerutredningen (Akustikkonsulten 2019-08-20).

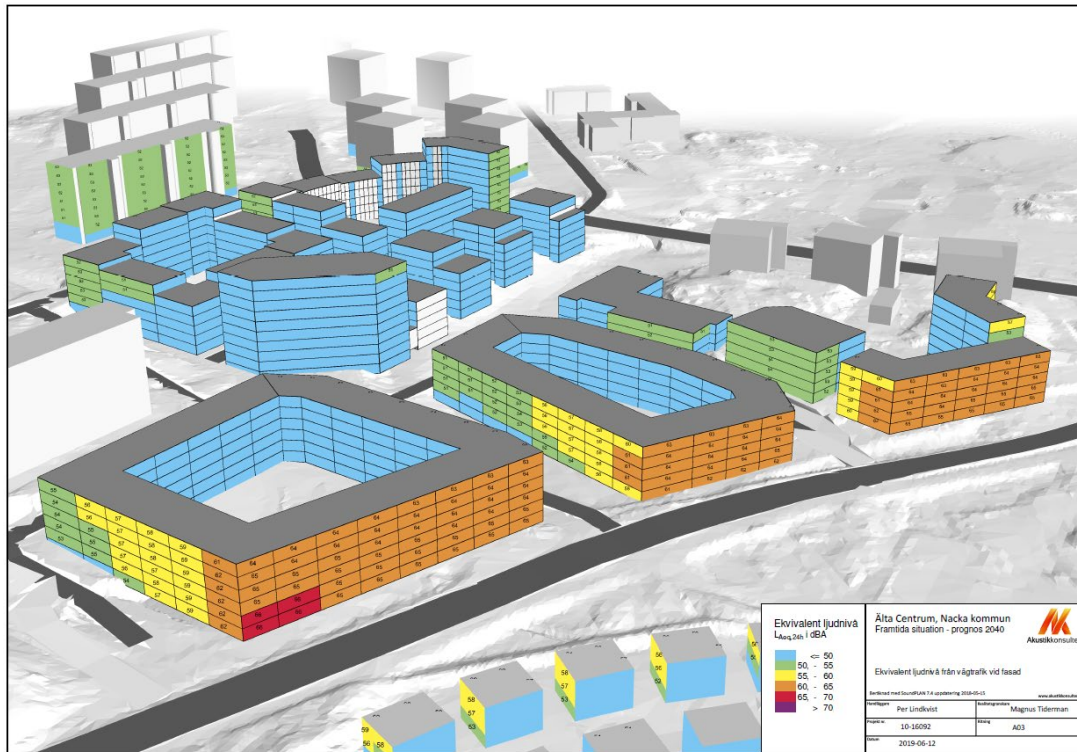


Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik år 2040 (Akustikkonsulten 2019-08-20).

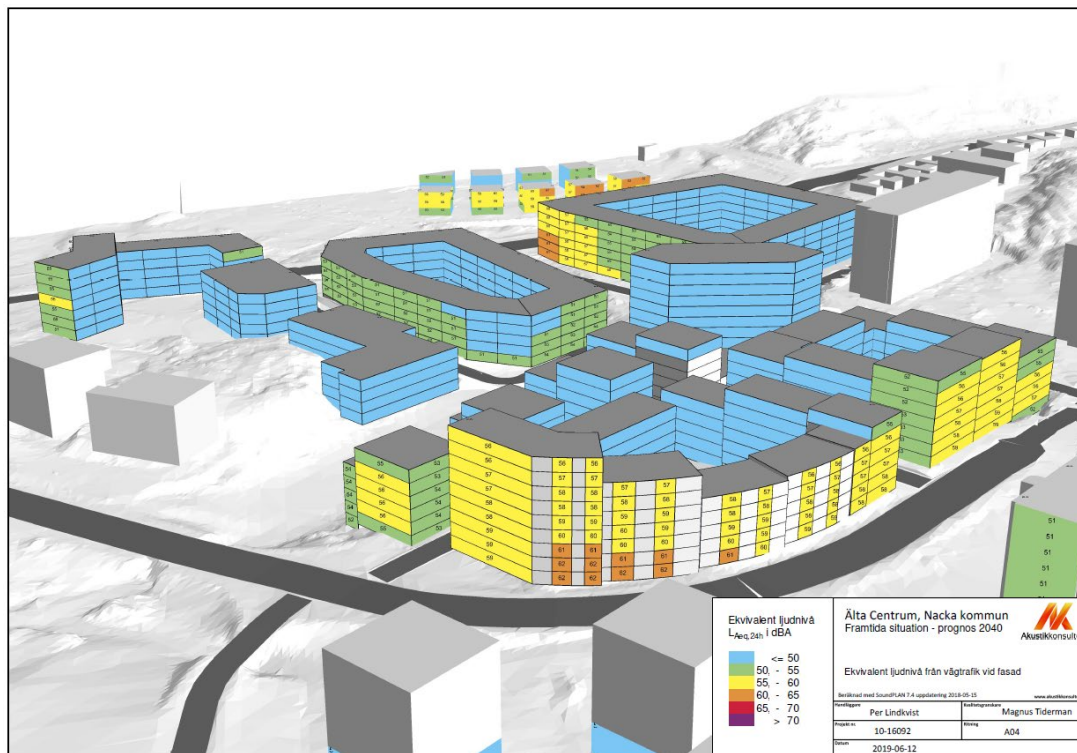


Beräknad maximal ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik dag/ kväll (Akustikkonsulten 2019-08-20).

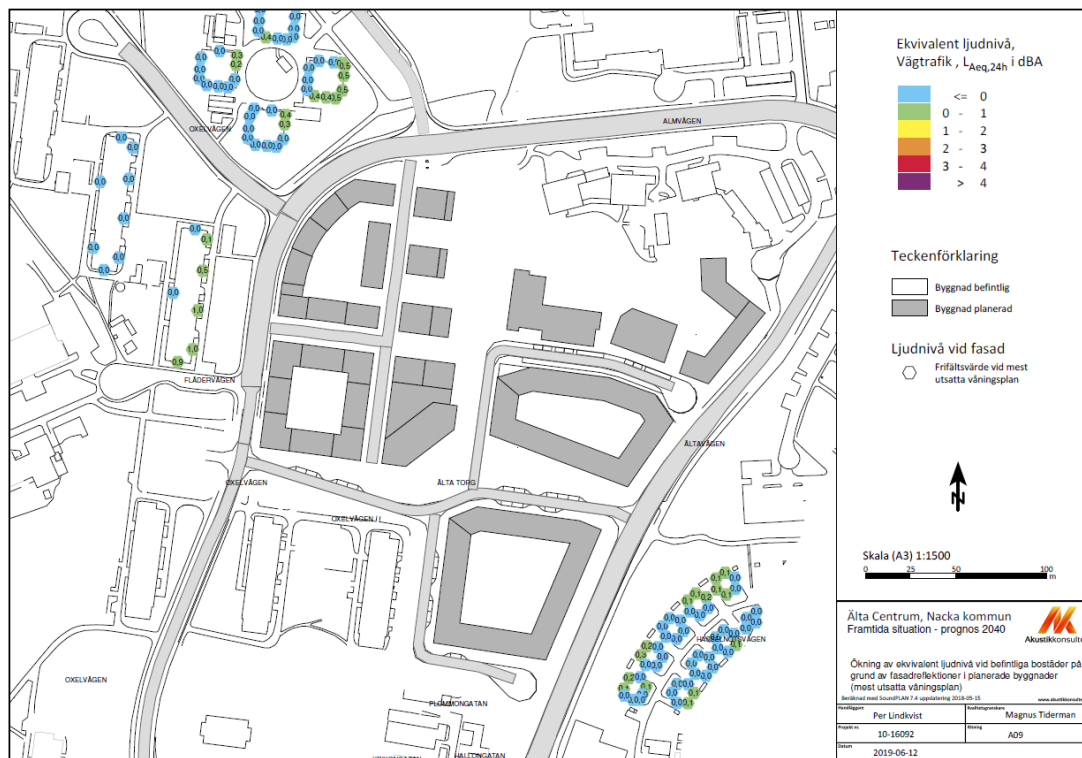




Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad, 3D-illustration i riktning mot Älta centrum (Akustikkonsulten 2019-08-20).



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad, 3D-illustration med Oxelvägen-Almvägen i förgrunden och Ältavägen i bakgrunden (Akustikkonsulten 2019-08-20).



Ökning pga reflexer från planerade byggnader (Akustikkonsulten 2019-08-20).

Mot Ältavägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 66 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 81 dBA maximal ljudnivå. Mot Oxelvägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 62 dBA ekvivalent och 81 dBA maximal ljudnivå. För hus D, E, F, G, H, I och K klaras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader vilket innebär att inga begränsningar för lägenhetsutformning föreligger. För övriga bostadshus kommer riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid minst någon fasad. Några (realistiska) möjligheter att undvika detta kan inte ses. Därför görs bedömningen för dessa hus att antingen planera för små lägenheter (högst 35 kvadratmeter) eller genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot fasad där följande nivåer inte överskrids:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå
- 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00.

I hörnlägen mot bullerutsatt sida där varken små lägenheter och/eller genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen kan vändas bort från den bullerutsatta sidan kan indragna och delvis inglasade balkonger accepteras, förutsatt att det är ett lågt antal lägenheter som berörs. Balkongen planeras då så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 klaras och att minst hälften av bostadsrummen vänds mot denna. Totalt rör det sig om färre än 5% av lägenheterna i de mest bullerutsatta huskropparna utmed Ältavägen som erfordrar sådana lösningar.

