

2023-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2023-01131

## **Detaljplan för Sydvästra Stensö**

### Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens miljöutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.

#### **Sammanfattning**

Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 540 bostäder och en förskola. Planen ska även ge stöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum.

De nya bostäderna planeras till stor del på redan ianspråktagen mark, men en del parkmark tas i anspråk och parken blir mindre till ytan. Detaljplanen kommer ge en negativ inverkan på ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde.

Platsen för bostäderna och förskolan är förorenade så genomförandet bedöms få positiva konsekvenser för markmiljön och i förlängningen människors hälsa. Detaljplanen bedöms inte förvärra skyfallssituationen eller negativt påverka miljökvalitetsnormen för Ältasjön, som är recipient för dagvattnet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

#### **Ärendet**

Kommunstyrelsens miljöutskott har fått detaljplanen för Sydvästra Stensö på remiss under samrådstiden, 26 september 2023 till 13 december 2023. I

remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsens miljöutskott har ett särskilt ansvar för, det vill säga de klimat- och miljöfrågor planförslaget påverkar.

### **Planförslagets syfte och omfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 540 bostäder och en förskola. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya hyreslägenheter i fem huskroppar. Wallenstam kommer att anvisa intilliggande kommunal mark som planläggs för förskola. Norr om lokalgatan ska kommunen anvisa mark till Titania för cirka 190 bostäder enligt gällande markanvisningsavtal.

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

### **Detaljplanens påverkan på Nacka kommuns klimat- och miljömål**

Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas nya centrum som antogs 2015. En undersökning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planen bedöms inte gå i linje med Nackas lokala miljömål *begränsad klimatpåverkan* då exploatering och bebyggelsen leder till ökade växthusgasutsläpp och inga åtgärder för minskad klimatpåverkan från bebyggelsen hittills vidtagits. Åtgärder har dock vidtagits för att minska detaljplanens klimatpåverkan inom andra områden, exempelvis främjas cykelresor och resor med lokaltrafik och bebyggelsen planeras i viss utsträckning på redan ianspråktagen, hårdgjord mark.

Nackas miljömål *ett rikt växt-och djurliv* bedöms bli svårare att uppnå med den planerade exploateringen då natur med påtagliga naturvärden tas bort.

Detaljplanen bedöms inte motverka Nacka kommuns lokala miljömål *god bebyggd miljö*. Detaljplanen medför inte att viktiga naturområden för boende och förskolor

försvinner, däremot minskar närliggande park, från 2,2 hektar till 1,8 hektar. Enligt Nackas Grönstrukturprogram från 2011 bör en grannskapspark vara minst 1-5 hektar och ligga inom 300 meter från bostaden. Parkens nya storlek fungerar därmed fortsättningsvis som en grannskapspark.

Detaljplanen bedöms gå i linje med Nackas lokala miljömål *rent vatten*. Detaljplanen medför att mindre föroreningar i dagvatten når recipienten Ältasjön. Detta medför att miljö kvalitetsnormerna kan uppfyllas.

De nationella riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsområden uppfylls, dock med hjälp av tekniska lösningar för sju lägenheter. Detta bedöms inte gå i linje med Nackas lokala miljömål *god bebyggd miljö* som eftersträvar god ljudmiljö kring bostaden.

Detaljplanen bedöms gå i linje med Nacka kommuns miljömål *giftfri miljö då* detaljplanens genomförande innebär att föroreningar saneras.

Detaljplanen bedöms gå i linje med Nacka kommuns lokala miljömål Frisk Luft. Genomförd plan bedöms klara miljö kvalitetsnormerna för luft, hela planområdet bedöms få goda luftförhållanden.

## **Planens konsekvenser och anpassning till klimat- och miljö**

### **Konsekvenser för klimat- och miljö**

Planen tar främst områden med låga naturvärden och vissa naturvärden (klass 4) i anspråk. Men även mindre delar av naturvärde klass 3 tas i anspråk där påtagliga naturvärden riskerar att försvinna.

