

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

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

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LÖKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JK Småindustri, kontor
- JKH Småindustri, kontor och handel
- E Tekniska anläggningar

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- gångstig Gångstig
- n<sub>3</sub> Träd får inte fällas

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ..... Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

#### MARKENS ANORDNANDE

- n<sub>1</sub> Upplag får inte anordnas
- n<sub>2</sub> Plantering ska finnas
- vall Skyddsvall ska uppföras
- U-fart U-fart får inte anordnas

#### UTFORMNING, UTFÖRANDE

- ◊ Högsta totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvor och dylikt uppföras

Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken t ex genom att vara föränderliga, blinkande eller ha dominerande utformning.

Dagvatten skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

#### STÖRNINGSKYDD

- m Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

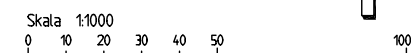
Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.



Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.  
**Ältdalens verksamhetsområde**  
Nacka kommun  
Planenheten mars 2009

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljöredovisning

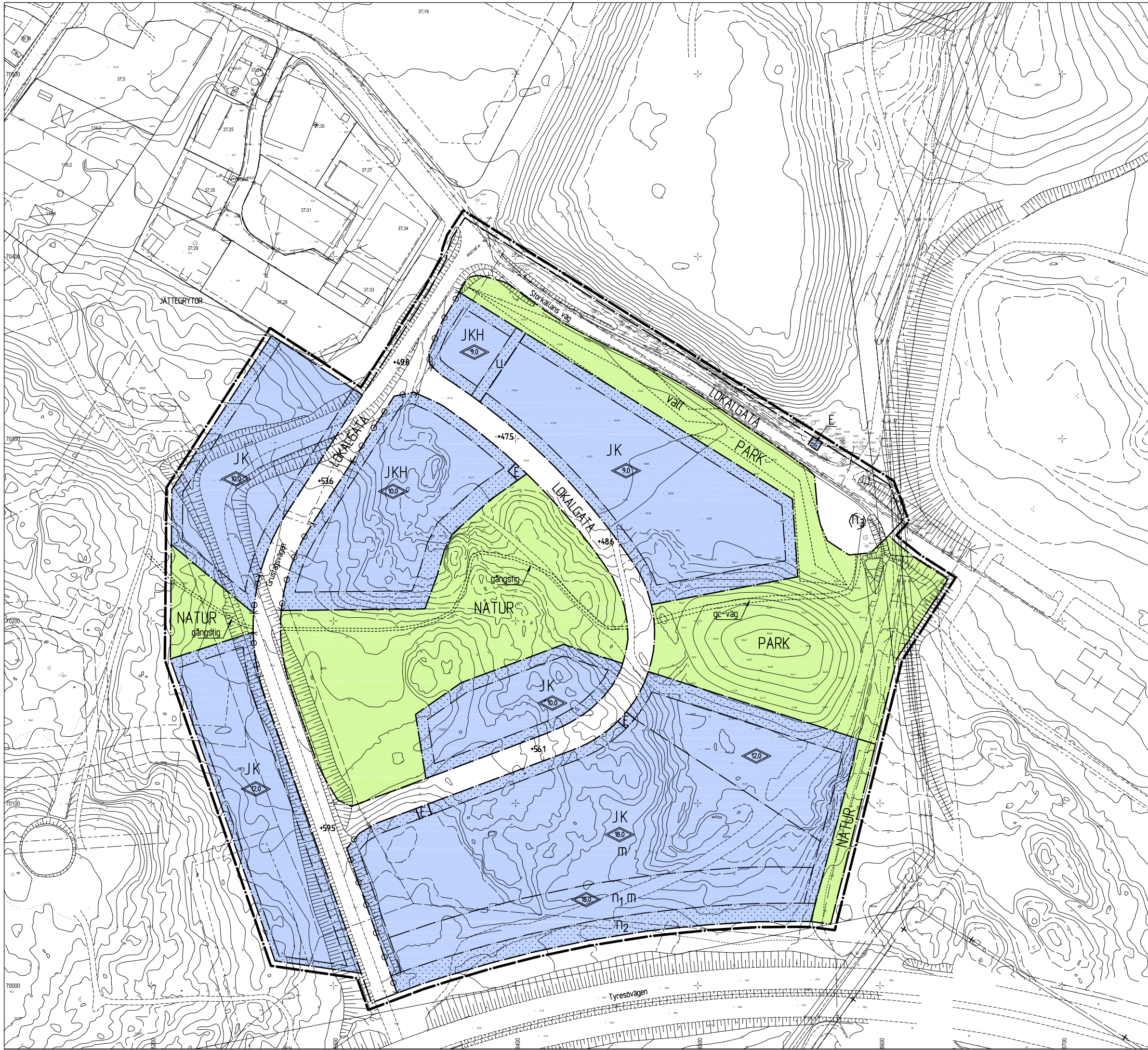
Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

KFKS 2007/97 214  
Projekt nr 9624

Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 § 262  
Anlagen av KF 2009-12-14 § 223  
Laga kraft 2010-01-12

DP 480



## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.**

### **Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i mars 2009

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial
- Utlåtande

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen.

Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

### **MILJÖBEDÖMNING**

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

## PLANDATA

### Läge

Området är beläget i sydöstra delen av Älta invid Storkällans väg, Grustagsvägen och Tyresövägen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 10 ha.

### Markägoförhållanden

Större delen av området omfattas av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del som avses för bl a bussvändplan utgör Älta s:10 samt Älta 38:1 som ägs av Nacka församling.

Ett område om ca 1 ha i områdets södra del vid Grustagsvägen/Tyresövägen arrenderas ut säsongsvis av fastighetskontoret till företaget Lasertagsweden som anordnar laserspel utomhus.

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Inga riksintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

### Mellankommunala intressen

Planförslaget i sig bedöms inte vara av mellankommunalt intresse. Dock är trafikplatsen i Skrubba en del i det sk LÄSK-projektet (Lindalen-Älta-Skrubba) som sker i samverkan med Stockholm stad, Tyresö kommun, Nacka kommun och Vägverket.

### Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

Enligt Nacka översiktsplan 2002 är markanvändningen för området verksamheter. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Planområdet ingår i det område som omfattas av LÄSK-samarbetet (Lindalen-Älta-Skrubba). LÄSK-samarbetet har resulterat i att Vägverket tillsammans kommunerna planerar för en ny trafikplats vid Skrubba-Lindalen. Trafikplatsen beräknas stå färdig 2012. Med den nya trafikplatsen kommer det framtida verksamhetsområdet få en mycket god koppling till Tyresövägen via Grustagsvägen. Intäkter från markförsäljning eller tomträttsupplåtelser inom verksamhetsområdet kommer delvis att finansiera trafikplatsen.