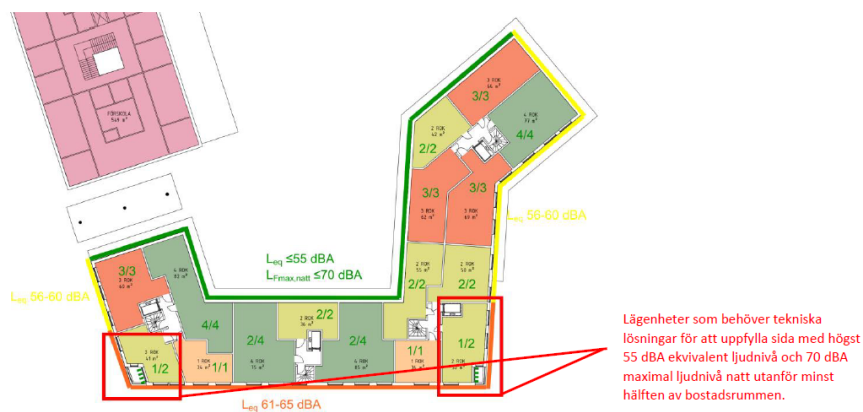
Nedan presenteras förslag på planlösningar som anpassats till bullersituationen  
(Akustikkonsulten 2019-08-20):

### Hus A

I nedanstående ritning redovisas föreslagen lägenhetsutformning för ett normalplan i hus A. För varje lägenhet kommenteras förutsättningarna för andel bostadsrum som kan klara högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Där 60 dBA överskrids krävs genomgående lägenheter och där avses andel bostadsrum som kan klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt med rimliga rumsfördelningar. För lägenheter om högst 35 kvm avses 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Hörlägenheterna mot Ältavägen i hus A saknar naturlig tillgång till ljuddämpad sida. Detta kan lösas med indragna (som i ritningen nedan) och delvis inglasade balkonger (högst 75% inglasning ovan tätt räcke) samt försedda med absorber i tak. På så sätt skapas ett ljudmiljö på balkongerna som uppfyller trafikbullerförordningen och 4\$, ifall minst hälften av bostadsrummen förläggs mot dessa. Totalt är det 2 av 16 lägenheter/normalplan som omfattas av sådana åtgärder. Övriga föreslagna lägenheter har förutsättningar att uppfylla trafikbullerförordningen utan tekniska åtgärder.

Tillgång till gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå finns att tillgå på innergård.



### Hus B

I nedanstående ritning redovisas föreslagen lägenhetsutformning för ett normalplan i hus B. För varje lägenhet kommenteras förutsättningarna för andel bostadsrum som kan klara högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Där 60 dBA överskrids krävs genomgående lägenheter och där avses andel bostadsrum som kan klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt med rimliga rumsfördelningar. För lägenheter om högst 35 kvm avses 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Samtliga lägenheter uppfyller krav enligt trafikbullerförordningen. Tillgång till gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå finns att tillgå på innergård.



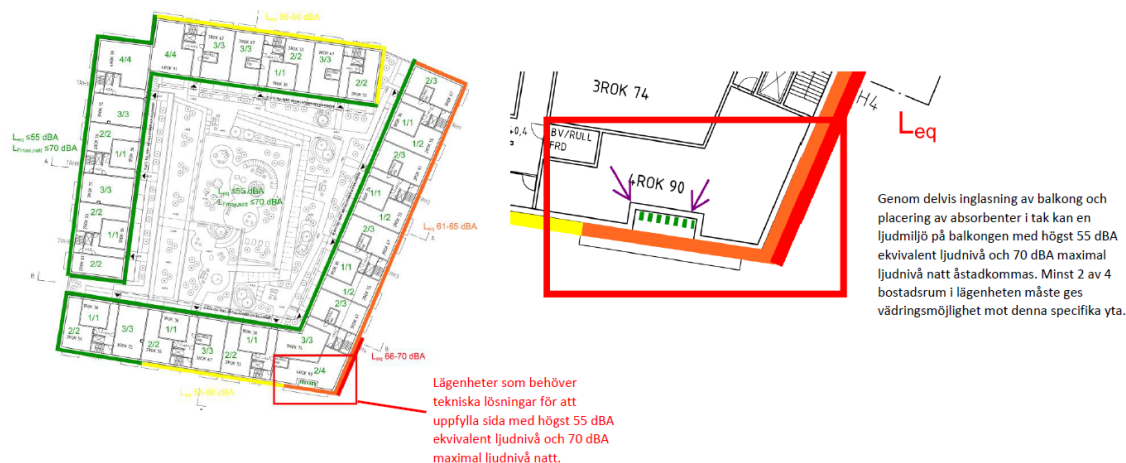


## Hus C

I nedanstående ritning redovisas föreslagen lägenhetsutformning för ett normalplan i hus C. För varje lägenhet kommenteras förutsättningarna för andel bostadsrum som kan klara högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Där 60 dBA överskrids krävs genomgående lägenheter och där avses andel bostadsrum som kan klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå natt med rimliga rumsfördelningar. För lägenheter om högst 35 kvm avses 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Hörnlägenheter mot Ältavägen i hus B saknar naturlig tillgång till ljuddämpad sida. Detta kan lösas med indragna (som i ritningen nedan) och delvis inglasade balkonger (högst 75% inglasning ovan tätt räcke) samt försedda med absorberter i tak. På så sätt skapas ett ljudmiljö på balkongerna som uppfyller trafikbullerförordningen och 4§, ifall minst hälften av bostadsrummen förläggs mot dessa. Totalt är det 1 av 35 lägenheter/normalplan som omfattas av sådana åtgärder. Övriga föreslagna lägenheter har förutsättningar att uppfylla trafikbullerförordningen utan tekniska åtgärder.

Tillgång till gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå finns att tillgå på innergård.



Samtliga byggnader i planförslaget har tillgång till minst en mindre bullrig sida, med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Det gör att möjligheten finns att kunna anordna gemensamma uteplatser för de lägenheter där enskild bullerskyddad uteplats saknas.

Påverkan på befintlig bebyggelse har utretts i uppdaterad utredning. För höghuset i mitten av planområdet minskar bullernivåerna till följd av skärmningseffekter från föreslagen exploatering. För bostäder öster om Ältavägen kan bullernivån komma att öka i storleksordningen någon dBA på grund av reflexer och viss ökad trafikmängd efter att exploateringen är genomförd.

## Buller vid förskolan



Trafikbullernivå vid planerad förskola Ältavägen/lokalgata.



Den planerade förskolan inom kvarter 7 ligger på behörigt avstånd till Ältavägen och skapar tillsammans med hus A en bullerskyddad innergård där ekvivalent och maximal ljudnivån från trafik beräknas vara lägre än 50 dBA respektive 70 dBA på hela gårdsytan.

Även om trafikbullernivån är låg på förskolans gård förväntas verksamheten ge upphov till buller som kan påverka främst närliggande bostäder. I förskolans verksamhet ingår att barnen är utomhus en del av tiden. I samband med det är det ofrånkomligt att ljud uppkommer. Uppkomsten kan vara skrik/sorl, slag och stötar mot mark, lekanordningar med mera. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande.

I det aktuella fallet är avståndet till närmaste bostäder i vissa fall 10–20 meter och bullerpåverkan kan därmed förväntas vara relativt stor. Exakt vilka ljudnivåer som kan uppkomma går inte att avgöra, men ekvivalenta ljudnivåer kring 55–60 dBA och maximala ljudnivåer kring 70–80 dBA vid fasad är inte ovanliga i perioder dagtid. Förutsättningar att uppfylla krav på högsta ljudnivåer inomhus från yttre störkällor enligt BBR är goda om hänsyn till verksamheten tas i samband med projektering.

#### *Stomljud och vibrationer*

Med byggnader nära inpå vägar som trafikeras av bussar och annan tung trafik ökar risken för att vibrationer ska överföras till dem. Dåliga markförhållanden, som exempelvis lera, sand och andra lösa jordar, ökar risken för kännbara vibrationer. Utmed Ältavägen finns exempelvis ett område med sämre markförhållanden och där är risken förhöjd. Byggnader, och särskilt bostäder, som planeras måste därför konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte leds över till dem. Ett exempel på åtgärd som kan erfordras är pålning ner till berg vid grundläggning. Detta för att klara 0,4 mm/s vägd RMS-nivå enligt Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer.

#### *Buller från bussar*

Busstrafik och särskilt busshållplatser i nära anslutning till bostäder föranleder ofta klagomål på buller. Med den bebyggelse som föreslagits finns möjlighet att med genomgående lägenheter kunna förlägga minst hälften av bostadsrummen bort från gata med busstrafik. Detta är särskilt viktigt vid förekomst av busstrafik nattetid. Vid bostäder i nära anslutning till busshållplatser, inom 30 meter, finns ofta en förhöjd risk för störning av lågfrekvent buller i samband med tomgångskörning och start och stopp. Detta ska tas i beaktande vid utformning av dessa bostäder vilket regleras med planbestämmelse om skydd mot störningar i plankartan.

#### *Verksamhetsbuller, installationsbuller*

Ingen industriverksamhet i närområdet utanför planområdet har identifierats som innebär att riktvärdena bedöms överskridas. Tillkommande verksamhetsbuller från handelsverksamhet inom planen (exempelvis lastning och lossning av varor) samt buller

från utanpåliggande installationer som tjänar byggnaderna och eventuella verksamheter behöver tas i beaktande i den fortsatta projekteringen.

### Dagvatten

En dagvattenutredning (Sweco 2017-08-25) har tagits fram under planarbetet för detaljplaneprogrammet för Älta centrum, alltså ett större område än vad denna detaljplan omfattar. Utredningen tar avstamp i Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering. Huvudprincipen är att flödena från planområdet inte ska öka efter en exploatering, jämfört med nuläget.

Programområdet för Älta centrum består av tre avrinningsområden (se figur 26 nedan). Område 1 föreslås renas med LOD-åtgärder (lokalt omhändertagande av dagvatten, exempelvis genom växtbäddar, skelettjord i trädtrader, infiltrering på grönyta) och i damm strax väster om befintlig fotbollsplan. Dagvattnet från aktuellt detaljplaneområde avleds dock inte hit utan ingår i avrinningsområde 2 där dagvattnet föreslås renas med LOD-åtgärder samt infiltrering i parkytan söder om Almvägen. Dagvattnet släpps sedan ut vid befintliga fotbollsplanens nordöstra hörn och rinner via befintligt dike till Ältasjön. Ett kvarter inom planområdet (kvarter 7) ingår i avrinningsområde 3. Avrinningsområdets släpppunkt är till diket nedströms våtmarken. Förutom LOD-åtgärder är här också fokus på att omhänderta och rena vägdagvatten från Almvägen och Ältavägen i trädtrader med skelettjord.