Grönytefaktorn för både Wallenstams och Titanias bebyggelseförslag beräknas till 0,63 och målet är minst 0,6. Grönytefaktorn är ett viktigt verktyg för att tillföra ekologiska värden på kvartersmarken. Att grönytefaktorn följs upp genom stadsbyggnadsprocessen och genomförandet är viktigt för att grönytefaktorn ska uppnås.

Ett utbyggnadsprojekt av den här typen ökar utsläppen av växthusgaser på grund av materialåtgång, transporter samt borttagande av biomassa. Klimatbesparande åtgärder har dock vidtagits i samband med planläggningen bland annat genom att bebyggelsen till viss del placerats på hårdgjorda ytor. Planläggningen är gjord så

att resor med kollektivtrafik och cykel främjas samt att mobilitetsfrämjande åtgärder avtalas med exploitören till boende som flyttar in. Detta för att minska utsläppen från transporter för de boende.

Exploateringen innebär en positiv påverkan på Ältasjön då mängden föroreningar minskar jämfört med idag. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten inte motverkas. Det är viktigt att de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs och det behöver säkerställas i avtal mellan kommunen och byggaktören.

Detaljplanen ligger i anslutning till Ältavägen och Oxelvägen och i nära anslutning till Tyresövägen, detta orsakar en trafikbullerstörd miljö i området. En trafikbullerutredning har genomförts som visar att sju lägenheter kräver en teknisk lösning för att klara riktlinjer för buller.

Höga halter av föroreningar har påträffats inom planområdet. De bedöms preliminärt kunna utgöra en risk för människa och miljö, vilket kan komma att kräva åtgärder. Den planerade markanvändningen anses lämplig efter att saneringsåtgärder genomförts.

I dag finns översvämningsproblematik i nordöstra samt södra delen av planområdet. Skyfallsrisken hanteras genom höjdsättning och dagvattenåtgärder.

### **Nackas klimat- och miljöambitioner i stadsutvecklingen (MKA)**

Genomförandet av Nacka kommuns miljö- och klimatambitioner i stadsbyggnadsprojekten ska ses som en metod för att säkerställa att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten. Nackas klimat- och miljöambitioner består av sex inriktningar. Nedan presenteras hur detaljplanen Sydvästra Stensö är tänkt att uppnå dessa inriktningar.

För inriktningen **”Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden”** är ambitionen att Oxelparken även fortsättningsvis ska vara en fungerande grannskapspark med höga rekreativa värden. Det omgivande skogbeksädda berget ska fungera som naturrekreation samt bullerskydd. Den planerade förskolan placeras inom ett avstånd på 200 meter till Oxelparken så att lektytor i parken kan komplettera den förskolegård som planeras.

För inriktningen **”Hållbart resande och mobilitet”** är ambitionen att nya bostäder, arbetsplatser, förskolor och idrottsanläggningar ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet ska skapa förutsättningar för att lokaler, bostäder och förskola placeras med närhet till kollektivtrafik. Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att

byta mellan olika trafikslag. Nacka ska, i samarbete med andra aktörer uppmuntra till beteendeförändringar och åtgärder som främjar hållbart resande.

Busshållplatsen på Ältavägen ligger i direkt anslutning till planen vilket ger den nya bebyggelsen ett kollektivtrafiknära läge. I och med planarbetet kommer den befintliga busshållplatsen på Ältavägen att få bättre standard än i dag.

Planförslaget medför ökad tillgänglighet och framkomlighet med cykel i och med att Oxelvägen omvandlas till stadsgata. Innan utbyggnadsförslaget har det endast funnits trottoarer på gatan. Detaljplanen medför även att det befintliga regionala cykelstråket på Ältavägen kopplas ihop med huvudcykelstråket på Oxelvägen.

Nacka kommer även avtala med exploatörer om flertalet mobilitetsåtgärder. Två av dessa åtgärder är att exploatören ska erbjuda kollektivtrafikkort för nyinflyttade de första sex månaderna samt betala medlemskap i bilpool de första 10 åren för nyinflyttade.

För inriktningen **"Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande"** är ambitionerna för projektet att stadsbyggandet ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. I detaljplanearbetet har bebyggelsen placerats på i anspråkstagen mark i så stor utsträckning som möjligt. Exploatörer ska även miljöcertifiera sina byggnader samt anlägga solceller på taken.

För inriktningen **"Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen"** ska växlighet och grönska rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar. Detaljplanens dagvattenlösningar säkerställer att mängden föroreningar som transporteras från planområdet till Ältasjön minskar.

För inriktningen **"Hållbar avfallshantering och återbruk"** ska Nacka ta initiativ för att öka insamlingen av matavfall, främst i flerfamiljshusen där man inte kommit lika långt som i småhusområdena. Denna inriktning passar projektet då tillskottet av bostäder främst kommer vara flerfamiljshus. Projektet ska skapa förutsättningar för fastighetsnära utsortering av matavfall. På Titantias och Wallenstams gårdar finns sopkassuner, en för mat och en för hushållssopor.

För inriktningen **"Anpassning till framtida klimat"** ska anpassning ske i all planering och genomförande. Så mycket träd som möjligt ska bevaras för att utjämna höga temperaturer. Parken ska utformas för att kunna fördröja skyfall. Återplantering av Oxlar ska ske inom planområdet, samma mängd som tas bort ska återplanteras. Om planlagda dagvattenlösningar genomförs medför planen ingen ökad översvämningsproblematik till följd av skyfall. På kvartersmark ställs krav på att en grönytefaktor på 0,6 ska uppnås.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen bekostas av nuvarande och framtida fastighetsägare som övertar marken genom markanvisning. Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen.

Till följd av detaljplanen kommer kommunen att investera i utbyggnad av allmänna anläggningar längs med Oxelvägen, den nya lokalgatan och i parken. Investeringskostnaderna kommer att täckas av exploateringsersättning enligt ramavtal för Älta centrum och markintäkter. Utbyggnaden av allmänna anläggningar förväntas skapa ökade drift- och underhållskostnader, vilket kommer att preciseras efter vidare utredning och projektering.

Inkomsten är en förutsättning för genomförandet av planprogrammet för Ältas nya centrum som är förknippat med stora anläggningskostnader.

## **Konsekvenser för barn**

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

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

## **Kommunstyrelsens miljöutskotts synpunkter på detaljplanen**

Kommunstyrelsens miljöutskott tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun, detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum och målen i start-PM.

Att nya träd planteras för att delvis ersätta de som tas bort i Oxelallén bedöms vara positivt. Projektet bör se över kompensationsåtgärder för brynmiljön där

grova aspar och uppvuxna ekar och tallar kommer tas ner tillsammans med blommande buskar och fältskikt. Planen lyfter fram att nya träd och buskar som planteras i möjligaste mån bör utgöras av inhemska arter, detta kan med fördel lyftas i dialog med byggaktörerna och deras val av växter i arbetet med grönytefaktor.

Detaljplanens klimat- och miljöambitioner sträcker sig utöver lagkrav inom ”hållbart resande och mobilitet”. I fortsatt utveckling av miljö- och klimatambitioner kan ambitionen inom fler områden inkluderas för att öka projektets ambitioner. Då planen innebär en stor exploatering bör byggaktörernas ambitioner inom klimatpåverkan från bebyggelse vidareutvecklas inom arbetet med klimat- och miljöambitioner. Det är viktigt att ambitionerna fortsatt följer med projektet, preciseras i markanvisning, markanvisnings- eller exploateringsavtal samt följs upp under projektets gång.

## **Bilagor**

Tjänsteskrivelse daterad den 27 november 2023.

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Plankarta

Bilaga 3 Planbeskrivning

Bilaga 4 Miljöredovisning

Emma Östlund  
Enhetschef

Oskar Niemi  
Miljöstrateg