I norra delen av den tidigare grustakten planeras för ny bostadsbebyggelse. Ett särskilt detaljplaneprogram kommer att tas fram för den delen.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Det befintliga verksamhetsområdet och Grustagsvägen omfattas av stadsplan 226 och detaljplan 15. Huvuddelen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

### **Program för planområdet**

Ett särskilt program för området har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemoria för Ältadalens verksamhetsområde den 14 februari 2007, § 67. Kommunstyrelsen godkände startpromemoria den 26 mars 2007, § 77.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historik och områdets nuvarande användning**

Under 1920-talet började Ältaborna att hämta sand och grus för husgrunder och vägar från denna sydliga utlöpare av Brunkebergsåsen. Snart blev dock grustäktverksamheten kommersiell med maskinell utrustning för sortering och lastning. Grustaget vidgades också in på Erstaviks område. Eftersom grusfyndigheten hade en mäktighet av ofta mer än tio meter, blev det med tiden ett fult sargat landskap efter avslutad täkt. Ingen lagstiftning reglerade täktverksamhet eller återställande vilket medförde branta raskanter och djupa raviner. Först på 1960-talet kunde man med visst stöd av naturvårdslagen mildra ingreppen i naturen så att slänter formades med rimliga lutningar och plantering av tall gjordes i slänter och på grustäktsbotten.

Under en relativt lång period fanns även betongstation och stenkrossanläggning i grustaget.

(Källa: "Älta i förvandling" av Lars Ahlman, Nackaboken 1986)

Förutom en mindre del av området som arrenderas säsongvis för utomhus laserspelsaktiviteter används delar av området utan tillstånd till motocrosskörning.

1996 beslutade kommunstyrelsen att utöva sin förköpsrätt avseende NCC Ballasts (idag NCC Road) förvärv av fastigheterna Älta 6:181 med flera. NCC överklagade till regeringen som dock gav kommunen rätt att förköpa fastigheterna.

1999 ställde sig områdesnämnden Älta positiv till tippning av lämpliga massor i det gamla grustaget. Samma år beslutade områdesnämnden att föra en dialog om markanvändningar med Ältaborna, vilket resulterade i en rapport "Ältabornas syn på Ältadalen". Dialogserien pågick mellan december 1999 och mars 2000. I december 2000 yttrade sig områdesnämnden om rapporten och förordade resultatet från seminarium nummer 2 i dialogserien. Förslaget går ut på att koncentrera verksamheter söder om Storkällans väg (bortsett från att man ville ha bostäder i stället för de befintliga verksamheterna söder om vägen). Norr om vägen ville man ha en försiktig nyetablering av bostäder i kombination med ett större friområde reserverat för olika typer av friluftaktiviteter.

2000 tecknades ett avtal mellan Nacka kommun och NCC Ballast (idag NCC Roads) som ger NCC Ballast rätt att tippa 750 000 m<sup>3</sup> massor norr om Storkällans väg samt 150 000 m<sup>3</sup> massor söder om Storkällans väg innefattande grovplanering och packning. Tippningen söder om Storkällans väg är avslutad, förutom en vall som ska avskärma verksamhetsområdet från Storkällans väg.

2001 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta ett förslag till utvecklingsplan för Ältadalen. Utvecklingsplanen var avsett som ett program inför kommande detaljplanearbete. I november 2001 tillstyrkte områdesnämnden i Älta att utvecklingsplanen skulle gå ut på remiss. Efter detta har inga beslut fattats om utvecklingsplanen. Till utvecklingsplanen skulle fogas en tipplan.

Samma år gjorde NCC Ballast en anmälan till Nacka kommun avseende deponering av schaktmassor. Ett förslag till tipplan togs fram i november 2001 för att styra deponiverksamheten samt återställande av området.

För att komma vidare med planeringen av Ältadalen togs en startpromemoria fram för program för området mellan Tyresövägen i söder och Erstaviksvägen i norr. Syftet var att utreda möjligheten att bygga bostäder norr om Storkällans väg inom områden som är markerade som grönområden i utvecklingsplanen. Söder om Storkällans väg skulle intentionerna i översiktsplanen fullföljas, d.v.s. att området utvecklas till ett verksamhetsområde.

Den 15 juni 2005 beslutade områdesnämnden i Älta att tillstyrka startpromemorian avseende program för Ältadalen och överlämnade den till kommunstyrelsen för beslut. På grund av oklarheter med tippavtalet har dock startpromemorian återremitterats av kommunstyrelsen den 31 oktober 2005, § 216.

Eftersom aktuellt verksamhetsområde följer intentionerna i översiktsplanen har området brutits ur från tänkt programområde i Ältadalen och detaljplanearbete har påbörjats genom startpromemoria godkänd av kommunstyrelsen den 26 mars 2007.

För den norra delen av Ältadalen godkände kommunstyrelsen den 4 juni 2007 ett markanvisningsavtal med NCC angående fullföljande av tippavtalet, planläggning och exploatering. Till avtalet är även en uppdaterad startpromemoria bifogad. Kommunstyrelsens beslut är överklagat till kammarrätten och har därför ännu inte vunnit laga kraft. Den 9 februari 2009 beslutade kommunstyrelsen att ge planenheten i uppdrag att starta planarbete för norra delen av Ältadalen enligt startpromemorian.

### **Mark och vegetation**

Ältadalen utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västerhaninge. Området har under en längre tid varit en stor grustäkt men täktverksamheten upphörde i mitten av 1970-talet. Slänterna ner till gropen planterades med tall. I övrigt gjordes inga egentliga efterbehandlingsarbeten.

Området öster om Grustagsvägen består i princip av två nivåer med ca 10 meters nivåskillnad. Den högst belägna delen är en del av den gamla rullstensåsen, som av någon anledning lämnats utanför täktområdet. Vegetationen inom denna del är därmed äldre och domineras av tallskog. Skogen är jämgammal. Den knappa undervegetation som finns utgörs av ris.

Mellan den högsta och lägsta nivån domineras området av mjukt slipade berghällar. Dessa har skrapats fram i samband med täktverksamheten. Hällarna bär tydliga spår av inlandsisen med räfflor och blankslipade partier. Här ses också spår av motocrossåknings som pågår i området. I svackorna mellan hällarna finns grovt grus. Vegetationen i denna del domineras av unga tallar och slyvegetation. Det är svårt att bedöma hur vegetationen kommer att utvecklas. Tallarna och den övriga unga vegetationen kommer sannolikt att få svårt att klara sig och utvecklas på grund av bristen på fukthållande jordlager.