Figur 26. Bild visar tre delavrinningsområden inom detaljplaneprogramområdet. Blå punkter visar en ungefärlig placering av släpppunkt. I rödskratterat område längst norrut antas vattnet ledas direkt till Ältasjön. Bild: Sweco

Aktuella sträckor för dagvattenhantering i gaturummet är Oxelvägens norra del och lokalgatan, som föreslås utformas med trädrader och skelettjordar. Oxelvägens södra del kan inte utformas med trädrader eller skelettjordar. För att hantera dagvatten som uppstår längs Oxelvägens södra del, föreslås en omdragning av ledningsnätet för dagvattnet. Omdragningen avser att leda dagvattnet in mot Älta torg via ledning för att sedan släppas ut i det planerade parkstråket norr om parktorget.

Torgytorna höjdsätts så att dagvattnet leds till en låglinje som sträcker sig i öst-västlig riktning längs hela torgstråket. Låglinjen utgörs av en mycket svagt försänkt yta som höjdsätts för att avrinna mot träd med växtbäddar och skelettjordar. Här ska vattnet infiltreras, fördröjas och renas, vilket också innebär bevattning av träd.

Dagvattnet från torgets norra delar rinner längs öppna smågatstensrännor vilka mynnar i parkens södra del. Där renas vattnet och infiltrerar i lågstråk med sandfilter under gräsytor. I den norra delen av parken avleds dagvatten från Almvägen ned till tre lågpunkter med sandfilter, dit även resterande dagvatten söderifrån avleds. I lågpunkterna finns det kupolbrunnar som dagvattnet kan brädda över i. Vid skyfall kan dagvattnet avrinna genom gångtunneln under Almvägen.



*Schematisk diagram som visar dagvattenhanteringen på allmän plats. Bild: SWMS arkitektur.*

Föreslagna åtgärder blir en del av flera kommande åtgärder inom delavrinningsområdet och programområdet för Älta centrum. I den fortsatta projekteringen kan även alternativa lösningar som uppfyller uppställda renings- och fördröjningskrav, och som visar sig vara tekniskt och ekonomiskt fördelaktiga, komma att tas fram.

Fastighetsägare inom planområdet ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Respektive byggherre ska ta fram en dagvattenutredning som redovisar omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark innan detaljplanens antagande. En förutsättning är att det inom kvartersmarken ska fördröjas ett regn med ett regndjup på minst 10 millimeter genom grönytor, vilket regleras i plankartan.

Vid extrema regnhändelser som ett scenario av ett 100-årsregn ska hela parkstråket betraktas som en sekundär avrinningsväg. Vid en sådan händelse avrinner dagvatten på markytan och vidare ned mot Ältasjön via parkens norra tunnel.

### **Tillgänglighet**

En förutsättning i projektet har varit att öka tillgängligheten inom planområdet och även till omkringliggande områden utanför planområdet, så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta. Planförslaget innebär att tillgängligheten inom planområdet förväntas bli bättre, då flertalet trappor kommer att tas bort.

Samtliga entréer och gårdar till bostäderna, förskolan, äldreboendet och verksamhetslokalerna ska vara fullt tillgängliga. Avståndet från angöring med färdtjänst till entré får enligt Nackas riktlinjer inte vara längre än 25 meter. Enligt Boverkets byggregler får det inte heller vara längre än 50 meter från bostad till sopnedkast. Sopnedkasteplaneras placeras inne på bostadsgårdarna, alternativt inom ett maximalt avstånd på 50 meter. Avstånd och placering av dessa är inget som detaljplanen reglerar, men är något som behöver säkerställas i bygglovskedet.

### *Gång- och cykelstråk*

Gång- och cykelvägen mellan parkstråket och torget föreslås få en medelgod standard då fördelningen av lutningen kommer att göras på en längre sträcka. Därmed kommer denna att bli mer tillgänglig för speciellt barn som förväntas röra sig mellan centrum och skol- och idrottsområdet (Stavsborgsskolan) norr om centrum.

### *Torg*

Torget stiger från öst till väst, med en lägsta punkt vid Ältavägen och en högsta punkt vid Oxelvägen. Vad gäller tillgängligheten på torget får den nedre delen i öster god standard medan den övre delen i väster delvis får en minimistandard (cirka 5% lutning). Detta på grund av att detaljplanen föreslår att den gång- och cykeltunnel som finns under Oxelvägen



ersätts med en passage i plan. Detta görs för att skapa ett mer tillgängligt torg och centrum samt för att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken längsmed Oxelvägen.

#### *Oxelvägen*

För gångstråken utmed Oxelvägen görs inga förändringar av längslutningar som ger försämringar för personer med rörelsenedsättning. Utformningsförslaget möjliggör angöring inom 25 meter för delar av den nya bebyggelsen utmed Oxelvägen. Tillgänglig angöring sker även från de kommande parkeringsgaragen under kvarteren.

## Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

En vattenledning inom planområdet behöver läggas om för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Vattenledningen kommer till största del ligga inom allmän plats. Inom ett mindre markområde kommer vattenledningen att ligga inom kvartersmark. För att detta utrymme på kvartersmark ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar införs en administrativ bestämmelse (**u**) i detaljplanen. Avtal kommer att upprättas mellan Nacka vatten och avfall AB, som är huvudman till ledningen, och fastighetsägaren för att säkra rätten till förläggningen på kvartersmark.

Vattenmatning till centrum är föreslagen att kopplas på befintlig vattenledning. Ett konventionellt VA-nät planeras inom området, anslutningarna sker huvudsakligen mot befintligt nät. Nya VA-ledningar planeras genom torget och det befintliga VA-nätet dimensioneras om för att passa det ändrade behovet. Inom delområde där Oxelvägen planeras att sänkas, kommer eventuella ledningsomläggningar på grund av detta att behöva utredas vidare i kommande projektering.

#### *El, tele, fjärrvärme etc.*

Nacka Energi är i behov av två nya elnätstationer inom området för att detaljplanen ska kunna genomföras. Vidare behöver de två befintliga elnätstationerna inom planområdet omlokaliseras för att planen ska kunna genomföras. Detaljplanen föreslår därför fyra nya placeringar av nätstationer genom användningsbestämmelse (**E**) i plankartan. I anslutning till de tillkommande nätstationerna behöver det i bygglovskedet säkerställas att själva stationen samt det angränsande kvarteret utförs på sådant sätt att påverkan på bostäder från stationens magnetfält minimeras. På grund av ny placering av nätstationer kommer även nätet inom området att behöva läggas om.

Befintliga ledningar för fjärrvärme, el- och telenät etcetera inom planområdet kommer att läggas om för att kunna försörja utbyggnaden av allmänna platser, bostäder och verksamheter i Älta centrum. Läs vidare i avsnittet *Så genomförs planen* under rubriken *Teknisk försörjning*.

### *Avfallshantering*

Avfallshämtning ska ske nära källan, från varje fastighet/kvarter, i första hand från miljörum och bottentömmande behållare. I miljörummen bör det planeras för att tidningar liksom förpackningar av papper/kartong, plast, glas och metall kan lämnas, liksom avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall. Miljörummen kan företrädesvis förses med fönster ut mot gata för att öka tryggheten och undvika dumpning. För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras.

Viktiga faktorer vid avfallshantering är avståndet mellan behållare och uppställningsplats för sopbil samt avståndet mellan bostadsentré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar även framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshantering i bygglovsskedet.

Boende som idag lämnar tidningar och förpackningar i befintliga containrar på parkeringen i Älta centrum, kommer inte kunna göra det efter detaljplanens genomförande. Den framtida utvecklingen för insamling av förpackningar och tidningar är att fastighetsnära insamling till stor del kommer att ersätta dagens återvinningsstationer.

### **Trygghet och säkerhet**

En förtätning och utveckling av centrum skapar förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet, vilket kan minska antalet ödsliga platser som ofta kan upplevas som otrygga. Detaljplanen föreslår att platser som kan upplevas som mörka och otrygga, såsom planskild gångtunnel och befintliga stora parkeringsdäck/garage byggs bort.

God belysning av hela gaturummet och offentliga platser, men också av husfasader, bottenvåningar och trapphus är av stor vikt för tryggheten. Ett belysningskoncept för torget (Sweco 2019-10-01) och parkstråket (Sweco 2018-05-14) har tagits fram i samband med förstudier för allmänna platser, som underlag för kommande projektering och utbyggnad. Ambitionen är att ljussättningen ska bidra till en levande och öppen miljö med trygghetsupplevelse i området.

Detaljplanen möjliggör för att gång- och cykelbanor byggs ut vilket gör det mer säkert för gående och cyklister att röra sig inom planområdet. Lägre fordons hastigheter samt föreslagna korsningsutformningar gör att gaturummet kan upplevas som mer säkert för gående och cyklister.

## Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- **Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser**  
Att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser är viktigt för att skapa ett levande och konkurrenskraftigt centrum. Detaljplanen föreslår lokaler för olika typer av verksamheter i centrum samt bostäder och allmänna platser såsom torg och parkstråk.
- **Dagvatten som renas och infiltreras**  
Kravet är att föroreningssituationen inte får försämrats mot nuläget och målet är att föroreningssituationen ska förbättras för Ältasjön. Planerad dagvattenhantering avser att rena och fördröja vattnet till minst dagens nivå och potential finns att åstadkomma en förbättring.
- **Nära skola, fritid, idrott och kultur**  
Detaljplanen möjliggör för lokaler för kultur- och fritidsverksamheter samt förskola. Kultur- och fritidsverksamheterna föreslås placeras i anslutning till parkstråket, med goda gång- och cykelförbindelser till skola och idrottsområden. Det planeras inte för någon idrott inom planområdet.
- **Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet**  
En utbyggnad inom centrum, med bostäder och verksamheter, gör att fler människor kommer att bo och verka i centrum, och ha en närhet till befintliga natur- och grönområden. Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av mer säkra och attraktiva gång- och cykelvägar inom planområdet, vilket gör att boende inom planområdet kommer att ha goda förbindelser till närliggande grön- och vattenområden.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

### Sociala konsekvenser

Planförslagets sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Planförslaget innebär att befintligt inomhuscentrum ersätts med öppna mötesplatser huvudsakligen utomhus, vilket kan påverka den upplevda komforten negativt, särskilt under de kalla månaderna. Ett torg som

kantas av olika verksamheter, butiker och samlingslokaler i bottenvåningar erbjuder dock mötesplatser även inomhus.

Detaljplanen föreslår att tillföra estetiska och rekreativa värden, genom att anlägga park, torg och andra allmänna platser, som får en medveten gestaltning och funktioner som kan bidra till möten, trivsel, rekreation och lek. Utbyggnaden av de offentliga rummen bedöms skapa bättre kopplingar mellan centrum och angränsande områden. På så sätt kan det bli enklare för Ältas invånare och besökare att röra sig till och från Älta centrum, vilket kan bidra till social integration. Kultur- och fritidsverksamheter föreslås placeras i anslutning till parkstråket med goda gång- och cykelförbindelser till närliggande skol- och idrottsområden. Detta är mycket positivt, särskilt för barn och ungdomar.

Detaljplanen möjliggör för både hyresrätter och bostadsrätter samt en blandning av verksamheter och boendeformer, vilket ger goda förutsättningar för människor i olika livssituationer och förutsättningar att mötas och bo nära varandra. Att möjliggöra för en blandning av bostäder och verksamheter med närhet till kollektivtrafik och service, ger även förutsättningar för liv och rörelse under olika tider på dygnet, vilket är positivt för det sociala livet och den upplevda tryggheten. Detaljplanen föreslår även att platser som idag kan upplevas som mörka och otrygga, såsom ödsliga parkeringsytor och planskild gång- och cykeltunnel, byggs bort. En god belysning av offentliga platser kan även bidra till en levande miljö och en ökad trygghetsupplevelse i området.

### **Sol- och vindförhållanden**

En solstudie (Nacka kommun 2019, uppdaterad 2020) har tagits fram som underlag till detaljplanen för att bedöma den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen. Studien visar att skuggpåverkan främst kommer att ske inom de nya kvarteren. Torgets centrala delar och parkstråkets norra del bedöms generellt få goda solljusförhållanden. Vinterhalvåret är den mest kritiska perioden med färre ljusa timmar och lägre stående sol, vilket innebär att bostadsgårdarna inom främst kvarter 2, 3 och 6 får sämre solljusförhållanden. Några befintliga bostadshus som angränsar till planområdet kommer till viss del att påverkas av skuggeffekter från den nya bebyggelsen, läs vidare under kapitlet *Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda*.

En vindkomfortstudie har även tagits fram som underlag till detaljplanen (Sweco 2019-06-11). Studien visar på att vindklimatet generellt förväntas bli mycket bra på torget och vid parkstråket, sett till såväl helår som perioden april-september.

### **Rekreation och lek**

Det nya torget och parkstråket bedöms kunna öka möjligheten till möten och rekreation inom planområdet. De nya stråken genom centrum bedöms tillsammans med torget att



bidra till en mer attraktiv utemiljö med bättre kopplingar till omgivningen. För kommande boende inom planområdet kommer det finnas goda rekreativsmöjligheter i närområdet i och med närheten till idrottsanläggningar i anslutning till Stavsborgsskolan. Det är även nära till bad i Ältasjön samt till friluftsområden.

Höjdsättning i planförslaget gör att det blir svårt att bevara den idag populära pulkabacken vid parkstråket. En bedömning har gjorts att tillgängligheten väger tyngre än att pulkabacken kan bevaras.

Parkstråket föreslås innehålla inslag av lek, dock i begränsad omfattning. Någon större allmän lek planeras inte inom området. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek inom planområdet kommer att ske på bostadsgårdar inom planområdet, samt på naturområden utanför planområdet. Avståndet till närmaste större allmänna lekplats är minst cirka 600 meter, vilket är långt för mindre barn.

Detaljplanen möjliggör en ny förskola med en förskolegård som innebär mellan cirka 14–17 kvadratmeter per barn (räknat på 6 avdelningar), beroende på om förskolan uppförs fristående eller integreras med ett äldreboende. Enligt Boverkets riktlinjer är en rimlig friyta 40 kvadratmeter per barn. Mot denna bakgrund kommer sannolikt dagliga utflykter ske för de äldre barnen till angränsande parkstråk, cirka 100 meter från förskolan, samt till rekreativsområdet vid Ältasjön, cirka 600 meter från förskolan. Närhet till parkstråket och större rekreativsområden är positivt men kan bara delvis fungera som komplement till verksamheten, vilket ställer högre krav på en väl utformad förskolegård som kan stimulera till lek. Samnyttjande innebär även ett ökat slitage på de gemensamma ytorna vilket kräver mer underhåll. Alternativet med ett kombinerat äldreboende och förskola inom kvarter 7 och 8 bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en kvalitativ utomhusmiljö för barnens utomhusvistelse, i och med den direkta närheten till parkstråket.

### **Tillgänglighet**

Inom området finns idag flera nivåskillnader med trappor vilket försvårar tillgänglighet för funktionshindrade och cyklisterna. Planförslaget innebär att tillgängligheten inom planområdet generellt förväntas bli bättre, då flertalet trappor kommer att tas bort. Höjdsättningen av torgytorna har anpassats för att ge så god tillgänglighet som terrängen och entréer till befintliga byggnader tillåter. Alla gångstråk kommer dock inte kunna uppnå Boverkets krav fullt ut vad gäller längslutningar och höjdskillnader. Den västra delen av torget sluttar upp mot Oxelvägen och dess busshållplatser där vissa sträckor lutar cirka 5 %. Den norra delen av torget och kopplingen till den norra lokalgatan har en lutning på cirka 4 %. Jämfört med programförslaget, som bland annat innehöll trapplösningar för det norrsydliga stråket mot Stavsborgsskolan, ger den omarbetade höjdsättningen enligt planförslaget betydligt bättre rörelsefrihet för personer med rörelsenedsättning.

Vid Oxelvägen där gång- och cykeltunneln ersätts med ett övergångsställe i plan försämras de gåendes framkomlighet något eftersom de måste interagera med fordonstrafiken. Att gång- och cykeltunneln under Oxelvägen ersätts med en passage i plan innebär dock kortare gångväg utan trappor mellan Oxelvägen och Älta torg, vilket även förbättrar tillgängligheten till busshållplatsen.

Planförslaget bidrar även till bättre kopplingar för gående och cyklister till omkringliggande målpunkter. Det nordsydliga gång och cykelstråket kopplar planområdet till skol- och idrottsaktiviteterna i norr och det östvästliga torgstråket kopplar samman bostäderna i öst med bostäderna och skolorna i väst.

### Trafik och säkerhet

Trafiken på Ältavägen kommer att öka i samband med utbyggnaden av Älta centrum samt på grund av en växande region i stort. Trafikanalyserna som gjorts för planförslaget och för programområdet (se *Trafikanalys Älta C PM v2.3* 2018-09-12 och *Kompletterande kapacitetsanalyser Älta C* 2019-04-17) visar att den trafik som området förväntas alstra efter föreslagen exploateringen inte kommer påverka kapaciteten för korsningarna mot Ältavägen eller Oxelvägen/Almvägen i större utsträckning, både vad gäller belastningsgrader och kölängder. Belastningsgraderna mot Ältavägen ligger under Trafikverkets krav med god marginal. Belastningsgraderna och kölängderna bedöms även vara mycket låga i korsningar mellan lokalgator, kvartersgator och torggator.

Biltrafiken har i nuläget stora ytor till sitt förfogande i gaturummet. Omgestaltningen medför något sämre framkomlighet för biltrafiken som en följd av tillkommande korsningspunkter längs sträckan. Busshållplatsutformningen innebär även en prioritering av bussarnas framkomlighet gentemot övrig fordonstrafik genom att biltrafiken måste anpassa körningen när buss angör vid hållplats. Bussar får lättare att angöra hållplatsen jämfört med nuvarande körbanehallplatser i kombination med sidoförskjutningar. Busstrafiken bedöms därmed få förbättrad framkomlighet.

Omgestaltningen av Oxelvägen/Almvägen bedöms medföra lägre fordonshastigheter, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Nuvarande hastighetsefterlevnad är enligt kommunens trafikmätningar mindre bra vid Oxelvägen (cirka 60 % kör idag över skyltad hastighet). Gångtrafiken får generellt förbättrad framkomlighet inom hela planområdet. Gång- och cykeltunneln under Oxelvägen som föreslås att tas bort och ersättas av en plankorsning kan påverka trafiksäkerheten negativt, särskilt för barn. Vid torget där folk förväntas vistas och passera kommer även fordonstrafik vara närvarande, vilket är något som kan påverka trafiksäkerheten negativt. Detta ställer krav på en tydlig gestaltning av gaturummet som tydligt signalerar mycket låga hastigheter och vaksamhet bland alla trafikslag, så att en säkrare trafiksituation kan skapas.

### Luftkvalitet

Efter föreslagen utbyggnad bedöms inte luftkvaliteten försämrats i så stor utsträckning, utan miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras, även efter utbyggnad. Detta på grund av att nivåerna är relativt låga idag och att det planeras för god tillgång till gång- och cykelmöjlighet inom området.

### Buller

Detaljplanen ligger i anslutning till Ältavägen och Oxelvägen som orsakar en trafikbullerstörd miljö i området. Utredningen visar att det finns förutsättningar för en godtagbar ljudmiljö inom planområdet efter att anpassade planlösningar och ljuddämpande tekniska lösningar genomförts för vissa lägenheter. Planbestämmelser om trafikbullernivåer och lågfrekvent buller vid busshållplatser finns på plankartan. Den planerade förskolans påverkan på omgivningen bedöms godtagbar i och med att BBR:s inomhusvärden kommer att kunna klaras. Markförhållanden vid Ältavägen gör att de närmaste husen kan behöva pålas för att undvika vibrationer och stomljud i bostäderna. Påverkan på befintlig bebyggelse öster om Ältavägen bedöms bli godtagbar med en ej hörbar förändring på någon dBA, jämfört med nollalternativet att inga nya bostäder byggs i Älta centrum. Inom detaljplaneområdet kommer höghuset få bättre ljudmiljö tack vare de nya avskärmande husen. Det kommer finnas god tillgänglighet till bostadsgårdar och utemiljöer med god ljudmiljö.

Sammantaget bedöms bullersituationen kunna hanteras i planområdet så att en god boendemiljö kan uppnås.

### Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att marken används mer effektivt genom att möjliggöra för fler bostäder inom befintligt centrum, huvudsakligen på ianspråktagen mark, i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Detta kan ses som positivt från både ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Ett ökat bostadsutbud kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum.