Lägsta nivån består av utfyllnadsmaterial. Nordvästra delen är fylld med fasta massor medan nordöstra delen norr om en konstgjord kulle samt själva kullen består av lösa massor. På kullen växer i dagsläget gräs, men även här kommer sannolikt slyvegetation snart att etableras om inga åtgärder görs.

Området väster om Grustagsvägen består av hällmarkstallskog. Skogen utgör en del av ett större sammanhängande grönområde.

Ältadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför betecknas som ett eget "avrinningsområde" där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

NCC Roads AB har genomfört ett kontrollprogram för att säkerställa att inte förorenade massor använts som fyllnadsmaterial.

Området ligger inom normalriskområde för radon.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är obebyggt.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hällarna som grävts fram ur åsen ger dock området en unik karaktär som påminner om ytterskärgårdslandskapet. Vegetationen skiljer sig dock genom sin buskighet. Tallplantorna och slyvegetationen är i vissa delar mycket tät.

Generellt domineras intrycket av naturen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominerande trädslag.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hällmarkerna. Den lilla resten av rullstensåsen med tallarna på toppen är värdefull för landskapet i och med att den avskärmar grustäkten. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den i övrigt trasiga och kala grusgropen. Från Grustagsvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmande vegetationen.

På grund av en omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. Dessa kommer att användas för friluftaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet och vice versa.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Omgivet av vacker tallskog och med Erstaviksområdets strövmarker in på knutarna ligger Storkällans Kapellkrematorium och kyrkogård invigt 1970. Arkitekten bakom

detta säregna byggnadsverk i tegel och cortenstål är Walter Huebner, som uttryckt sina tankar bakom utformningen som följer:

”En vänlig höstdag....strövade jag för första gången genom skogen där den nya kyrkogården skulle ligga. Ljuset trängde uppifrån ned mellan tallkronorna och jag upplevde rum – rum mellan rakvuxna roströda furustammar, rum med överväldigande lugn resning. Mot den långsträckt mossen glesnade tallskogen och lövträden tog vid – ut över ett område dit man ej nådde. Just vid gränsen, vid övergången – speglade en ofattbar verklighet – låg källan som gett kapellet dess namn. Denna höstdags upplevelser kom att betyda mycket för den gestalt, som slutligen valdes för Storkällans Kapellkrematorium.”

Byggnaden med sina två kapell utmärks av en stram och samtidigt vilsam arkitektur som smälter väl samman med omgivande natur. Utformningen av själva begravningsplatsen uppdrogs åt trädgårdsarkitekten Gunnar Martinsson vilken liksom arkitekten Huebner löst sin uppgift med målsättningen att framhäva de skönhetsvärden som platsen har. Till det stillsamma helhetsintrycket bidrar också den vackra minneslund.

### **Service**

Ett mindre utbud av service finns i Älta centrum. Närmaste större centrum i Nacka finns i Sickla Köp kvarter. Inom Tyresö kommun finns Tyresö centrum.

Närmaste återvinningsstation finns i östra Stensö, men ytterligare en planeras vid ny bebyggelse i södra Hedvigslund.

### **Rekreation och upplevelsevärden**

På grund av det isolerade läget bedöms inte den lilla resten av grusåsen med tallskogen ha något stort rekreativt värde i dagsläget. Däremot är området intressant ur geologisk synvinkel och kan säkerligen användas i undervisningen i både grundskola och högre skolor. I närområdet finns också andra geologiska intressanta objekt såsom jättegrytor.

Området används i övrigt främst av motocrossåkare. Både hållarna och grusområdena bär mycket tydliga spår av denna verksamhet.

Utanför planområdet angränsar Erstavik med stora skogsområden.

Strax öster om planområdet ligger Storkällans kyrkogård med kapell, krematorium och begravningsplats.

Trafiken på Tyresövägen utgör en bullerstörning i området.

### **Gator och trafik**

I norra delen av området ligger Storkällans väg som leder till Storkällans kyrkogård. Grustagsvägen går i nord-sydlig riktning i västra delen av området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området. Närmaste bussförbindelse finns för linje 801 och 811 ca 300 m nordväst om planområdet med närmaste busshållplats på



Lovisedalsvägen, utanför Sigfridborgsskolan. Bussförbindelse finns även för linjerna 816 och 821, med närmaste busshållsplats på Töresjövägen, ca 500 m söder om planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Fjärrvärmeledningar ligger i Grustagsvägen.

I bergrum väster om Grustagsvägen är renvattenmagasin placerat. Försiktighet vid sprängning kan därför komma att krävas.

I Storkällans väg ligger vattenledning (150 mm) samt spillvattenledning (600 mm).

Nacka Energi har jordkablar norr om Storkällans väg. Både Nacka Energi samt Vattenfall har högspänningsluftledningar i områdets östra del på 20 kV respektive 70 kV.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Allmänt**

Bestämmelser och byggrätter hålls så generella som möjligt eftersom detaljplanen ska vara flexibel för att passa olika verksamhetsutövare. Tanken är att i huvudsak mindre företag ska rymmas inom området med varierande tomtstorlekar. Byggnader får en lägre totalhöjd mot Storkällans väg och gradvis högre mot Tyresövägen. Längs Storkällans väg anläggs en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Omsorg i gestaltning av allmän platsmark liksom tillkommande bebyggelse och markplanering ska eftersträvas.

Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen vid Ältabergsvägen / Töresjövägen.

Hällmarksområdet och den resterande delen av rullstensåsen är planerad för naturområde, förutom vissa delar kvartersmark.

### **Mark och vegetation**

Den gamla resten av rullstensåsen och delar av hällmarkspartierna ingår i naturområdet. Naturmarken tar upp höjdskillnader inom området och är av värde för landskapsbilden. Skogen utgör en grön skärm som syns tydligt från Storkällans väg och från Grustagsvägen.

På södra sidan om Storkällans väg ska en vall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet från vägen för att ge en värdig entré till kyrkogården.

Söder om den uppbyggda kullen i östra delen av området är ett lågparti. Detta område kommer behövas fyllas upp för att anpassa till angöring till lokalgatan.

Väster om Grustagsvägen är två områden längs vägen som exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer ge en bergsskärning på som mest ca 6-8 m på vissa mindre partier. I mitten av området föreslås två områden exploateras för verksamheter. Den sluttande terrängen kommer att ge en bergsskärning på som mest ca 4 m på vissa mindre partier. Ett skyddsstängsel föreslås utmed dessa bergsskärningspartier.

En geoteknisk undersökning har gjorts av SWECO 2009 för områdets nordöstra del där lösa massor använts vid utfyllnad. Undersökningen visar att fyllningen i den norra lågdelen av undersökningsområdet har varierande mäktighet överlagrande naturlig friktionsjord. Lösa jordar har påträffats under fyllningen, vilka har bedömts inte innehålla organiskt material. Att jordar med organiskt innehåll finns i området kan dock inte uteslutas. Vid byggnation av detta område bör lösa massor i form av lera, eventuellt organiskt material och fyllning schaktas bort ifall byggnaderna är sättningskänsliga. Friktionsmaterialet i fyllningen kan återanvändas förutsatt att oönskade massor sorteras bort med exempelvis en harpa.