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän plats, såsom gator, torg och park. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Därmed ska kommunen genom markförsäljningarna delvis finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kommer även att avtala om exploateringsersättning i exploateringsavtal med befintliga fastighetsägare som får nya byggrätter genom detaljplanen för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. Utformningen av de allmänna

anläggningarna har utretts under förstudien och projekteringen som bedrivits parallellt med detaljplanarbetet.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Föreslagen förtätning innebär en förändring av den befintliga bebyggelsestrukturens karaktär och landskapsbild. Befintlig bebyggelse i form av centrumhuset, som bedöms ha ett visst samhälls- och socialhistoriskt värde, kommer dock att rivas till förmån för ny, tätare kvartersbebyggelse. Den i kulturmiljöprogrammet utpekade bebyggelsen påverkas till viss del negativt av planförslaget då den tydliga stadssiluetten med den öppna planstrukturen otydliggörs. Samtidigt medför de vitt skilda stadsbyggnadsidealerna att Stensö som bostadsområde utmärker sig gentemot det nya som bildar en ny tydlig årsring. Befintliga skivhus inom planområdet som ingår i kommunens kulturmiljöprogram får ett starkare skydd genom planförslaget.

### **Natur**

Enligt föreslagen exploatering kommer flertalet träd att avverkas och landskapsbilden förändras. Befintliga grönytor kommer att minska något i förhållande till dagens förutsättningar, då bebyggelse föreslås i angränsning till parkstråket. Det är kommunens ambition att spara så mycket befintlig vegetation av hög kvalitet som möjligt inom allmän platsmark. En konsekvens av detaljplanläggningen är att träd med lokaler för ekticka och tallticka kommer att avverkas. Födosökslokalerna för mindre hackspett bedöms inte påverkas påtagligt av genomförandet av planförslaget. Ny vegetation i form av träd och planteringar kommer att tillföras på det nya torget, i parkstråket och längs Oxelvägen.

### **Dagvatten**

Utgångspunkten inför arbetet med att planera dagvattenhanteringen för Ältas nya centrum har varit att miljön i Ältasjön ska förbättras. Planerad dagvattenhantering avser att rena och fördröja vattnet till minst dagens nivå och potential finns att åstadkomma en förbättring. Det innebär att recipienternas vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt och att miljö kvalitetsnormen för vatten kan följas. Det innebär också att planens genomförande inte är tillståndspliktig enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken då miljön i Natura 2000-området i Söderbysjön-Dammtorpssjön inte riskerar att påverkas.

Av förstudien dagvatten framkommer att dagvattenhanteringen inte strider mot den vattendom som finns för Ältasjön (se förstudie *Dagvatten* 2017-08-25).

### **Skyfall**

Detaljplanen är höjdsatt så att skyfall kan avledas mot Ältasjön och har sedan ett naturligt fall mot sjön. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor finns därför



när området detaljprojekteras och genomförs. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL). Att vattnet kan avledas så att det inte orsakar skada när det rinner från gång- och cykeltunneln vid Almvägen utanför planområdet mot Ältasjön kan behöva bevakas i kommande projektering.

### Markföroreningar

PAH-förorenad asfalt (tjärasfalt) finns inom planområdet. Inga andra kända förorenade områden finns. Eftersom det generellt sett kan finnas förorenade utfyllnadsmassor i området är det lämpligt att vara vaksam på hur jordmassor luktar och ser ut vid markarbeten. Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten meddelas.

### Konsekvenser för fastighetsägare

I närområdet finns ett antal privata fastigheter som berörs mer eller mindre av förslaget, se kapitel 6. *Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda* för en mer utvecklad beskrivning av konsekvenserna för berörda fastighetsägare i närområdet.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt. En mer detaljerad genomförandeplanering pågår parallellt med planprocessen.

### Preliminär tidplan

Tidplanen nedan utgör en preliminär tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	4:e kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2020
Laga kraft	4:e kvartalet 2020*
Utbyggnad	2020–2027*

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Förberedande genomförandearbeten i form av omläggning av större vattenledning har redan påbörjats efter beslut från kommunstyrelsen. Även andra

ledningsomläggningar avses utföras i förberedande syfte innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Kvarter 1 (det nya centrumkvarteret) och 2 kommer att kunna byggas ut först. Först efter det att kvarter 1 och 2 färdigställts kan dagens centrum och det norra parkeringsdäcket rivas och kvarter 3, 4 och 5 kan påbörjas. Kvarter 6, 7 och 8 kommer att kunna byggas ut när ledningsflyttar i området genomförts, allmän plats byggts ut och marken markanvisats. Utbyggnad av allmän plats kommer att ske successivt allteftersom intilliggande kvarter färdigställs. Området beräknas vara fullt utbyggt till år 2027.

### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. En genomförandetid på 10 år bedöms vara lämplig då detaljplanen måste genomföras i etapper.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av allmän gatu- och parkmark med mera inom planområdet. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet och Vattenfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna fjärrvärmenätet.

Exploatörerna ansvarar för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder, kvartersgator, handel, förskola och andra verksamheter.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, t.ex. avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Nacka kommun har under kvartal 1 år 2013 tecknat en avsiktsförklaring samt under kvartal 4 år 2015 tecknat ett ramavtal med Wallenstam AB för utvecklingen inom

detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Avtalet reglerar bland annat kostnaden för framtagande av detaljplaner samt principer för ansvars- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar och kommande markregleringar och markanvisningar. Under kvartal 4 2017 tecknade kommunen och Wallenstam ett tillägg till ramavtalet som i större detalj reglerar kommande markregleringar. Wallenstam är idag ägare till fastigheterna Älta 19:1, 24:2, 25:1 och 27:3 inom planområdet. För Wallenstams exploatering har kommunen tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet. För Wallenstams exploatering kommer kommunen och Wallenstam ingå ett exploateringsavtal och ett marköverlåtelseavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Under kvartal 2–3 2016 genomfördes en markanvisning för delar av Nacka kommuns mark inom planområdet. För den mark som ska markanvisas, del av fastigheterna Älta 10:1 och 69:1, tecknades markanvisningsavtal med exploatörerna. De två exploatörer som kommunen ingick markanvisningsavtal med hävde avtalen under hösten 2019 varefter kommunen har ingått markanvisningsavtal med Wallenstam AB för kvarter 6. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. För den del av marken som kommunen markanvisar bekostar exploatörerna planarbetet genom ett detaljplaneavtal, dock ska denna kostnad avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid. För den del av marken som Nacka kommun markanvisar tecknas även ett markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören. Markgenomförandeavtalet reglerar genomförandet av exploateringen i detalj och marköverlåtelseavtalet reglerar fastighetsöverlåtelsen. Dessa avtal kommer att ingås med Wallenstam AB avseende kvarter 6 efter detaljplanens antagande. Kvarter 7 och 8 kommer att markanvisas efter detaljplanens antagande. I det fall då marken för bostäder inom kvarter 8 anvisas före marken för förskola inom kvarter 8 kommer det att fastställas i markanvisningsavtalet för bostadsdelen att bostadsgården kan kombineras med framtida förskolegård genom exempelvis servitut.

Exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt respektive parts kostnadsansvar. I avtalen för Älta centrumkvarter regleras bland annat marköverföringar, utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för detta, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, gestaltning av bebyggelsens utformning med mera. Avtalen ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Kommunen har ingått i ett köpeavtal som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Nacka kommun och Preem har även tecknat ett hyresavtal som innebär att Preem fortsatt har rätt att bedriva drivmedelsverksamhet på fastigheten tills dess att de första boende i de nya bostadskvarteren inom aktuell detaljplan (Älta centrumkvarter) flyttar in.

Det särskilda boende för äldre som planeras uppföras inom kvarter 8 kommer att markanvisas när prognoserna över antalet äldre i behov av sådan boendeform visar att ett behov föreligger. Kommande exploatör ska uppföra byggnad och äga fastigheten alternativt upplåts fastigheten med tomträtt av kommunen. Kommunen ska sedan vara hyresgäst och driva äldreboendet.

För berörd mark inom del av fastigheten Älta 69:2, som planeras överföras genom fastighetsreglering till en ny avstyckad fastighet för särskilt boende för äldre (markområde 16 som framgår av figur 27 och tabell 1), har en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering ingåtts mellan fastighetsägaren till Älta 69:2 och kommunen. Överenskommelsen reglerar marköverföringen, ersättning för markområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för nödvändig lantmäteriförrättning. Överenskommelsen är villkorad med att kommunfullmäktige antar detaljplanen och att det beslutet vinner laga kraft. I det fall då kommunen och fastighetsägaren till Älta 69:2 inte skulle komma överens om fastighetsregleringen har kommunen möjlighet att inlösa marken med tvång. Detta skulle innebära att fastighetsägaren till Älta 69:2 får ersättning för marken baserad på tillämplig lagstiftning.

Detaljplanen ger förutsättningar för att bredda Oxelvägen genom att planlägga allmän plats – gata inom bland annat del av fastigheten Älta 18:2. Fastighetsreglering/inlösen av berört markområde (markområde framgår av figur 27 och tabell 1) hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. En ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering har ingåtts mellan kommunen och ägaren till Älta 18:2. Överenskommelsen reglerar marköverföringen, ersättning för markområdet, arbetsområde och återställning av arbetsområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättning. I det fall då kommunen och fastighetsägaren till Älta 18:2 inte skulle komma överens om fastighetsregleringen har kommunen möjlighet att inlösa marken med tvång. Detta skulle innebära att fastighetsägaren till Älta 69:2 får ersättning för marken baserad på tillämplig lagstiftning.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

De markområden som ingår i privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats behöver överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i figur 27 och har sammanställts i tabell 1.

De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark ska antingen styckas av eller genom fastighetsreglering överföras till andra



fastigheter. Dessa markområden är markerade med orange färg i figur 27 och har sammanställts i tabell 1.

De markområden inom Älta 69:1 som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats kommer att överföras genom fastighetsreglering till Älta 10:1.

De markområden inom Älta 69:2 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark på kommunal mark ska genom fastighetsreglering överföras till den blivande vård- eller bostadsfastigheten. Dessa markområden är markerade med gul färg i figur 27 och har sammanställts i tabell 1.

Ansvar för att ansöka om och bekosta nödvändiga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i olika avtal och överenskommelser. Marköverföringar mellan Nacka kommun och Wallenstam regleras i ramavtal och kommer även att regleras i kommande exploateringsavtal. För markanvisade markområden kommer marköverföringar hanteras i samband med markgenomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet för respektive anbudsområde. För markområden som behöver överföras från del av fastigheten Älta 18:2 och del av fastigheten Älta 69:2 till kommunala fastigheter avser kommunen att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar enligt ingångna överenskommelser med respektive fastighetsägare.



Figur 27. Kartan visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (orange och gul) och som ska byta markägare.

Numrering enligt figur 27	Färg enligt figur 27	Fastigheter som enligt detaljplan blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplan blir kvartersmark	Kommande fastighet (efter fastighetsreglering alternativt avstyckning)	Kommande markägare enligt detaljplan
1	Röd	Del av Älta 18:2		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Röd	Del av Älta 19:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
5	Röd	Del av Älta 24:2		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Röd	Del av Älta 27:3		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 25:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
8	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
9	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
10	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 25:1	Privatägd
11	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
12	Orange		Del av Älta 10:1	Älta 19:1 alternativt ny avstyckad fastighet	Privatägd
13	Orange		Del av Älta 10:1 och Älta 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd
14	Orange		Del av Älta 10:1 och 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd

15	Orange		Del av Älta 10:1 och Älta 69:1	Ny avstyckad fastighet	Privatägd
16	Gul		Del av Älta 69:2	Ny avstyckad fastighet	Privatägd/Nacka kommun

Tabell 1: Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (orange och gul) och ska byta markägare.

#### *Kvartersmark och gemensambetsanläggningar*

Kvartersmarken för kvarter 6, 7 och 8 kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1.

En gemensambetsanläggning är en anläggning på kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg eller VA-ledning.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Anläggningar av gemensam betydelse och nytta, såsom kvartersgator, parkeringsgarage och bostadsgård ska förrättas som gemensambetsanläggningar enligt anläggningslagen.

Slutlig prövning av gemensambetsanläggningarnas utformning och förutsättningar hanteras av den kommunala lantmäterimyndigheten. Framtida förvaltning av dessa gemensambetsanläggningar kommer att ske genom delägarförvaltning eller av en eller flera samfällighetsföreningar. Oavsett förvaltningsform kommer de framtida bostadsrättsföreningarna alternativt fastighetsägare, för de kvarter som har en upplåtelseform som hyresrätt, att utgöra delägare.

Hela fastigheten Älta 25:2 (utom planområdet), fastigheterna Älta 25:3 – 25:103 (utom planområdet) och del av fastigheten Älta 25:1 (inom planområdet) belastas idag av gemensambetsanläggningen Älta Ga:2, som förvaltas av Östra Stensö Samfällighetsförening, med ändamål vatten- och avloppsledningar, värme- och varmvattensdistributionsanläggningar, elledningar, tvättstugor, förråd, kommunikationsytor, lekplatser med mera. Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra att gemensambetsanläggningen Älta Ga:2 kommer att behöva omprövas i en anläggningsförrättning. Vid genomförandet av kvarter 1 inom fastigheten Älta 25:1 kommer den befintliga undercentralen att kunna ligga kvar i befintlig parkeringslänga. Tillhörande ledningar kommer dock att behöva läggas om inom fastigheten Älta 25:1. Ett avtal har ingåtts mellan Östra Stensö samfällighetsförening, som förvaltar Älta Ga:2 och Wallenstam, som äger fastigheten Älta 25:1 som belastas av Älta Ga:2, som reglerar omläggningen av ledningarna.

### *Servitut*

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja del av annan fastighet för ett visst ändamål. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning (officialservitut) eller genom privata avtal (avtalservitut) som inskrivs i tjänande fastighet.

Mellan fastigheterna Älta 25:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) finns idag ett officialservitut (FRM-akt 0182K-8736B.1) med ändamål väg. Servitutet innebär att för fastigheten Älta 25:2 följer rätt att för utfart från befintlig gästparkering och för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 använda befintlig utfart inom Älta 25:1. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Älta 25:1 kommer vägsträckningen för utfart till gästparkeringen samt vägsträckningen för nyttotrafiken från norra delen av Älta 25:2 att ändras. Det innebär att rättigheten för Älta 25:2 att utnyttja Älta 25:1 för utfart och nyttotrafik kommer att behöva säkras på annat sätt genom anläggningsförrättning eller fastighetsreglering. Detta kan ske antingen genom att servitut ändras eller bildas, alternativt att en gemensamhetsanläggning bildas.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmåteriförrättningar för att ändra och upphäva nedanstående officialservitut för genomförandet av denna detaljplan hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i kommande markgenomförandeavtal för den mark som kommunen har markanvisat till byggherrar.

Nedanstående officialservitut blir i samband med exploateringen inte längre nödvändiga och ska på initiativ av ägaren till den tjänande alternativt härskande fastigheten upphävas genom en lantmåteriförrättning:

- Officialservituten (FRM-akt 01-NAC-270.1 och 01-NAC-272.1): Mellan fastigheterna Älta 69:1 (förmån) och Älta 10:1 (belastar) med ändamål väg. Båda officialservituten nyttjas inte längre.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.1): Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål gångväg, cykelväg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då gångväg, cykelväg säkras genom allmän plats i detaljplanen.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.2): Mellan fastigheterna Älta 10:1 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål transformator med väg. Officialservitutet ska upphävas då transformatorstationen inom fastigheten Älta 19:1 kommer att flyttas och placeras norr om Almvägen i samband med exploateringen.
- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.4): Mellan fastigheterna Älta 27:3 (förmån) och Älta 19:1 (belastar) med ändamål väg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.



- Officialservitut (FRM-akt 0182K-91/23.5): Mellan fastigheterna Älta 19:1 och 27:3 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål väg. När kommunen tar över ansvaret för gatorna inom detaljplaneområdet kan officialservitutet upphävas då fastighetens rätt till väg säkras genom allmän plats i detaljplanen.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för att ändra och upphäva nedanstående avtalsservitut för genomförandet av denna detaljplan hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i kommande markgenomförandeavtal för den mark som kommunen har markanvisat till byggherrar.

Nedanstående inskrivna avtalsservitut blir i samband med exploateringen inte längre nödvändiga och kan på initiativ av ägaren till den tjänande alternativt härskande fastigheten upphävas, antingen genom en lantmäteriförrättning eller genom att berörda parter avtalar om upphävande och meddelar Inskrivningsmyndigheten:

- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-58/6381.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 19:1 och 27:3 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Avtalsservitutet berör den större vattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning* och 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder - Vatten och Avlopp*, blir servitutet inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-58/6382.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Avtalsservitutet berör den större vattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning* och 5. *Så genomförs planen, Tekniska åtgärder, Vatten och Avlopp*, blir servitutet inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-59/7775.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 42:2 (förmån) och Älta 69:1 (belastar) med ändamål Ledning. I samband med genomförandet av planområdet kommer berörda ledningar att omläggas. Den nya placeringen kommer att bli inom allmän platsmark vilket innebär att detta avtalsservitut blir inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1410.1): Mellan fastigheterna Älta 10:62 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Vattenledning m.m. Fastigheten Älta 10:62 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1412.1): Mellan fastigheterna Älta 10:62 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Vattenledning m.m. Fastigheten Älta 10:62 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1420.1): Mellan fastigheterna Älta 19:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 19:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.

- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1422.1): Mellan fastigheterna Älta 20:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 20:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1423.1): Mellan fastigheterna Älta 20:1 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 20:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1499.1): Mellan fastigheterna Älta 18:1 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1500.1): Mellan fastigheterna Älta 18:2 (förmån) och Älta 24:2 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:2 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1501.1): Mellan fastigheterna Älta 18:1 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:1 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-67/1502.1): Mellan fastigheterna Älta 18:2 (förmån) och Älta 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Älta 18:2 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.

Avtalsservitut mellan fastigheterna Älta 14:102 och Älta 19:1 med ändamål parkering och påverkan i samband med denna detaljplans genomförande beskrivs utförligare i avsnittet *Tekniska åtgärder* under rubriken *Parkering*.

#### *Ledningsrätt*

En ledningsrätt innebär för en aktör som äger ett ledningsnät rätt att utnyttja annan fastighet för att anlägga till exempel el- och vattenledningar, optiska fibrer samt fjärrvärmeledningar. Ledningsrätt är inte tidsbegränsat och kan endast bildas vid en lantmäteriförrättning.

Till förmån för Nacka kommun och som belastar del av fastigheten Älta 19:1 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-91/23.3) med ändamål vatten och avlopp. Ledningsrätten innebär rätt att för Nacka kommun upplåta underjordiska ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom berörda områden. I samband med genomförandet av planområdet kommer berörda ledningar att omläggas. De nya placeringarna kommer att bli inom allmän platsmark vilket innebär att denna ledningsrätt blir inaktuell och kan upphävas. Ansvar för att ansöka och bekosta behövlig lantmäteriförrättning för att upphäva denna ledningsrätt hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i en överenskommelse med Nacka vatten och avfall AB.

I samband med omläggning av den större vattenledningen inom planområdet, läs mer under avsnittet *Planförslaget* under rubriken *Teknisk försörjning* och avsnittet *Så genomförs planen* under

rubriken *Vatten och anlopp*, kommer en delsträcka behöva gå inom kvartersmark inom norra delen fastigheten Älta 19:1. Detta säkras i detaljplanen genom ett u-område i plankartan. En ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildande av ledningsrätt har lämnats in till lantmäterimyndigheten.

#### *Övriga rättigheter och tillstånd*

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer arbete i form av förläggning av ny ledning alternativt arbete med befintliga ledningar inom Ältavägens vägområde (Väg 260) att ske. Omfattning och vilka ledningsslag som behöver hanteras ska utredas vidare under det fortsatta projekteringsarbetet. Förläggning av ny ledning eller arbete på en befintlig ledning inom Ältavägens vägområde kräver ett tillstånd från Trafikverket enligt 44 § väglagen (1971:948). Kommunen avser ingå avtal med Trafikverket inför antagande av detaljplanen avseende bland annat ledningsomläggningar inom Ältavägens vägområde och ombyggnad av korsning med Ältavägen.