Den östra delen, kullen, utgörs av naturlig friktionsjord överlagrad av fyllning. Fyllningen består av grov fyllning med diverse byggnadsrester såsom armeringsjärn och betong. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sandig, lerigt grus samt grusig, sandig lera. Kullen föreslås i plankartan som parkmark som planteras och avses inte att bebyggas.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planeras med varierande växtlighet.

### **Tillkommande bebyggelse**

Med hänsyn till Storkällans väg föreslås en lägre bebyggelse i ca två våningar i norra delen av området med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 9 m. Områdena väster om Grustagsvägen ges en högsta tillåtna totalhöjd om 12 m respektive 10 m.

Vid etablering väster om Grustagsvägen ska försiktighet vid sprängning iakttas på grund av närheten till vattenmagasin i berget.

Södra delen av området mot Tyresövägen tål en högre exploatering med ca 5 våningar och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 18 m. Bebyggelsen ska helst utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Tyresövägen.

Utformningen ska göras med arkitektoniska kvalitéer oavsett vilket material som väljs. Högre krav ställs på genomarbetad gestaltning av byggnader med hänsyn till

att området är exponerat mot Tyresövägen. Särskild vikt kommer att läggas på att kraven i 3 kap 1 § Plan- och bygglagen uppfylls.

Eventuella plank och stängsel ska utföras på ett sådant sätt att risken för klotter minimeras.

### **Tillgänglighet**

Erforderliga krav på tillgänglighet för arbetsplatser ska uppfyllas. Denna fråga ska bevakas under bygglovskedet.

Gång- och cykelvägar anordnas för bättre tillgänglighet både på befintliga och nya vägar.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av området, men inom bestämda ramar. Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Planarbetet har syftat till att utforma ett modernt verksamhetsområde som klarar av att kombinera verksamhetsutövarnas behov med en väl gestaltad och trivsamt miljö. Planteringen utmed Grustagsvägen och den nya lokalgatan ger en motvikt åt de hårdgjorda ytorna inom området. De bevarade hållarna och tallskogen i området bidrar också till att göra området trevligt att vistas i.

Syftet med vallen och utformningen av miljön runt Storkällans väg är att vägen skall upplevas som en värdig entré till kyrkogården. Vallen och den konstgjorda kullen skymmer byggnader och anläggningar inom industriområdet.

Verksamhetsområdet kommer sannolikt att ligga bostadsnära i och med planerna på nya bostäder i norra delen av grusgropen. Människor kommer att röra sig inom området både dagtid och kvällstid. Krav ställs därför på att området känns tryggt och säkert både för verksamhetsutövarna och trafikanter som rör sig inom området.

En gångväg leder gångtrafikanter från norr mot verksamhetsområdet. En gångstig med trappor i de brantaste partierna anläggs över hållmarken via tallskogen mot sydväst.

#### *Kulturmiljö*

Storkällans kapell har en säregen arkitektur och hänsyn till denna ska tas vid utformningen av Storkällans väg. Formspråk och detaljer från kapellet och kyrkogården kan med fördel användas som inspiration vid utformningen av skyddsvall och vändplan. Vallen skall i övrigt ges en stram utformning med gräsbevuxna slänter med lutning på 1:3. Vid utformningen av vallen ska skötselåtgärderna beaktas.

### *Säkerhet*

Branta bergsskärningar kommer att bildas i gränsen mellan naturmark och industrimark i vissa delar. Dessa måste uppmärksammas i samband med projekteringen och stängslas. I möjligaste mån skall lutningar ras upp i mindre terrasser inom tomtmarken.

### **Service**

I huvudsak är området avsett för kontor och småindustri. Två mindre områden om sammanlagt drygt 10 000 kvm avses även för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang.

### **Friytor**

Större delen av området kommer att bli kvartersmark. Park- och naturmarken kommer dock även fortsättningsvis att vara allmäntillgänglig. Vägar och gång- och cykelvägar anordnas inom planområdet. En gångstig inom naturområdet, väster om Grustagsvägen, ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Gångstigen är tänkt att fortsätta österut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

### **Gator och trafik**

Området kommer att försörjas från Grustagsvägen via ny den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen som beräknas vara klar tidigast 2:a kv 2012. Utbyggnaden av trafikplatsen innefattar även en höjning av vägporten till fullhöjd för transporter. Exploateringen av området ska inte öka trafikbelastningen på Evalundsvägen.

Grustagsvägen får en ny uträdd sträckning vilken är mer ändamålsenlig både trafikmässigt och avseende markutnyttjande. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark.

För att trygga möjligheterna för fotgängare och cyklister att säkert ta sig fram samt försäkra sig om goda kommunikationer i ett övergripande gång- och cykelvägnät inom och över kommungränsen ska gång- och cykelväg byggas ut längs Grustagsvägens östra sida.

Inom området föreslås en lokalgata med gångbana och trädplantering på östra sidan. Från denna gata kan anslutningsgator anordnas som gemensamhetsanläggningar om framtida tomtindelning kräver det. Parkering ska ske på kvartersmark men möjlighet ska även finnas till kantstensparkering på allmän platsmark längs östra sidan av gatan. Det är viktigt att goda siktförhållanden eftersträvas vid utfarter. Vid bygglovprövning för småindustri ska P-normen ligga i intervallet 12 -15 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA, beroende på typ av verksamhet. Vid bygglovprövning för kontor ska normen ligga i intervallet 20-25 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA.

I samband med planarbetet ska en värdig infart till Storkällans kyrkogård skapas. Gång- och cykelväg anläggs med kompletterande trädplantering och en skulptural skyddsvall mot verksamhetsområdet. Ingen kollektivtrafik trafikerar området men enligt önskemål från kyrkogårdsförvaltningen ska en vändplats (med vändmöjlighet för buss) anläggas vid entrén till Storkällans kyrkogård för eventuellt framtida kollektivtrafik eller transporter i kyrkans regi. Vändplanen ska utformas på ett estetiskt tilltalande sätt med ett antal befintliga träd sparade i mitten.

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

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Vatten och avlopp ansluts med självfall till ledningar i Storkällans väg.

Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmeledningar i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordas.

Dagvatten ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av hårdgjorda ytor, ska avrinning ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

Inom området föreslås tre nya platser för transformatorstationer. Eftersom det är okänt vilken typ av verksamhet som etableras är det en fördel att alternativ finns för att slippa långa kabeldragningar eller att verksamhet med hög belastning kommer för långt från transformator.