Åtkomst till E-området söder om kvarter 1 kommer att säkerställas för Nacka Energi genom avtal med Wallenstam.

#### **Tekniska åtgärder**

Nedan finns en översiktlig beskrivning för de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

#### *Torg*

Älta Centrums nya torg planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och ska i möjligaste mån anläggas i enlighet med teknisk handbok för Nacka kommun. Utförandet ska följa konceptet som utarbetats i förstudien och som tagits fram i planarbetet. Slutlig utformning bestäms under den fortsatta projekteringen. Förslaget till nytt torg i förstudien innebär att infarten från Ältavägen och övergångsstället över Ältavägen från centrum flyttas norrut och att nuvarande sänka där dagens gångväg mellan höghuset och Ältavägen går fylls upp.

#### *Trafikanläggningar*

Oxelvägen/Almvägen inom planområdet detaljpaneläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gator som enbart nyttjas av enskilda kvarter och som ligger ovan kommande planerade parkeringsgarage kommer att anläggas av fastighetsägaren på kvartersmark. Nya gator och busshållplatser ska i möjligaste mån följa kommunens tekniska handbok samt krav från Trafikförvaltningen SL (Stockholms läns lokaltrafik). Utförande ska följa den förstudie som tagits fram i planarbetet. Slutlig utformning bestäms under den fortsatta projekteringen.

Först efter det att den nya centrumbyggnaden tagits i bruk kan den gamla centrumbyggnaden rivs och ytan mellan torget och Oxelvägen fyllas upp så att en korsning

i plan kan tillskapas mellan Oxelvägen och torggatan. I samband med detta kommer Oxelvägen att sänkas på en kortare sträcka.

#### *Parker*

Inom planområdets nordliga del planeras ett parkstråk. Parken kommer att bli på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ett förslag till parkens utformning och gestaltning har tagits fram i förstudien. Utformning och gestaltning kommer att studeras vidare i fortsatt projektering och kommer i möjligaste mån att anläggas enligt kommunens tekniska handbok.

#### *Parkering*

Inom planområdet kommer det befintliga parkeringsgaraget och markparkeringen inom fastigheten Älta 25:1 och den befintliga markparkeringen, parkeringsdäcket och parkeringsgaraget inom fastigheten Älta 19:1 att rivas och ersättas av nya garage inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas i samband med genomförandet av detaljplanen, läs vidare under kapitlet *Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda*. Under själva genomförandet kommer evakueringsparkeringsområden att behövas.

För mark som Nacka kommun markanvisar för bostäder, äldreboende, förskola och lokaler för centrumändamål inom planområdet ska exploatörerna anlägga parkeringsgarage på kvartersmark inom respektive tilldelat markområde.

#### *Skydd mot buller*

Den tillkommande bebyggelsen klarar i de flesta fall riktvärdena för buller. I de fall bullerriktvärdena inte innehålls krävs bullerskyddande åtgärder i form av tekniska åtgärder och anpassning av planlösningar.

#### *Gårdar*

Kvarterens bostadsgårdar ska möjliggöra bostadsnära lek och tillföra rekreativa värden för de boende. Gårdarna kommer till största del att underbyggas med garage och detaljplanen reglerar ett minsta jorddjup ovan bjälklag. Garagens konstruktion ska anpassas för dessa laster.

#### *Dagvattenhantering*

Anläggningar för dagvattenhantering på allmän plats, såsom gatuträd med skelettjordar och dagvattenledningar, kommer att byggas ut i samband med att gatorna och torget anläggs. Höjdsättning av gator, torg och parkområde tar hänsyn till möjligheten för avrinning på ytan vid stora flöden.

Parkstråket kan eventuellt komma att anläggas med dagvattenhantering i form utav dike och översilningsyta enligt utredningen i förstudien. Alternativa lösningar kan dock bli aktuella under den fortsatta projekteringen.



Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, som dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras i första hand i exploateringsavtal samt mark- och genomförandeavtal med respektive byggherre. Vissa åtgärder, så som höjdsättning, regleras genom planbestämmelser i plankartan.

Planområdets släppunkt är i dagsläget till våtmarken vid fotbollsplanens nordöstra hörn. Denna släppunkt kan komma att ändras under fortsatt projektering.

För delavrinningsområde 1, som till stor del är utanför detta planområde men inom detaljplaneprogrammet, planeras en släppunkt norr om planområdet till en kommande dagvattendamm. För att genomföra den föreslagna dagvattendammen kommer detta stadsbyggnadsprojekt begära medel i samband med utbyggnadsbudget. Gällande detaljplan medger allmän plats med användning park, där dagvattendammen enligt förstudien föreslås placeras.

#### *Vatten och avlopp*

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för VA-nätet inom planområdet och planförslaget ska ge Nacka vatten och avfall AB och Nacka kommun möjlighet att bygga ut samt bygga om nätet för att försörja nya byggrätter. En förutsättning för att genomföra exploateringen inom planområdet är att lägga om en större vattenledning som går genom Älta centrums nuvarande torg. Ledningens nya sträckning blir Flädervägen-Oxelvägen-Almvägen-korsningen Oxelvägen/Ältavägen och läggs i ett material som är mer hållbart. Det nya ledningsnätet kommer att dimensioneras för den utökade exploateringen med tillkommande lägenheter. Omläggningen påbörjades under hösten 2018 och beräknas vara färdigställd under 2020.

#### *Uppvärmning/el/tele/fiber*

Avsikten är att byggnader som ska ej ska rivas och som redan är anslutna behåller befintliga anslutningspunkter för fjärrvärme och el. Nacka Energi är huvudman för elnätet inom planområdet och planförslaget ska ge Nacka Energi möjlighet att bygga ut alternativt bygga om sitt nät för att försörja nya byggrätter. För kvarter 6 och 7 som kommunen har markanvisat är en av förutsättningarna vid genomförandet att minst 1/4 av parkeringarna för bil ska ha laddpunkter anpassade för elbil. Varje laddpunkt ska ha minst 3,7 kW effekt. Kabel ska förläggas så att i princip varje parkeringsplats i framtiden kan försörjas med minst 7,4 kW.

Befintligt stråk med el (Nacka Energi) och fiber (Skanova) vid Oxelvägen föreslås att läggas om på grund av placering av nya träd och skelettjord i samband med att Oxelvägen ska byggas om. Ett nytt elstråk planeras även i den nya gång- och cykelbanan inom parkstråket och fram till det nya torget och Skanovas övriga nät inom planområdet kommer att behöva läggas om.

Telenors teleledning i Oxelvägen föreslås rivas efter det att Telenor lagt nya ledningar genom torget och parken. Frågorna utreds vidare i projekteringen. Stokab har även mindre nät inom området som behöver byggas ut fram till nya centrumbyggnaden (kvarter 1). Ledningar för tele (Telenor) och fiber (Stokab och Skanova) kommer att samförläggas med elledningar i största möjliga mån.

Vattenfall är huvudman för fjärrvärmeanläggningen i området och planförslaget ska ge Vattenfall möjlighet att bygga ut alternativt bygga om sitt nät för att försörja nya byggrätter. Ny bostadsbebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Befintligt fjärrvärmenät som går genom parkstråket fram till Ältavägen ska tas bort, och en ny huvudledning genom centrum/torget ska byggas ut. Befintlig kammare som finns i torget tas bort. För att möjliggöra ny huvudledning över torget krävs en ny anslutning av Stavsborgsskolan, norr om Almvägen. Längs med en delsträcka av Ältavägen kommer befintligt fjärrvärmenät behöva läggas om i Trafikverkets gång- och cykelväg öster om Ältavägen för att kunna anlägga kvarteren 6 och 7. Denna omläggning kommer att ske inom Ältavägens vägområde och kommer att regleras i det avtal som kommunen och Trafikverket kommer att ingå inför detaljplanens antagande. Omläggning sker inom det nya torget för att anpassa ledningarna mot kommande kvarter och allmän platsmark. Anslutning mot befintligt nät vid korsning Ältavägen/Almvägen studeras vidare i systemhandlingskedet.

#### *Avfallshantering*

Under planläggning och genomförandet av denna detaljplan ska rapport *Avfallshantering i Nacka stad* (Nacka kommun, 2016-09-15) vara vägledande vid planering och genomförande för avfallshantering.

#### **Ekonomiska frågor**

Mellan kommunen och Wallenstam ska ett exploateringsavtal tecknas. Avtalet kommer bland annat reglera att exploitören upplåter den allmänna platsen för ett marknadsmässigt pris till kommunen samt att servitut och ledningsrätter för allmänna anläggningar ska upplåtas utan ersättning till kommunen. I avtalet regleras även att Wallenstam medfinansierar, genom en exploateringsersättning, de åtgärder som ska vidtas inom allmän plats samt att kvartersmark som ska överlåtas från Nacka kommun till Wallenstam överlåts genom ett marknadsmässigt pris.

För den del av marken som Nacka kommun markanvisar tecknas markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal. Kommande exploitörer ska erlagga en handpenning i samband med tecknande av avtalen. När detaljplanen vunnit laga kraft tillskapas fastigheten genom ett lantmäteribeslut och köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Köpeskillingen erläggs utifrån angivet pris i markanvisningsavtalet, enhet pris/kvm ljus BTA, och uppräknas fram till exploatörens tillträdesdag.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen. Dessa uppskattas till 800 000 kr per år.

#### *Anslutningsavgifter*

##### *Vatten och avlopp*

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfalls vatten- och avloppsnät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Tidigare anslutna fastigheter med erlagd fastighetsavgift kommer att faktureras för tillkommande lägenhetsavgifter. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *Uppvärmning*

Fastigheter som ansluts till Vattenfalls fjärrvärmenät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *El*

Fastigheter som ansluts till Nacka Energis elnät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Flertalet fastigheter är redan anslutna och avgift tas ut endast för förändrad verksamhet i de fall anslutningsavgift redan är betald för pågående verksamhet. Taxan vid det år som debitering sker används. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

##### *Planavgift*

Detaljplaneavtal som täcker kostnaderna för i princip hela planläggningen har tecknats mellan kommunen och Wallenstam samt mellan kommunen och de byggherrar som erhållit markanvisningar. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan. I och med att det inte genomförts någon markanvisning för det särskilda boendet för äldre finns inget planavtal som reglerar plankostnaderna för den byggrätten.