Som närmast kan bebyggelse placeras ca 30 m från centrum av 70 kV kraftledning. Inom planområdet ligger bebyggelsen som närmast ca 40 m från kraftledningen och klarar därmed avståndskravet.

En värdesberäkning av magnetiska kraftfälten är utförd och området ligger under riktvärdet på 0,3 mikrotlesla och därmed klarar området att uppfylla rådande normer för försiktighetsprinciperna.

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och allmänna va-nätet.

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

### Mark- och fastighetsfrågor

Planen kommer att leda till fastighetsbildningsåtgärder. Kommunalägd mark som ligger inom områden för småindustri, kontor och handel kommer avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter efterfrågan uppstår. Från lokalgatan inom området kan mindre gator anläggas som förvaltas som samfälligheter för att åstadkomma lämpliga tomtstorlekar och anpassning till terrängen.

Samfälligheten Älta s:10 som bildats 1906 för ändamål väg har ca 125 st delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Denna är utlagd som allmän platsmark. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 prövas i lantmäteriförättning.

Del av Älta 38:1 som ägs av Nacka församling kommer att fastighetsregleras och övergå till allmän platsmark som lokalgata och park.

### Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Tidsplan

Utställning planeras till 2:a kv 2009. Planen beräknas bli antagen 4:e kv 2009. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits.

### Utredningar

- Dagvattenutredning "Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalen med omgivningar, Nacka kommun" Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
- "Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods" GF Konsult AB 2008-03-10
- Förprojektering för gator, VA, landskap och belysning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
- Dagvattenutredning för Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.
- Geoteknisk undersökning inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

- Inmätning och terrängmodell inom Ältadalens verksamhetsområde, Älta, Nacka kommun, SWECO mars 2009.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
planassistent

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl.

### Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i mars 2009

#### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### DETALJPLANEN

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en värdig infart till Storkällans kyrkogård. Det goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Utställning	2:a kvartalet 2009
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2009
Allmänna anläggningar färdiga	2:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart för kommunens allmänna anläggningar beräknas kunna ske våren 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnad av kvartermarken inom verksamhetsområdet kan ske när de flesta allmänna anläggningar är färdigutbyggda.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.



## Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu-, natur- och parkmark inom planområdet.

Huvudman för kvartersmarken inom planområdet blir de fastighetsägare som köper mark eller ingår tomträttsavtal med Nacka kommun för att etablera verksamheter i Ältadalens verksamhetsområde.

Mindre angöringsgator som kommer att anläggas inom kvartersmark, när den kommunalägda marken säljs, alternativt upplåts med tomträtt, och avstyckas i lämpliga fastigheter till verksamhetsutövare, ska utföras och underhållas av respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare. Om en mindre angöringsgata ska nyttjas av flera fastighetsägare/tomträttsinnehavare utförs och underhålls den lämpligen via en gemensamhetsanläggning för de berörda parterna alternativt regleras via servitut.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet. Nacka Energi AB är huvudman för det allmänna el-nätet. Vattenfall är huvudman för fjärrvärmesnätet.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar planläggningen av Ältadalens verksamhetsområde och bygger ut allmänna anläggningar för området. Kommunal mark inom planområdet kommer att säljas alternativt upplåtas med tomträtt till företag som i området ska etablera verksamheter inom småindustri och kontor samt en mindre del inom handel. Innan försäljning alternativt tomträttsupplåtelse sker avses tomterna att grovplaneras av kommunen för att utnyttja massbalans i området och för att förenkla etablering av företag. Köpeavtal alternativt tomträttsavtal ska därefter upprättas mellan kommunen och verksamhetsutövare. Avtalet ska reglera frågor om fastighetens skick, tillträdesdag och köpeskilling/tomträttsavgäld, anläggningsavgifter såsom VA-anslutningsavgift och gatukostnad, fastighetsbildning, servitut och nyttjanderättigheter, gemensamhetsanläggningar, särskilda bestämmelser om t ex byggnadernas utformning, skydd av mark, vegetation m m.

Kommunen och kommande fastighetsägare/tomträttsinnehavare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## Genomförandeorganisation

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, bla markförsäljning eller upplåtelse av tomträtt på kommunal mark, handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

### Fastighetsbildning m.m.

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

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Även bygganmälan lämnas till samma nämnd innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

### El/energi

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

### Fjärrvärme

Vattenfall svarar för utbyggnad, drift och underhåll av fjärrvärmeledningar.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Större delen av detaljplanen omfattar del av fastigheten Älta 10:1 som ägs av Nacka kommun. En mindre del av planområdet, för bl a bussvändplats vid Storkällans kyrkogård, utgörs av fastigheten Älta 38:1 som ägs av Nacka församling samt av samfälligheten Älta s:10 med 125 delägare, med Nacka kommun som största delägare. Ett område om ca 1 ha i södra delen av planområdet arrenderas ut säsongsvist av kommunen till företaget Lasertagsweden.

Detaljplanen kommer att medföra flera fastighetsbildningsåtgärder. Den kommunalägda marken inom planområdet för småindustri, kontor och viss handel kommer att säljas, alternativt upplåtas med tomträtt, och avstyckas i lämpliga fastigheter vartefter behov och efterfrågan uppstår från företag som vill etablera sig i området. De flesta fastighetsbildningsåtgärderna regleras i kommande köpeavtal alternativt tomträttsavtal.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för bla kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Bildande av gemensamhetsanläggningar sker enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde av fastigheten Älta 38:1 överförs till allmän platsmark för att bl a skapa utrymme för en allmäntillgänglig bussvändplats vid Storkällans kyrkogård. Större delen av fastigheten Älta s:10 överförs också till allmän platsmark, natur och park.

Samfälligheten Älta s:10 som bildades 1906 för ändamål väg har ca 125 delägare varav största delen ägs av Nacka kommun. Frågan om inlösen av samfälligheten Älta s:10 ska prövas i en lantmäteriförrättning.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Huvudinfart till området blir från Tyresövägen via en ny trafikplats Skrubba-Lindalen, Ältabergsvägen och till Grustagsvägen i planområdet. En ny allmän lokalgata ska byggas ut som betjänar större delen av Ältadalens verksamhetsområde. I planområdet kommer mindre angöringsgator att byggas ut inom kvartermarken. Antalet angöringsgator beror på hur många verksamheter som kommer att etablera sig i området samt storleken och belägenhet på de nya fastigheterna.

Arbetet med den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen sker i samverkan mellan Nacka kommun, Tyresö kommun, Stockholms stad och Vägverket. En arbetsplan för trafikplatsen påbörjades under 3:e kvartalet 2008 och beräknas vara klar under 4:e kvartalet 2009. Trafikplatsen kommer tidigast vara klar under 2:a kvartalet 2012.

I arbetet med den nya trafikplatsen kommer den befintliga vägporten höjas och få fullhöjd 4,7 meter. Genom att vägporten får full höjd kan även högre lastbilstrafik, förutom annan trafik, ledas in till verksamhetsområdet via Ältabergsvägen. Exploatering av verksamhetsområdet ska inte belasta vägarna i bostadsområdena i Älta.

Grustagsvägen har idag en tvär kurva ca 200 meter före Storkällans väg. Denna del av Grustagsvägen ska rätas ut för att förbättra vägens geometri och bli mer ändamålsenlig ur både vägsäkerhetsynpunkt och med avseende på markutnyttjandet för verksamhetsområdet. Trädplantering föreslås utmed gatans västra sida samt de sträckor på östra sidan som angränsar till tomtmark. Den mark som frigörs väster om Grustagsvägen planläggs för småindustri och kontor. I samband med omläggning av vägen måste även befintliga fjärrvärmeledningar i vägen läggas om för att frigöra marken. Vissa sträckor av Grustagsvägen får utfartsförbud för att minska antalet utfarter.

Den allmänna lokalgatan ska byggas med en gångbana på östra sidan, på samma sida som de flesta verksamheterna etablerar sig. Trädplantering kommer att ske på samma sida om vägen. Viss besöksparkering ska kunna ske längs gatan. Från den allmänna lokalgatan kommer mindre angöringsgator att anordnas som enskilda gator eller gemensamhetsanläggningar efter behov hos framtida verksamheter.

Storkällans väg ska delvis byggas om för att skapa en värdig infart till Storkällans kyrkogård. En gång- och cykelbana anläggs norr om Storkällans väg. På södra sidan om vägen anläggs en skyddsvall för att avskärma vägen mot verksamhetsområdet. På vägen närmast Storkällans kyrkogård ska en vändplats anläggas på önskemål från kyrkogårdsförvaltningen, även med vändmöjlighet för buss för eventuellt kommande kollektivtrafik till området.

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

#### Gång- och cykelvägar

Inom planområdet kommer det allmänna gång- och cykelnätet i Älta att byggas ut. På östra sidan om Grustagsvägen ska en ny gång- och cykelväg anläggas. Den sträckningen kopplas samman med en ny gång- och cykelväg som anläggas längs norra sidan av Storkällans väg. Längs ny gång- och cykelväg vid Storkällans väg ska befintliga träd nyttjas så långs som möjligt tillsammans med viss nyplantering. På östra sidan av den nya lokalgatan ska en ny gångbana anläggas. En gång- och cykel väg ska också byggas mellan den nya lokalgatan och bussvändslingsplanen vid Storkällans väg.

#### Park- och naturmark

Naturmarken skall iordningställas genom slyröjning inom naturmarksdelen. Den uppbyggda kullen skall planteras med naturlika planteringar.

En gångstig skall byggas ut inom naturmarksområdet, mellan den nya lokalgatan och Grustagsvägen. Stigen kan behöva kompletteras med trappor i de brantaste partierna.

På södra sidan om Storkällans väg ska en skyddsvall byggas upp mot verksamhetsområdet. Syftet med vallen är att avskärma industriområdet. Vid utformning av skyddsvallen ska hänsyn tas till den säregna arkitekturen hos Storkällans kapell. Vallen ska i övrigt ges en stram utformning med gräsbeväxta slänter och viss plantering. Vid utformningen ska skötselåtgärderna beaktas. Vid genomförande av skyddsvallen ska överenskommelse om tippning av massor ske med NCC Roads med anledning av ett gällande tippavtal.

Väster om Grustagsvägen skapas ett mindre naturområde inom planen för att öppna upp kvartersmarken mot det naturområde som ligger i anslutning till verksamhetsområdet. En gångstig inom naturområdet ska sammanbindas med befintligt system av gångstigar som leder fram till bl a Ältaberget. Även här kan det bli aktuellt med en trappa för att ta upp höjdskillnaderna. Gångstigen är tänkt att fortsätta västerut genom planområdet och ansluta till vändplanen vid Storkällans väg.

Utanför planområdet, norr om Storkällans väg och den planerade gång- och cykelvägen, planeras för två kullar med anledning av den tippverksamhet som pågår i Ältadalen. Kullarna kommer att ingå i ett planerat grönområde för Ältadalen och planteras med varierande växtlighet.

#### Parkering

Parkering i området ska framför allt lösas inom kvartersmark för verksamheterna. Viss parkering kommer att kunna ske längs med ena sidan om den nya lokalgatan. Vid bygglovprövning för småindustri ska en parkeringsnorm om 12-15 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av verksamhet, efterlevas. Vid

bygglovprövning för kontor gäller en parkeringsnorm på 20-25 p-platser/1000 kvm BTA, beroende på typ av kontorsverksamhet.

#### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Vatten- och avloppsledningarna ansluts med självfall till befintligt VA-system i Storkällans väg. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Tryckstegring för vatten kan erfordras inom respektive fastighet.

Ett u-område föreslås mellan Storkällans väg och den nya lokalgatan, i norra delen av planområdet.

#### Dagvatten

Dagvattnet inom området ska omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området. Beroende på storlek och användning av de hårdgjorda ytorna inom respektive fastighet ska avrinningen ske via oljeavskiljare. För gator i området samlas dagvatten upp i längsgående täckta diken och förs till ett fördröjningsmagasin vid korsningen Grustagsvägen/Storkällans väg. Vissa dagvattenledningar kan behöva byggas ut för att omhänderta dagvatten från fastigheter som saknar möjlighet till LOD.

#### Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns i Grustagsvägen direkt i anslutning till verksamhetsområdet. Uppvärmning genom fjärrvärme i området bör förordas.

#### Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar. Förutsättningar för källsortering skall finnas i området.

#### Kraftledning

I områdets östra del finns högspänningsledningar om 20 kV respektive 70 kV placerade inom allmän platsmark. Ett säkerhetsområde om 30 meter från centrum av 70 kV kraftledningen är utlagt inom planområdet på grund av dessa.

#### Teknisk försörjning

Tre nya platser för transformatorstationer föreslås inom planområdet för att skapa flexibilitet och kapacitet för området och minska kabeldragningar för kommande verksamheter.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Allmänt

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Kommunen erhåller intäkter genom försäljning eller upplåtelse med tomträtt av den kommunala marken avsedd för småindustri och kontor och viss handel. Markförsäljningsintäkterna alternativt de årliga tomträttsavgälderna ska finansiera kommunens utbyggnad av de allmänna anläggningarna samt bidra till finansiering av utbyggnad av den nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen vid Tyresövägen.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### Gator, park m m

Gatukostnadsersättning för kommande fastigheter inom verksamhetsområdet kommer att ingå i köpeskillingen alternativt i den årliga tomträttsavgälden vid försäljning eller tomträttsupplåtelse av den kommunala marken.

Utbyggnad av en bussvändplats vid Storkällans kyrkogård kan komma att medföra gatukostnader för ägaren till fastigheten Älta 38:1, Nacka församling. Kostnad och ansvar för utbyggnaden ska regleras genom avtal med fastighetsägaren till Älta 38:1.

### Vatten och avlopp

Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut i planområdet. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut av fastighetsägare alternativt tomträttsinnehavare enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

### Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

### Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheten Älta 38:1 samt Älta s:10 till förmån för kommunal gatu-, park- och naturmark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda parter.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnader erläggs av de företag som köper mark eller erhåller en tomträttsupplåtelse inom planområdet av Nacka kommun.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Christer Hallberg  
Exploateringsingenjör, konsult

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
Planassistent

## MILJÖREDOVISNING

### Detaljplan för Älta 10:1 m.fl. Ältadalens verksamhetsområde, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2009

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### SAMMANFATTNING

### BAKGRUND

### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

Rekreation

### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## SAMMANFATTNING

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

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark.

Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.



Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna.

Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därefter tillämpas i möjligaste mån.

För att klara riktvärdet för buller på 40 dB(A), för ekvivalent ljudnivå inomhus, är avståndet mellan väggkant och närmaste fasad 35 m för femvåningshus.

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna ”ett vakande öga” nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet dels i väster och dels i öster för att sedan komma ut på vändplanen vid Storkällans väg.

Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

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

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

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

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

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

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

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

#### Nuläge

Täktområdet har först grävts ur och sedan delvis fyllts igen och ger därmed ett sargat intryck. Hållarna som frilagts ger dock området en unik karaktär som delvis påminner om ytterskärgårdslandskapet. Tallplantor står tätt liksom slyvegetationen.

Området är tydligt exponerat från Storkällans väg. Härifrån ser man både den nu igenfyllda delen och hållmarkerna. Den lilla resten av rullstensåsen med tallar på toppen är värdefull för landskapsbilden i och med att den avskärmar grustakten från Grustagsvägen. Skogspartiet utgör en värdefull kontrast mot den trasiga och kala grusgropen.

På grund av omfördelning av tippmassor i norra delen av Ältadalen planeras för två stora kullar norr om Storkällans väg. De kommer att kunna användas för t.ex. fritidsaktiviteter och som utsiktsplatser. Kullarna kommer att synas tydligt från planområdet.

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Grustagsvägen, som idag upplevs som en gata mitt i skogen kommer efter utbyggnaden att upplevas som en del av verksamhetsområdet. Naturmarken i väster kommer helt att ersättas av verksamhetslokaler. Vägen får en mer ordnad karaktär med gång- och cykelbana samt planteringar. Utmed vägens östra sida kommer fortfarande upplevelsen av naturmark att dominera.

Storkällans väg kommer att skärmars av från verksamhetsområdet med en vall. Delar av verksamheterna blir ändå synliga från vägen eftersom de kommer att sticka upp ovanför vällen. Höjden och utformningen av vällen kommer att avgöra om Storkällans väg kommer att upplevas som en del av Verksamhetsområdet eller en som en värdig entré till Storkällans kapell.

Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka utformningen av de tillkommande husen. Det är därför svårt att avgöra hur det slutliga resultatet av utbyggnaden kommer att gestalta sig.

**Slutsatser:** Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet. Utformningen av vägarna kommer att få en omsorgsfull gestaltning med gång- och cykelbanor samt trädplanteringar. Planbestämmelserna ger relativt stor frihet åt verksamhetsutövarna att påverka gestaltningen inom kvartersmark. Vallens utformning kommer att få stor betydelse för hur entrén till Storkällans kapell kommer att upplevas.

## NATUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

### Nuläge

Naturmarken i planområdet är i stora delar påverkat av tidigare verksamheter. Tåktverksamheten har inneburit att all ursprunglig vegetation samt stora delar av gruslagren har tagits bort. På höjden där man lämnat delar av grusåsen finns tydliga spår av motorcrossåkningen som pågått under lång tid. Stora gator har körts upp i skogsmarken och undervegetationen har i princip utplånats. Väster om Grustagsvägen finns hällmarkstallskog som är relativt orörd. Spår av motorcrossåkning finns dock även här.

Generellt domineras vegetationen av tallar i olika åldrar. Även entrén till Storkällans kapell är gestaltad med tallar som dominerande trädslag.

### Utbyggnadsförslaget

Naturmarken väster om Grustagsvägen kommer att försvinna eftersom området föreslås exploateras som industriområde.

Tallarna inom naturområdet, öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

**Slutsatser:** Hällmarkstallskogen väster om Grustagsvägen kommer att försvinna. De fullvuxna tallarna inom naturområdet, öster om Grustagsvägen, skyddas genom att omfattas av planbestämmelsen NATUR.

## DAGVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

### Utbyggnadsförslaget

Ättadalen tillhör Albysjöns avrinningsområde. Grundvattenavrinningen sker via Fnyskdiket i Tyresö kommun. Det förekommer i dagsläget ingen avrinning av ytvattnet från grusgropen. Älta grusgrop med omgivande område kan därför

betecknas som ett eget "avrinningsområde" där avrinningen sker i form av ett grundvattenflöde.

Den nederbörd som inte avdunstar eller tas upp av växtlighet kommer att infiltrera och bilda grundvatten. Den storskaliga grundvattenströmmen sker från grundvattendelarna in mot grusgropen och vidare mot öster, där den når utströmningsområdet. Grundvattennivån ligger över (gäller delvis i norra Ältadalen) eller strax under grustagsbotten.

För att minska föroreningshalten i dagvatten som rinner ut i sjöar och kustvatten ställs krav på oljeavskiljare och/eller fördröjningsmagasin vid platser med tät vägtrafik. Det gäller t.ex. vid stora parkeringsplatser och industriområden.

Dagvattnet från området ska därför innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör i möjligaste mån användas. Metoden går ut på att ta hand om dagvatten där det faller, så att man ger regn- och smältvatten ökade möjligheter att infiltrera, avdunsta och renas lokalt, direkt i det område det faller. Öppna, ytliga system eftersträvas i stället för slutna ledningar. Lämpligen bör genomsläppliga ytmaterial som t ex naturmark, grus, armerat gräs och plattor med öppna fogar användas för att LOD ska fungera väl.

**Slutsatser:** Med tanke på områdets karaktär som verksamhetsområde och områdets direkta infiltration av ytvatten till underliggande grundvatten, ska dagvattnet från området innan vidare transport passera sandfång och oljeavskiljare. LOD bör därefter tillämpas i möjligaste mån.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

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

Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dBA	
	Utomhus	Inomhus
Arbetslokaler för tyst verksamhet		40 <sup>1)</sup>
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45 – 50 <sup>2)</sup> eller 20 dBA under nivån för omgivande gator vilket dera som ger den högsta nivån	-
Friluftsområden	40 <sup>2)</sup>	-

1) Avser dagtid kl. 06-18.

2) Avser dag- och kvällstid kl. 06.00 - 22.00

Källa: Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning (Naturvårdsverket 2003)

#### Fakta buller

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

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

#### Nuläge

Idag trafikeras Tyresövägen (väg 229) av ca 19 000 fordon/årsdygn och andelen tung trafik är ca 10 %. Skyltad hastighet förbi planområdet är 90 km/h.

#### Utbyggnadsförslaget

En uppskattning av framtida trafik på Tyresövägen har gjorts av Nacka kommun. Med en tillväxt av 2 % per år beräknas trafiken på Tyresövägen år 2025 ha ökat till 27 000 fordon/dygn.

Vad gäller verksamheter (arbetslokaler) finns alltså bara ett riktvärde, riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus, 40 dBA. Normala treglasfönster dämpar vägbuller 30 dBA. Detta innebär då att ekvivalenta ljudnivån utomhus högst får vara 70 dBA om riktvärdet ska klaras med normala treglasfönster.

I separat trafikbuller- och riskutredning redovisas skyddsavstånd (avstånd som krävs mellan väg och närmaste fasad) för respektive våning för att klara riktvärdet med normala treglasfönster. Räknat på nuläget trafiksiffror om ca 19 000 fordon/årsdygn krävs för t ex envåningshus ett avstånd mellan väggkant och närmaste fasad på 10-16 m och ca 28 m för femvåningshus. Vid placering av husen på större avstånd än skyddsavståndsgränsen klaras alltså riktvärdet utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Att skyddsavståndet varierar (gäller särskilt våning 1) beror på att höjdförhållanden inom området varierar.

Grundkartan har legat till grund för beräkningarna. Vid genomförande av planen planeras marknivåerna i södra delen av området till mellan +57 m och +59 m. Om 4-5 våningshus planeras närmast Tyresövägen krävs skyddsavstånd enligt trafikbuller- och riskutredningen oberoende om marknivån bestäms till +57 m eller +59 m eller följer grundkartan. Om lägre byggnader planeras närmast Tyresövägen kan skyddsavståndet dock komma att förändras något beroende på hur markhöjden bestäms. (Om så är fallet bör nya bullerberäkningar göras vid detaljprojektering).

### **Möjliga åtgärder**

Med en trafikökning från 19 000 fordon/dygn till 27 000 fordon/dygn kommer ekvivalenta ljudnivån (utomhus och inomhus) att öka med 1,5 dBA. För att klara riktvärdet år 2025 krävs antingen att avståndet mellan väggkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m d v s till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.

<p><b>Slutsatser:</b> För att klara riktvärdet krävs antingen att avståndet mellan väggkant och närmaste fasad ökas ytterligare 5 m dvs. till 33 m för femvåningshus alternativt att fasad förses med fönster med något bättre ljudisolering.</p>
---



## LUFT

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

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

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

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### ***Miljö kvalitetsnormer (MKN)***

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

### **Utbyggnadsförslaget**

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

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

## TRYGGHET OCH SÄKERHET

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

### Nuläge

Från Grustagsvägen är täktområdet till största delen dolt bakom höjderna och den skärmande vegetationen. Detta innebär att området kan upplevas som otryggt. Säkerhetsrisker finns i form av t.ex. utfyllnadsmassor och slänter. Allmänheten har dock inte några direkta skäl att vistas inom området. Olovlig motorcross-åkning bidrar till känslan av otrygghet.

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att området ges en helt ny identitet som innebär ökad trygghet. Verksamhetslokalerna och idrottsområdet kommer att locka hit människor både dagtid och kvällstid. Området kommer därmed kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna "ett vakande öga" nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet.

Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön, varför skyddsstaket behöver sättas upp i utsatta lägen.

Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

**Slutsats:** Området kommer att vara befolkat under stora delar av dygnet. Frånvaron av bostäder innebär dock att området kommer att sakna "ett vakande öga" nattetid, vilket kan skapa viss otrygghet. Branta bergsskärningar kommer att vara inslag i miljön. Gång- och cykelbanor/vägar planeras för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

## REKREATION

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

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

### Nuläge

Området används idag för "icke organiserad" motorcrossåkning. En gångstig leder in i naturområdet från Grustagsvägen västerut.

**Utbyggnadsförslaget**

Hällmarksområdet samt resterande delar av grusåsen avses användas för naturändamål.

Gångvägen som leder från Grustagsvägen in i naturområdet föreslås vara kvar och skall förbättras. Gångvägen avser att fortsätta genom naturmarken, öster om Grustagsvägen och fortsätta öster ut samt ansluta vid vändplanen vid Storkällans väg.

Gång- och cykelbanor anordnas utmed vägarna Grustagsvägen och Storkällans väg. Gångbana anordnas utmed gatan inom det nya verksamhetsområdet.

**Slutsatser:** Gående och cyklister ges möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom området. Gångvägen från Grustagsvägen kommer att leda gående vidare in i naturområdet i både väster och öster.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

**Fakta - hushållning med naturresurser**

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

**Utbyggnadsförslaget**

I och med Grustagsvägens uträtade sträckning måste fjärrvärmerören i vägen läggas om i denna del. Möjligheten att använda sig av uppvärmning genom fjärrvärme i området finns därmed. I de fall fjärrvärme inte kan bli aktuellt, är det önskvärt att delar av den planerade bebyggelsen uppfyller kraven på s.k. passivhus, dvs. har värmepålag i kombination med extra välisolerade konstruktioner, i enlighet med gällande branschstandard. Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området.

Det är önskvärt att främja fastighetsnära insamling av avfall, så att de vanligast förekommande sopfraktionerna kan återvinnas – exempelvis genom källsorteringsutrymmen i varje större byggnad.

**Slutsats:** Området bedöms som ianspråktaget då grustäkt samt tippning skett inom större delen av området. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet .

Källor:

- Dagvattenutredning "Hydrogeologiska förhållanden i Ältadalen med omgivning, Nacka kommun" Sveriges Geologiska Undersökning gm Torbjörn Fagerlind juni 2000.
- "Trafikbuller- och riskutredning för transport av farligt gods" GF Konsult AB 2008-03-10

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2009-12-14 § 223

Viveca Bremmer  
Planassistent