##### *Bygglovavgift*

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

##### *Fastighetsrättsliga avgifter*

För avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark; avstyckning, servitutsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning med mera svarar fastighetsägarna själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa.

## 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda

Runt om hela planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse som kommer att beröras av detaljplanen och dess genomförande. Närboende samt lokalhyresgäster till befintligt centrum kommer att påverkas under byggtiden, främst under perioden med markarbeten och sprängningar. Arbeten med att bygga nya och bygga om gator, torg och park och lägga om befintliga och dra nya ledningar kommer att påverka framkomligheten för alla trafikslag inom och utom planområdet.

### Befintliga lokalhyresgäster inom Älta 19:1 och 27:3

Inom fastigheten Älta 19:1 och 27:3 inom planområdet ligger lokalcentrumet Älta centrum. Wallenstam, ägaren till centrumet, kommer i samband med genomförandet av denna detaljplan omlokalisera det befintliga centrumet till kvarter 1 inom planområdet vilket denna detaljplan ger förutsättningar för. Befintliga hyresgäster kommer att påverkas i samband med genomförandet. Wallenstam ska tillse att ha en tät kontakt med lokalhyresgästerna under planering och genomförande av denna detaljplan.

### Förskoleverksamheter inom Älta 69:1

Inom fastigheten Älta 69:1 bedrevs fram till sommaren 2019 två förskoleverksamheter. En av förskolorna var Sjöängens förskola som bestod av 6 avdelningar och som bedrevs i kommunal regi. Den andra förskolan var Almdungens förskola som bestod av 5 avdelningar och som bedrevs i privat regi genom Pyslingen. Markområdena där båda förskolorna bedrev sin verksamhet har eller ska markanvisas för kvarter 6, 7 och 8. På grund av detta har en ny förskola, Svanhöjdens förskola, byggts invid Oxelvägen. Samtliga barn på Almdungens och Sjöängens förskola har nu flyttats till antingen Svanhöjdens förskola eller annan förskola i närområdet.

### Parkeringshyresgäster inom Älta 25:1 och 19:1

Befintliga parkeringsmöjligheter inom planområdet kommer att förändras i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket påverkar boende som idag nyttjar parkeringsplatser inom planområdet. Nedan beskrivs hur fastigheter och berörda boende inom och utanför planområdet påverkas av detaljplaneförslaget:

- **Älta 25:3–103 (Östra Stensö Samfällighetsförening)**

Radhusområdet söder om planområdet består av 101 radhus. Inom området finns 50 parkeringsplatser. Cirka 21 fastighetsägare/tomträttsinnehavare hyr genom enskilda hyresavtal parkeringsplatser inom Wallenstams fastighet Älta 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringsdäck. Dessutom hyrs cirka 49 parkeringsplatser genom enskilda hyresavtal på den markparkering som ligger söder om radhusområdet, utanför planområdet. Östra Stensö samfällighetsförening har uppgett att de vill ha tillgång till en parkeringsplats per radhus. Det innebär att Wallenstam ska tillhandahålla 51 parkeringsplatser utöver de 50 parkeringsplatser



som finns inom samfällighetens gemensamhetsanläggning. Dessa platser kommer att tillgodoses inom kommande parkeringsanläggningar på fastigheterna Älta 19:1 och 25:1 inom planområdet, samt inom fastigheten Älta 24:2 utanför planområdet.

- **Älta 10:62, 14:104, 24:2, 25:1 och 27:3 (Wallenstam)**

Wallenstam har idag 758 hyreslägenheter utanför och inom planområdet som delvis använder sig av befintligt parkeringsutrymme inom planområdet. Wallenstam har hyresavtal för cirka 210 parkeringsplatser mot egna bostadshyresgäster inom Wallenstams egenägda fastigheter Älta 19:1 och 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringsdäck. Parkeringsplatser i kommande parkeringsanläggningar på fastigheterna Älta 19:1 och 25:1 inom planområdet, och Wallenstams fastighet Älta 24:2 utanför planområdet, kommer att kunna nyttjas av Wallenstams befintliga hyresgäster inom och utanför planområdet.

- **Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen)**

Bostadsrättsföreningen Sjöängen består av 259 lägenheter. Föreningen arrenderar mark för 40 parkeringsplatser inom Wallenstams garageanläggning inom fastigheten Älta 19:1. Bostadsrättsföreningen Sjöängen och Wallenstam har tecknat en överenskommelse om att ingå ett långsiktigt blockhyresavtal avseende 35 parkeringsplatser i blivande parkeringsgarage under kvarter 1–5 inom planområdet.

- **Älta 18:1 och 18:2 (BRF HSB Stensö)**

Bostadsrättsföreningen HSB Stensö består idag av 320 lägenheter. Genom ett blockhyresavtal mellan BRF HSB Stensö och Wallenstam hyr bostadsrättsföreningen cirka 120 parkeringsplatser av Wallenstam i parkeringsgarage inom fastigheten Älta 19:1. BRF HSB Stensö har beviljats bygglov för 46 parkeringsplatser på den egna fastigheten. Bostadsrättsföreningen är också överens med Wallenstam om att i det framtida garaget hyra 50 parkeringsplatser genom blockhyresavtal.

### **Älta Ga:2**

Fastigheterna inom Älta Ga:2, Älta 25:3–103, påverkas även av att den norra infarten till deras befintliga radhusparkering och radhusområdet omlokaliseras. Ny vägsträckning från Ältavägen blir längs med torggatan och runt det nya centrumkvarteret.

Gemensamhetsanläggningen påverkas även av att ledningar tillhörande den undercentral som ligger inom fastigheten Älta 25:1 kommer att behöva läggas om. Avtal har upprättats mellan Wallenstam och Älta Ga:2 samfällighetsförening avseende denna ledningsomläggning.

### **Älta 19:1, 24:2 och 27:3 (Wallenstam)**

Fastigheterna Älta 19:1, 24:2 och 27:3 påverkas av inlösen av allmän platsmark. Kommunen och Wallenstam har ingått avtal som reglerar inlösen av allmän platsmark på Älta 19:1 och

24:2. I det fall kommunen och fastighetsägaren till Älta 19:1, 24:2 och 27:3 inte skulle komma överens om fastighetsreglering för allmän platsmark har kommunen möjlighet att tvångsvis inlösa det aktuella området. Fastighetsägaren skulle då erhålla ersättning enligt tillämplig lagstiftning.

### **Älta 18:2 (HSB Brf Stensö)**

Fastigheten Älta 18:2 (Brf HSB Stensö), påverkas av inlösen av allmän platsmark i samband med att Oxelvägen/Almvägen breddas. Inlösen av allmän platsmark hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Kommunen och ägaren till fastigheten Brf HSB Stensö har ingått en överenskommelse om fastighetsreglering som reglerar inlösen av allmän platsmark på Älta 18:2. I det fall kommunen och fastighetsägaren till Älta 18:2 inte skulle komma överens om fastighetsreglering för allmän platsmark har kommunen möjlighet att tvångsvis inlösa det aktuella området. Fastighetsägaren skulle då erhålla ersättning enligt tillämplig lagstiftning.

Befintligt bostadshus inom fastigheten som angränsar mot planområdet kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 3 och 4.

### **Älta 69:2 (Brf Salen)**

Fastigheten Älta 69:2 (Brf Salen 1) påverkas av detaljplanen då mindre markområden inom fastigheten planeras föras över till kommunens planerade fastighet med byggrätt för särskilt boende för äldre och/eller förskola, alternativt bostäder. Fastighetsreglering av kvartersmark hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Kommunen och ägaren till Älta 69:2 (Brf Salen 1) har ingått en överenskommelse om fastighetsreglering som reglerar den marköverföringen. I det fall kommunen och fastighetsägaren till Älta 69:2 inte skulle komma överens om fastighetsreglering för allmän platsmark har kommunen möjlighet att tvångsvis inlösa det aktuella området. Fastighetsägaren skulle då erhålla ersättning enligt tillämplig lagstiftning.

Befintliga bostadshus och gård inom fastigheten kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 7 och 8.

### **Älta 69:3 (Nacka församling)**

Fastigheten Älta 69:3 (Nacka församling) påverkas av detaljplanen då de använder en vändplats inom fastigheten Älta 69:1 (Nacka kommun) som ska rivas i samband med att kvarter 6 och 7 uppförs. Vändplatsen inom fastigheten Älta 69:1 används bland annat för att leveranser och sopbil till kyrkans verksamhet ska kunna vända. Fastigheten Älta 69:3 saknar dock rättigheten att nyttja denna vändplats inom fastigheten Älta 69:1 som kommer att tas bort. Nacka kommun har tagit fram ett förslag till en ny placering av en vändplats inom fastigheten Älta 69:3, se *Förstudie Sweco PM Ältavägen* (samrådshandling). Fastighetsägaren till Älta 69:3 kommer själv behöva anlägga och bekosta denna nya vändplan.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 7.

#### **Älta 14:102**

Befintligt bostadshus inom fastigheten som angränsar mot planområdet kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 4.

#### **Älta 14:104**

Befintligt bostadshus inom fastigheten som angränsar mot planområdet kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 4.

#### **Älta 25:1**

Befintligt bostadshus inom fastigheten kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 1.

#### **Älta 94:46–55, samt Älta 94:64–67**

Befintliga bostadshus inom fastigheterna kommer till viss del påverkas av skuggning kvällstid från planerad bebyggelse inom kvarter 1.

#### **Älta 98:2**

Befintliga bostadshus inom fastigheten som angränsar mot planområdet kommer till viss del påverkas av skuggning från planerad bebyggelse inom kvarter 6 och 7.

## **7. Medverkande i planarbetet**

### **Nacka kommun:**

Helena Fältén	projektchef	exploateringsenheten
Erik Wiktorsson	projektledare	exploateringsenheten
David Arvidsson	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Gustaf Davidsson	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Linnéa Arfwidsson	projektingenjör	exploateringsenheten
Magnus Bohman	planarkitekt	planenheten
Robert Norman	projektledare	enheten för bygg och anläggning
Oscar Haeffner	trafikplanerare	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	planenheten
Kerstin Starborg	bygglovshandläggare	bygglovsenheten

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt