

# Älta centrum

Detaljplan för Älta centrum

Fastigheterna Älta 69:1, 19:1, 27:3 samt del av Älta 10:1, 25:1, 24:2, 69:2 och 18:2 i Älta, Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar planområdets avgränsning. 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 ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Bebyggelsen föreslås inhysa blandade funktioner, bostäder, förskola, äldreboende, kultur- och fritidslokaler, mini-ÅVC samt centrumverksamheter. Detaljplanen möjliggör för en mer tät, blandad och levande centrumkärna samt sammankopplade och integrerade allmänna platser med närhet till rekreativmiljöer.

## Handlingar och innehåll

Start-PM för projektet antogs i december 2015. Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning, miljöenheten, Nacka kommun
- Trafikbullerutredning (Akustikkonsulten 2017-06-09)
- Handelsanalys (Niras 2016-06)
- Riskanalys Ältavägen (FSD 2017-10-11)
- Solstudier (2017-08-28)
- Förstudie (allmänna anläggningar)(Sweco)
  - Dagvatten (2017-08-25)
  - Trafikanalys-PM (2017-06-14)
  - Projekterings-PM väg och trafik (2017-06-14)
  - PM Ältavägen – väg och trafik (2017-09-18)
  - Geoteknik PM (2017-03-01)
  - Landskaps PM (2017-07-07)

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

## Innehållsförteckning

Planens syfte.....	1
Handlingar och innehåll .....	2
1. Sammanfattning.....	5
Huvuddragen i förslaget.....	5
Målområden för hållbart byggande: .....	6
2. Förutsättningar.....	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Översiktlig planering .....	7
Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum .....	8
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
Service.....	14
Friytor .....	14
Natur.....	15
Gator och trafik .....	16
Parkering .....	17
Teknisk försörjning .....	18
Geoteknik.....	19
Markföroreningar.....	20
Risk .....	21
3. Planförslaget.....	22
Ny bebyggelse.....	22
Centrum .....	32
Mark och höjdsättning .....	34
Lek och utevistelse.....	35
Gator, trafik och parkering.....	35
Risk .....	42
Buller.....	42
Dagvatten.....	46
Tillgänglighet .....	47

Teknisk försörjning .....	48
Trygghet och säkerhet.....	50
Hållbarhet.....	50
4. Konsekvenser av planen.....	51
Behovsbedömning.....	51
Sociala konsekvenser.....	51
Rekreation och lek.....	52
Tillgänglighet.....	52
Trafik.....	53
Luftkvalitet.....	53
Buller.....	53
Ekonomiska konsekvenser.....	54
Kulturmiljö och landskapsbild.....	54
Natur.....	54
Dagvatten.....	55
Markföroreningar.....	55
Konsekvenser för fastighetsägare.....	55
5. Så genomförs planen.....	55
Preliminär tidplan för projektet.....	55
Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller.....	56
Ansvarsfördelning.....	56
Avtal.....	56
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	58
Tekniska åtgärder.....	65
Ekonomiska frågor.....	69
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare och berörda.....	70
7. Medverkande i planarbetet.....	73

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum, genom att möjliggöra för ny bebyggelse och allmänna platser i och omkring befintligt centrum. Inom planområdet föreslås nya allmänna platser, såsom ett nytt torg, lokalgator och parkstråk. Dessa allmänna platser omges av bebyggelse i en kvartersstruktur, med 5 slutna kvarter, ett halvslutet kvarter samt tre friliggande bostadshus. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5-6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 3-4 och 7-8 våningar. Förslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål och andra verksamheter exempelvis kultur- och fritidsändamål, samt en lokal för mini-ÅVC (kvartersåtervinningsstation).

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och ligger till största del i linje med det programförslag som antogs av kommunstyrelsen under hösten 2015. Målet är utveckla och förtäta området genom att ta i anspråk outnyttjade ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator och stråk samt grönytor av varierande kvalitet. Även ytor som idag utgörs av befintlig bebyggelse kommer att möjliggöras för nya bostäder, handel, service och kulturverksamheter. Den centrumbebyggelse som idag utgör dagens Älta centrum kommer i huvudsak att rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum planeras dock att bevaras.

Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser i form utav att fler bostäder byggs inom befintligt lokalt centrum, på delvis outnyttjade parkeringsytor och i närheten av kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Genom en utbyggnad och en genomarbetad gestaltning av allmänna platser, såsom gång- och cykelvägen och torget, bedöms förslaget skapa bättre förutsättningar för kopplingar mellan centrum och övriga områden i Älta. På så sätt kan fler människor röra sig till och från Älta centrum från andra områden runtomkring. En förtätning och utveckling av centrum möjliggör för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detta bedöms som positivt då befintligt centrum kan upplevas som ödsligt under vissa årstider och under vissa delar av dygnet.

Samrådsförslaget syftar i huvudsak till att samråda om användningen av marken, bebyggelsens volymer och disposition samt övergripande och principiella frågor. En noggrannare och tydligare redovisning av gestaltning kommer att ske i samband med att ett gestaltungsprogram upprättas till detaljplanens granskningskede.

Den bebyggelse som detaljplanen medger kommer att byggas ut i olika etapper. Beroende på när utbyggnaden kommer att ske kan detaljplanen komma att delas upp i flera detaljplaner efter samråd.

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 stadsbyggnad 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 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**

Älta är beläget i sydvästra delen av Nacka kommun, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Det aktuella planområdet är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum och avgränsas av Ältavägen i öster och Oxelvägen i väster och Almvägen i norr.

Området omfattar totalt cirka 55 000 kvm (ca 5,5 hektar) och utgörs av befintlig bebyggelse i form av bostäder, verksamheter, förskola, handel, parkeringsdäck och parkeringsgarage, hårdgjorda ytor i form av gator och markparkering samt grönyta som består av gräsbelagd parkmark och viss vegetation.



Figur 2. Flygfoto över Älta centrum. Aktuell planområde visas inom röd markering. Planområdets avgränsning är inte exakt.

## Översiktlig planering

Nackas översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” antogs i juni 2012. En av fyra stadsbyggnadsstrategier i översiktsplanen är att utveckla lokala centra 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 centra ska därför åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Kommunen ska även verka för att lokala centra blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar. För att genomföra strategin ska det ske en omvandling av Älta centrum.

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. Möjligheten att utveckla strandpromenaderna längs sjön bör utredas och det bör tydliggöras vad som är allmän plats runt sjön.

## Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum

Programmet 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 och mot stadsgatan Ältavägen. Befintlig centrumbyggnad föreslås fyllas delvis med nya verksamheter som service, kultur och idrott. Nya Älta centrum förses med lokaler i gatuplan för bland annat handel. Lokalerna riktar sig utåt där människor befinner sig och skapar på så sätt ett attraktivt, levande och tryggt stadsrum och väver på så vis samman området som helhet.

Dagvattenfrågan för området är i programmet utpekad som en fråga av särskild vikt. För att begränsa påverkan på dagvattenhanteringen inom området och i synnerhet på Ältasjön tydliggörs att det är viktigt att ett helhetsgrepp tas om dagvattenfrågan i ett tidigt skede. Inför detaljplanesamrådet har en förstudie genomförts med fokus på bland annat dagvattenfrågan.

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. Att planlägga Ältavägen som stadsgata görs inte inom ramen för den här detaljplanen, utan i en senare planprocess tillsammans med Trafikverket. 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 bereds utanför planområdet i anslutning till Stavsborgsskolan.

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*

Det pågår ett arbete med att riva och ersätta Stavsborgsskolan med en ny större skola för årskurs F-9. I samband med detta har ett positivt planbesked lämnats för en ny fristående idrottshall i anslutning till skolan.

### *Vägplan för regionalt cykelstråk*

Trafikverket planerar att rusta upp gång- och cykelvägen längs med Ältavägen, länsväg 260. Trafikverket har tagit fram en vägplan som var ute på granskning under hösten 2016. Länsstyrelsen har tillstyrkt vägplanen. Vägplanen beräknas fastställas i slutet av 2017 och en utbyggnad i enlighet med förslaget föreslås tidigast kunna starta 2018. Vägplanen innebär en breddning av den befintliga cykelbanan, från cirka 3 meter till 4,3 - 5,3 meter, i syfte att öka kapaciteten för cyklisterna. Vägplanen ligger utanför detta detaljplaneområde.



## Markanvisningstävling

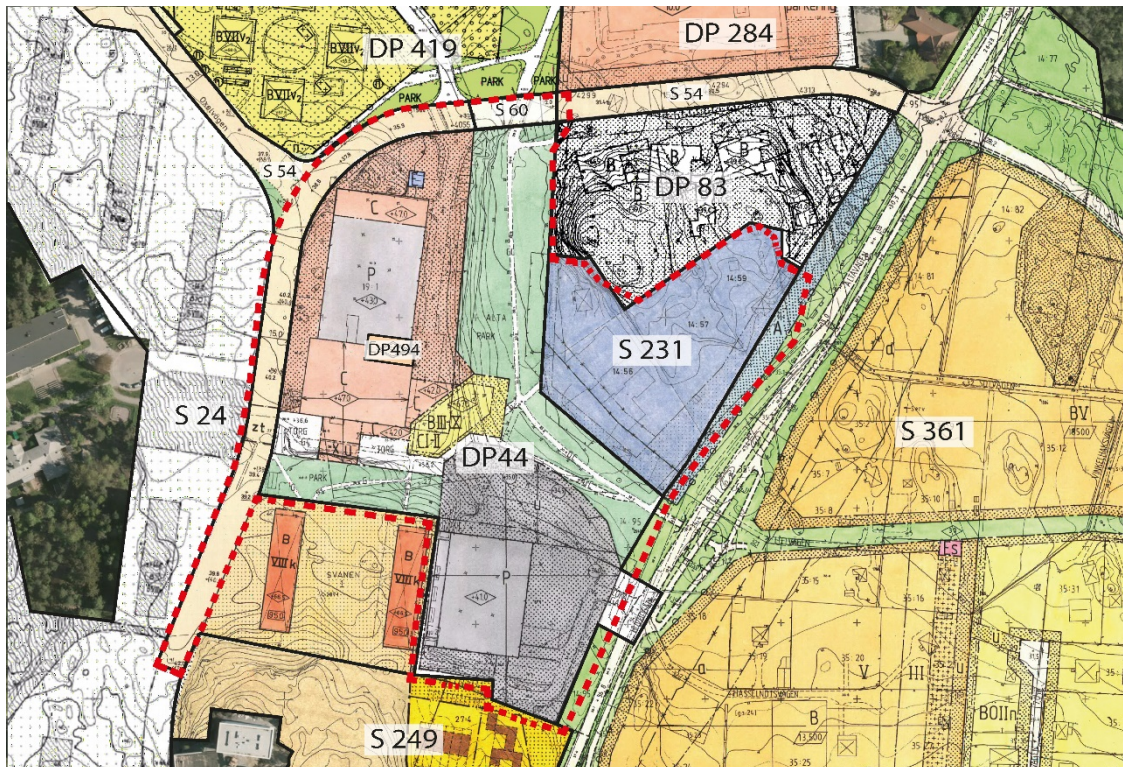
Under sommaren och hösten 2016 har en anbudstävling för ett delområde inom etapp A utlysts, med syfte att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum och hitta lämpliga byggherrar som kan uppföra dessa kvarter. Utvärderingen av de inlämnade anbuden har bedömts utifrån pris samt att tilldelade byggherrar uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. En förutsättning har dock varit att byggherren uppfyller de i anbudstävlingen uppställda kraven, bland annat avseende gestaltning (läs om gestaltningskraven på sida 23). Hökerum Bygg AB har tilldelats kvarter 7 och Wästbygg Projektutveckling AB har tilldelats kvarter 6.

## Detaljplaner

Inom området gäller följande detaljplaner (se bild nedan). Laga kraft-datum inom parentes:

- **DP 44 (1990-06-30)**. Detaljplanen omfattar hela centrumbyggnaden och angränsande anläggningar.
- **DP 494 (2010-09-24)**. Detaljplanen omfattar Kulturknuten inom Älta centrum.
- **SPL 231 (1972-04-24)**. Stadsplanen omfattar de två förskolorna Almdungen och Sjöängen, i anslutning till Ältavägen.
- **SPL 361 (1988-01-04)**. Stadsplanen omfattar Ältavägen och intilliggande bostadsområden öster om Ältavägen.
- **SPL 54 (1968-03-18)**. Stadsplanen omfattar Oxelvägen och Almvägen i planområdets västra och norra del.
- **SPL 60 (1969-04-02)**. Stadsplanen omfattar en bit av Almvägen i planområdets norra del.
- **DP 419 (2007-07-07)**. Detaljplanen omfattar del av parkområdet i planområdets norra del, längsmed Almvägens norra sida.
- **SPL 24 (1963-01-04)**. Stadsplanen omfattar del av parkområdet i planområdets västra del längsmed Oxelvägens västra sida.
- **DP 83 (1992-07-16)**. Detaljplanen omfattar del av bostadsgården mot Sjöängens förskola inom planområdets norra del.

Samtliga ovanstående planer kommer inom det aktuella planområdet att ersättas med den nya detaljplan som nu tas fram.



Figur 3. På bilden visas gällande detaljplaner både inom och utanför planområdet. Svart linje visar planernas geografiska avgränsning och röd streckad linje visar planområdet (ej exakt avgränsning).

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

Planområdet berör inga riksintressen.

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

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

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) ligger idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid,  $\text{NO}_2$  inom intervallet  $18\text{--}30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (gräns för normen är  $60 \mu\text{g}$ ) där de högre värdena återfinns längs Ältavägen och delar av Oxelvägen och halten partiklar,  $\text{PM}_{10}$ , inom intervallet  $20\text{--}25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  och dygn (gräns  $50 \mu\text{g}$ ). Halterna ligger även under den undre utvärderingströskeln för både  $\text{NO}_2$  och  $\text{PM}_{10}$ . Idag klaras miljökvalitetsnormerna för luft inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, vilket framgår i miljöredovisningen.

Ältasjön är vattenförekomst enligt vattendirektivet. Sjöns statusklassning är måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus när överallt överskridande ämnen är borträknade. Miljökvalitetsnorm 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, vilket framgår i miljöredovisningen.

### Området idag

Planområdet är cirka 5,5 hektar stort och utgörs i dagsläget av en större centrumbyggnad med tillhörande parkeringsdäck och garage, ett bostadshus i tio våningar, två förskolor (Sjöängens och Almdungens förskola), markparkeringar, angöringsgator, parkyta och enstaka träd av varierad kvalitet. Drygt hälften av marken inom planområdet är hårdgjord (asfaltsytor och bebyggelse/taktytor). Centrumbyggnaden 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.

Älta centrum, dvs. planområdet kännetecknas idag delvis av ett dåligt markutnyttjande, 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 höjdskillnader i framförallt öst-västlig riktning och skillnaden är ca 6-7 meter mellan Ältavägen i öster (+33) och Oxelvägen i väster (+39,5).

Planområdet omfattar fastigheterna:

- Älta 69:1
- Älta 27:3

delar av fastigheterna:

- Älta 69:2
- Älta 10:1
- Älta 25:1
- Älta 24:2
- Älta 18:2
- Älta 19:1



Figur 4. Bilden visar befintliga fastigheter och dess beteckningar inom och utanför planområdet. Svart linje markerar fastighetsgränser och röd markering visar planområdesgräns (ej exakt avgränsning).

### Stensö

Bostadsbebyggelsen i området Stensö som angränsar till planområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram. Förhållningssättet vid ny bebyggelse som påverkar befintlig bebyggelse beskrivs i kulturmiljöprogrammet på följande sätt:

”Den öppna planstrukturen bevaras. Grundstrukturen med fristående skivhus placerade i mindre grupper med mellanliggande grönytor behålls. Eventuella komplementbyggnader inordnas till denna struktur. Volym och utförande anpassas till bostadsbebyggelsens karaktär. Obebyggd mark mellan husen behålls. Byggnadernas enhetliga arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Ändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag...”



*Figur 5. Flygfoto över Älta centrum 1968. Befintlig centrumbyggnad utpekad.*



*Figur 6. Befintlig entré till Älta centrum från Ältavägen, öster om området.*



*Figur 7. Befintlig radhusbebyggelse inom Östra Stensö Samfällighetsförening, direkt söder om planområdet.*

### **Service**

Älta centrum inrymmer butiker med närservice i form av dagligvaruhandel, kiosk, restaurang, vårdcentral, apotek, bibliotek, fritidsgård, Älta Kulturknut med mera. Inom planområdet finns två förskolor, den kommunala förskolan Sjöängen (6 avdelningar) och den privata förskolan Almdungen (5 avdelningar). Strax norr om planområdet är Stavsborgsskolan belägen med cirka 19 klasser i årskurserna F-9.

### **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 1 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 1: Vy över parkstråket mot norr.

Bild 2: Vy mot angoringsgata från Almvägen, norr om planområdet. Till vänster skimtar parkstråket.

## Natur

Väster om viadukten där gång- och cykelvägen går in under Almvägen finns ett område med flera äldre träd.

I området kring förskolorna finns flera äldre träd. Hällmarken 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.

### Dagvatten

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 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 Dammtorpssjön kan öppnas vid höga flöden. Överfallet är fastställt i en vattendom från 1979-12-20.

## Gator och trafik

Älta centrum är i huvudsak utbyggt på 60- och 70-talet under den då rådande trafikprincipen SCAPT. Principen karakteriseras av att 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.

Ältavägen är inte klassad som farligt gods-led men används för transporter av drivmedel till en drivmedelsstation cirka 2-3 gånger i veckan. 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 7-19.

Oxelvägen som övergår i Almvägen har ett körfält i vardera riktningen och har 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 från Älta torgväg med infart från Ältavägen eller från parkeringen norr om centrum med infart från Oxelvägen. Ältatorgväg slutar i en vändplan utanför centrum. Verksamheterna i centrum använder lastvägen (Stensövägen) med infart från Almvägen för leveranser etcetera. Trafik till och från förskolorna Almdungen och Sjöängen angör via 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 separerat 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 centrala Älta finns i dagsläget ett överskott av parkeringsplatser, lokaliserade till parkeringshus, öppna parkeringsytor samt längs de lokalgator som inte är belagda med parkeringsförbud. Parkeringen sker i huvudsak på privatägd mark. Wallenstam har totalt cirka 750 parkeringsplatser på sina fastigheter inom planområdet varav cirka 480 stycken är uthyrda till boende inom och utanför planområdet (se figur 8). Det genomsnittliga bilinnehavet för de som använder Wallenstams parkeringar inom Älta centrum är 0,61 bilar/lgh.

Det finns även cirka 90 parkeringsplatser som upplåts till centrumbesökare och cirka 80 allmänna kantstensplatser längs gatorna på allmän platsmark.

### *Norra parkeringen (se figur 8)*

Norr om befintligt centrum finns ett parkeringsdäck och parkeringsgarage (2 våningar) inom Wallenstams fastighet Älta 19:1 med totalt cirka 370 parkeringsplatser.

Parkeringsplatserna nyttjas av både lokalhyresgäster, boende utanför planområdet (BRF Älta Sjöängen och BRF HSB Stensö) och besökande till centrum.

### *Sydöstra parkeringen (se figur 8)*

Norr om radhusområdet och öster om befintliga skivhus finns en markparkering och ett parkeringsdäck med parkeringsgarage i två våningar, inom Wallenstams fastighet Älta 19:1 och Älta 25:1, med totalt cirka 380 parkeringsplatser, varav cirka 40 parkeringsplatser är besöksparkering. Parkeringsplatserna nyttjas av både lokalhyresgäster, bostadshyresgäster inom och utanför planområdet, boende utanför planområdet (Östra Stensö samfällighet) och besökande till centrum.



Figur 8. 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. Va-ledningsnätet som korsar planområdet kommer att läggas om i nytt läge då planförslaget medger tillkommande byggrätter över befintliga va-ledningar. Dimensionering av det nya ledningsnätet kommer att dimensioneras för den utökade exploateringen med tillkommande lägenheter.

### Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet i ett slutet system norrut till recipienten Ältasjön. Viss fördröjning och rening sker i den våtmark som dagvattnet passerar, innan öppen vattenspegel nås. Vid kraftigare nederbörd sker ytavrinning till recipienten Ältasjön. I

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

#### *El, tele, fjärrvärme etc.*

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. Befintliga nätstationer planeras flyttas till förmån för uppförandet av ny bostads- och centrumbebyggelse. Läs vidare i kapitlet ”Planförslag”.

#### *Avfallshantering*

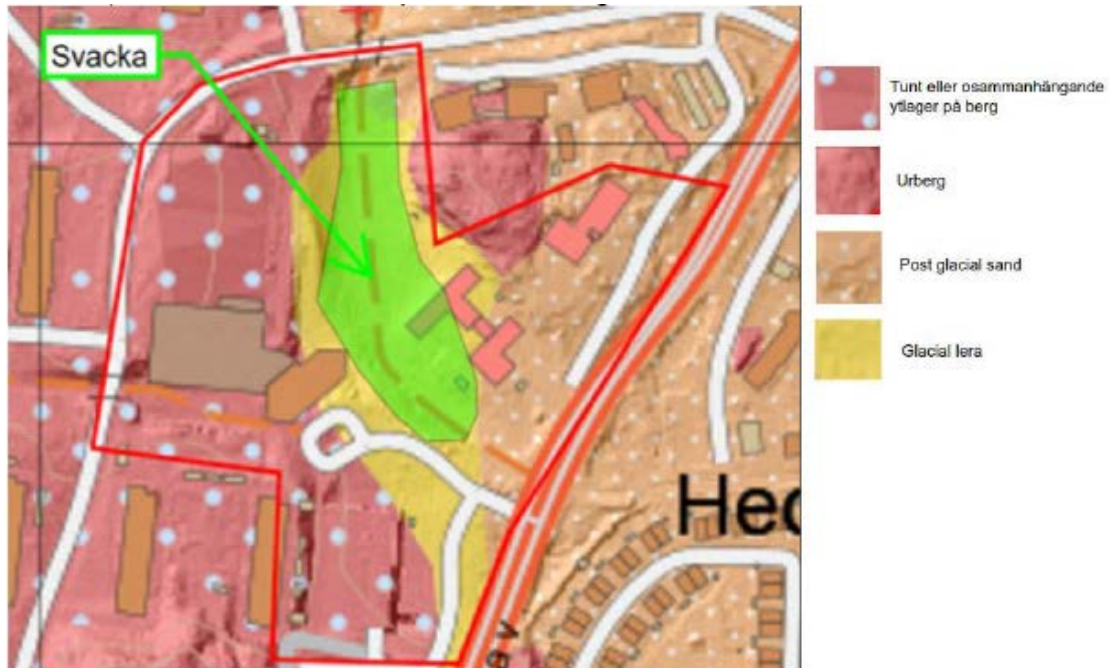
Idag sker traditionell sopkärshämtning inom planområdet.

### **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. En stor del av området består av berg i dagen eller mycket tunt jordtäckte på berg.

Marknivån i området varierar mellan +29 och +47. 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 och minskar i nordlig riktning. I områdets norra del, i svackan, har grundvattennivån uppmätts till cirka +26. Från mätningar varierar djup till från befintlig markyta mellan ca 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.



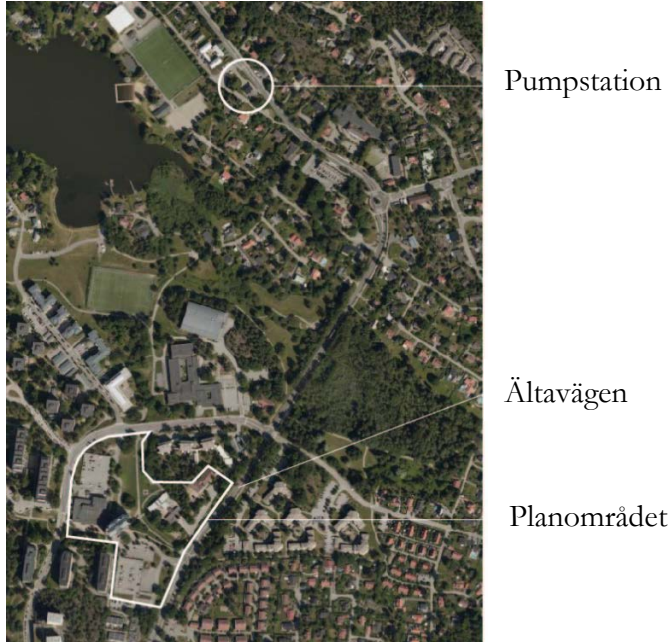
Figur 9. Bild från PM Geoteknik visar SGU:s geologiska kartblad.

### Markföroreningar

Vid projektering av huvudvattenledning i området har asfalt med PAH påträffats i området (delar utav Almvägen) vilket kommer att hanteras i samband med omläggningen av ledningsnätet, och för övrig del av gatunätet i genomförandet av övriga byggnationer (Punkt 16B32, Markteknisk undersökning 170120). Inga övriga kända förorenade områden finns inom detaljplaneområdet.

## Risk

### *Drivmedelsstation och farligt godstransporter*



Figur 10. Bild visar drivmedelsstationens/pumpstationens lokalisering i förhållande till planområdet.

Trots att Ältavägen inte är utpekad som en primär eller sekundär led för farligt gods, går farligt godstransporter på Ältavägen, strax utanför planområdet. Transporterna går till den obemannade drivmedelsstation som ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet. Farligt gods transporterna består av tankfordon lastade med bensin, diesel och/eller E85, som transporteras cirka en gång per dag till drivmedelsstationen. Riskkällan utgörs av en olycka med tankfordon som leder till brand.

Nacka kommun har tagit fram en *"Vägledning för strategiska riskfrågor i Nackas stadsbyggande"*. I denna konstateras att transporterna som går till drivmedelsstationen Preem kan påverka att cirka 330 bostäder inte kan uppföras inom och utanför planområdet. För att detta inte ska vara ett hinder för kommunen att utveckla och förtäta i enlighet med programmet som tagits fram för Älta, har kommunen som ambition att drivmedelsstationen ska avvecklas och/eller omlokaliseras.

Enligt Länsstyrelsen Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*, ska risken beaktas om det är sannolikt att farligt gods kommer att transporteras i närheten av det aktuella planområdet, även om inte transportleden är rekommenderad. I en del fall kan det räcka att översiktligt beskriva vad som transporteras och hur ofta transporterna sker. Till denna detaljplan har en riskanalys tagits fram. Denna syftar till att beskriva de risker som kan påverka den föreslagna bebyggelsen som är belägen intill Ältavägen, utifall att drivmedelsstationen kommer att vara kvar vid antagandet av denna detaljplan.

### 3. Planförslaget

#### Ny bebyggelse

##### *Markanvändning*

Totalt möjliggör detaljplanen byggrätter som omfattar cirka 80 000 kvadratmeter bruttoarea (kvm BTA) fördelat på 8 kvarter. Av dessa 80 000 kvm BTA, är cirka 8000 kvm lokaler för centrumändamål och andra verksamheter (användningen C, C<sub>1</sub> och R<sub>1</sub> i plankartan), cirka 1400 kvm är förskola (S<sub>1</sub>) och cirka 5000 kvm är äldreboende (DBC). Detta innebär att detaljplanen möjliggör för cirka 950 bostäder, en förskola på 6 avdelningar, ett äldreboende med cirka 54 lägenheter, samt lokalytor för centrumändamål, kultur- och fritidsändamål och en mini-ÅVC. Tre mindre områden föreslås även för elnätstationer (E).

I de mer centrala delarna vid torget medges generellt inte bostadslägenheter i bottenplan, med anledning av att entréplan främst ska användas för centrumverksamheter som levandegör torget och gator och minskar privatisering av allmän plats. Detaljplanen medger att bottenplan i mindre utsträckning kan utgöras av bostadskomplement, såsom cykelförråd, tvättstuga, verkstad eller föreningslokal. Dessa utrymmen ska främst lokaliseras mot gården. Mot kvartersgatorna i den norra delen utav planområdet samt mot delar av lokalgatan medges bostäder i bottenplan, då det kan skapa en grannskaps- och småstadskänsla. I dessa lägen behöver bostäderna utformas med omsorg så att insyn till bostäderna inte upplevs som besvärande, möjligtvis genom att mindre förgårdsmark medges eller förhöjt bjälklag i markplan. Detta är något som kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

##### *Struktur*

Stora delar av den föreslagna bebyggelsen föreslås ha en sluten kvartersstruktur i enlighet med programmet för Älta centrum. Syftet med en sluten kvartersstruktur är att skapa en tydlig gräns mellan vad som är allmän plats och enskild plats. Byggnaderna ramar in och skapar en fond mot allmänna platser såsom torget och gatorna men har även funktionen att omgärda bostadsgårdarna. Detta skapar en tydlighet i hur man rör sig och vistas i och omkring centrum för både boende och besökande. Bebyggelsens mer slutna kvartersstruktur bryter av mot den befintliga öppna strukturen (skivhusen i Stensö). På så sätt skapas en tydlig ny årsring i Älta centrum, vilket även kan göra att skivhusens karaktär av utropstecken i ett upphöjt landskap framhävs.

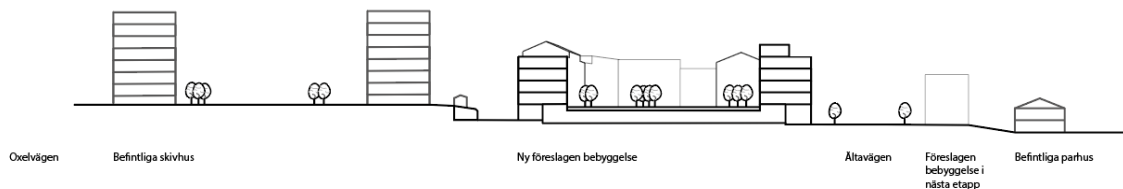
Detaljplanen föreslår även tre avlånga punkthus placerade intill parkstråket i centrum, vilka föreslås ta fasta på karaktären av hus-i-park.

### *Skala, höjder och taklandskap*

Byggnaderna föreslås ha varierade volymer, som innebär att en kvarterssida består av varierade byggnadshöjder och takutformningar. En variation i byggnadshöjd och takutformning syftar till att skapa nyfikenhet, en småskalighet och goda boendemiljöer. De föreslagna volymerna i centrum kommer skilja sig ifrån de rationella, raka och rena volymerna som skivhusen har.

Den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till Älta centrum är relativt hög, med våningsantal om cirka 8–10 våningar. Den befintliga bebyggelsen möjliggör för en ny tillkommande bebyggelse som förhåller sig till denna skala. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar. Byggnadernas höjder blir lägre mot de smalare kvartersgatorna och högre mot bredare gaturum och torgrum, såsom Ältavägen och Oxelvägen. Ett riktmärke har varit att föreslagen tillkommande bebyggelse ska underordna sig befintligt höghus på 10 våningar. Detta i syfte att bevara det som ett visuellt landmärke i området.

Kvarteren i området föreslås få ett varierat taklandskap, blandade hushöjder och i vissa fall indragna takvåningar. Genom detta upplevs bebyggelsen som uppbruten och med varierad skala, vilket bidrar till småstadskänslan. För att bryta upp det avlånga torget och promenadstråket, kommer taklandskapet mot torget att variera.



*Figur 11 Sektion som visar den föreslagna bebyggelsens skala i förhållande till befintlig bebyggelse. (Sektion C-C, se figur 12 för dragning av sektion).*



Figur 12. Illustrationsplan siffror till att visa numrering kvarteren samt gaturamn till följande textstycke (framtagen av Sweco, reviderad av Nacka kommun 2017-10-13)





Figur 13. Volymbild med vy från söder. Bilden syftar till att illustrera byggsens volymer i förhållande till befintlig byggnad. Färgen på föreslagna byggsens illustrerar variationen i huskropparnas volymer, inte fasadmaterialet.

*Figur 14. Volymbild med ny färg. Bilden syftar till att illustrera bebyggelsens höjder i förhållande till befintlig bebyggelse. Färgen på förslagen bebyggelse illustrerar variationen i huskropparnas höjder, inte fasadmateriell.*



### *Gestaltning*

Detaljplanen föreslås i detta skede, reglera byggnadernas volymer. Inför granskningsskedet av detaljplanen kommer ett gestaltungsprogram att tas fram för den föreslagna bebyggelsen, som anger riktlinjer för gestaltning och utformning av bebyggelsen. Då kommer eventuellt plankartan att kompletteras med planbestämmelser som reglerar utformning av tak, balkonger, fasader, burspråk med mera. Ett gestaltungsprogram tas fram i syfte att säkerställa att den nya bebyggelsen ges en hög kvalitet avseende arkitektur och gestaltning.

Följande gestaltungsprinciper gäller generellt för utformningen av bebyggelsen inom hela detaljplaneområdet:

- Kvarter ska utformas varierade där varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet. Följande gestaltungsattribut kan med fördel varieras:
  - Fasadmaterial
  - Kulör
  - Nockhöjder
  - Hushöjder
  - Takutformning (sadeltak/platt tak/takterrasser/gröna tak/solpaneler)
  - Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området, men med en inbördes variation och uppdelning med trapphus och andra vertikala förändringar. Lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service vilket bidrar till aktivitet under stora delar av dygnet.
- Huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Husliv förläggs i kvartersmarksgräns.
- Medveten hantering av fasad. Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.

På följande sidor (s. 26-29) beskrivs mer ingående varje kvarter för sig.

### *Kvarter 1 – Centrumkvarteret*

Centrumkvarteret föreslås placeras där befintligt parkeringsdäck finns idag mellan det föreslagna nya torget i norr och befintligt radhusområde i söder och mellan befintliga skivhus i väst och Ältavägen i öst. Centrumkvarteret har formen av ett storgårdskvarter med en upphöjd privat bostadsgård. Kvarteret varierar i höjd mellan 5-6 våningar. Byggnaden är lite lägre mot väster och lite högre i öster mot Ältavägen. Kvarteret bedöms inrymma cirka 200 lägenheter (cirka 15 000 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Kvarteret angränsar till torget och dess fasad mot torget har en viktig rumsbildande funktion. Bottenvåningen medger centrumanvändning (cirka 4500 kvadratmeter) för kommersiella verksamheter (såsom handel) och service. Bostadsentréer samt entréer till verksamheter placeras mot torg och gator, på så sätt aktiveras de offentliga rum som planeras i området. Resterande delar av byggnaden planeras för bostäder.



Byggnadskroppen mot torget har en uppbruten struktur och är indelad i mindre delar med variation i höjd, bredd och takutförande. I hörnet där platsen möter Ältavägen är två gavlarna vända mot torget för att leda fokus och rörelse in på torget. Mellan gavlarna, ovanför leveransinfarten, är byggnaden lägre vilket gör att den privata gröna bostadsgården får en kontakt med torglivet, vilket bidrar till småstadskänslan.

Ett parkeringsgarage med två infarter planeras under kvarter 1 med parkeringsplatser för boende och besökare till kvarter 1 (centrumkvarteret) och kvarter 2 (kultur- och fritidskvarteret). Varuleveranser till verksamheterna har en separat garageinfart. Garageinfarterna föreslås placeras i kvarterets nordöstra hörn, med angöring från Ältavägen. Angöring till bostadsentréerna och verksamheterna på kvarterets södra och västra sida, sker från en ny korsning som skapas söder om kvarteret, med anslutning från Ältavägen (läs mer i avsnittet Gator och trafik).

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

Kvarter 2 utgörs av befintligt höghus som föreslås byggas samman med en högre huskropp i 5-6 våningar som kopplas samman av en sockelbyggnad och en upphöjd bostadsgård. Bostadsgården är utformad som en terrass och har en visuell kontakt med kvartersgata 1 och torget. På grund av höjdskillnader och otillgängliga omgivande gator, har en tillgänglig gångväg skapats runt kultur- och fritidskvarteret, denna skapas genom att sockelbyggnaden skjuter ut från fasadliv och bildar en slags balkong.



Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av lokaler för kultur- och fritidsändamål samt centrumändamål. Det finns även möjlighet att nyttja befintliga lokaler för kultur- och

fritidsändamål och centrumändamål. Kultur och fritidslokalerna föreslås inrymmas i de två nedersta planen inom kvarter 2, med huvudentréer mot torget. Dessa lokaler skulle kunna inrymma bibliotek, scenrum, utställningsytor, dansstudio, musikrum och andra fritidslokaler. Dessa funktioner är dock inget som detaljplanen reglerar. Detaljplanen möjliggör även för en bostadsyta på cirka 2200 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 36 lägenheter, utöver befintliga bostäder i höghuset.

Kvarter 2 föreslås få en viktig funktion i Älta centrum på grund av dess användning som kulturellt centrum och mötesplats. Kvarteret föreslås ha entréer mot torget för att levandegöra och skapa flöden på torget. Entréerna mot torget gör det även möjligt att använda detta i samband med kulturella evenemang etc.

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

#### *Kvarter 3 – Bostäder*

Kvarter 3 är placerat mellan kvarter 2 och Oxelvägen. Kvarteret är ett slutet bostadskvarter som omringar en privat bostadsgård, med fasader mot torget, Oxelvägen och två kvartersgator. Kvarteret planeras ha en portik som öppnar upp mellan innergård och kvartersgata. För att möta Oxelvägen och de högresta skivhusen i 9 våningar (söder och väst) föreslås kvarteret mot Oxelvägen vara 6-7 våningar högt. Byggnadens höjd mot torg och kvartersgata följer markens lutning, det vill säga att byggnaden blir lägre mot kultur- och fritidskvarteret, där den föreslås vara 5 våningar varav den översta våningen är indragen. Kvarteret bedöms inrymma cirka 190 lägenheter (cirka 13 000 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör även för lokaler i bottenvåning mot torget och Oxelvägen. Ett parkeringsgarage planeras under kvarter 3 samt under kvartersgata 2. Garageinfarten föreslås placeras mot kvartersgata 2.



#### *Kvarter 4 – Bostäder*

Kvarter 4 är placerat norr om kvarter 3, mellan Oxelvägen och Almvägen, kvarter 5 och kvarter 3. Kvarteret är ett halvslutet bostadskvarter, det vill säga att byggnadskroppen är sluten mot Oxelvägen men mer öppen mot kvartersgata 1. Genom två öppningar mot kvartersgata 1, kan den upphöjda innergården nås via trappor. Byggnadens form följer Oxelvägens krökta form. På så sätt bidrar byggnadens form till att skapa ett mer slutet gaturum och en tydligare rörelse och riktning. Byggnadens höjd varierar från 4-8 våningar. Kvarteret föreslås få ett varierat taklandskap, blandade hushöjder och i vissa fall indragna takvåningar. Byggnaden



föreslås ha en högsta del mot Almvägen i norr för att markera entréen till den nya centrumbebyggelsen. Denna del knyter an till den befintliga högre punkthus bebyggelsen nordväst om planområdet. Byggnaden blir lägre mer söderut mot centrum och mot kvartersgatan (som ligger på en lägre marknivå än Oxelvägen), på så sätt kommer mer västersol in på gården och kvartersgata 1. Bostadskvarteret bedöms inrymma cirka 180 lägenheter (cirka 12 700 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Ett parkeringsgarage planeras under kvarter 4 samt under kvartersgata 1. Garageinfarten föreslås placeras mot kvartersgata 1.

#### *Kvarter 5 – Bostäder mot parkstråket*

Kvarter 5 består av bostadsändamål fördelat på 3 avlånga punkthus. Dessa är placerade mellan parkstråket i öst och kvartersgata 1 och kvarter 4. Punkthusen tar avstamp i den befintliga punkthusstrukturen nord-väst om planområdet och skapar en mer "hus-i-park" karaktär. Två gemensamma bostadsgårdar föreslås mellan de tre punkthusen. Gårdarna föreslås ha terrassering ner mot parkstråket. På så sätt skapas en visuell koppling mellan kvartersgatan och parkstråket. Parkstråket ligger på en lägre markhöjd än kvartersgatan vilket innebär att punkthusen är fem våningar mot kvartersgatan och fem våningar med en indragen våning mot parkstråket. Punkthusen bedöms inrymma cirka 87 lägenheter (cirka 5700 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Punkthusen är delvis underbyggda med samma parkeringsgarage som kvarter 4 är underbyggt med.



#### *Kvarter 6 – Bostads- och centrumkvarter*

Kvarter 6 är ett centralt bostads- och centrumkvarter med viktiga fasader mot torg, lokalgata och Ältavägen. Kvarteret är ett slutet kvarter som omringar en privat bostadsgård. Kvarteret är i 5-6 våningar, varav den nedersta våningen medger centrumändamål och resterande våning bostadsändamål. I kvarterets nordvästra hörn föreslås lokaler för en mini-ÅVC inrymmas. Kvarterets söderfasad med verksamheter i bottenplan kommer att vara en attraktiv plats att vistas vid. Fasaden har därför en viktig funktion för att levandegöra torget och centrumet i sin helhet. Kvarteret karakteriseras av ett varierat taklandskap som formelement. Den östra delen utav kvarteret har mer rationella volymer med branta tak medan den västra delen utav kvarteret läses som en horisontell volym på grund av dess längsgående taklutning, som följer volymen. I hörnet där platsen möter Ältavägen och torget är en gavel vänd mot torget för att leda fokus och rörelse in till torget. Kvarteret bedöms inrymma cirka 165 lägenheter (cirka 13 200 kvadratmeter) samt lokaler i bottenvåning (cirka 1000 kvadratmeter).



Ett parkeringsgarage planeras under kvarteret och garageinfarten föreslås placeras mot lokalgatan och vändplanen i norr.

#### *Kvarter 7 – Förskola- och bostadskvarter*

Kvarter 7 består av en byggnadskropp som är öppen mot naturmarken i väst (utanför planområdet) och slutet mot Ältavägen. Kvarteret avgränsas av Ältavägen i öst, lokalgatan i söder, Älta kyrka i norr och Brf Salens naturmark i väst. Flerbostadshuset är i 5-6 våningar och kopplas samman med en lägre byggnadsvolym för förskola, i 3 våningar. Byggnaden karakteriseras av de inglasade uppskjutande atrium som placeras på det annars platta taket.



Kvarteret bedöms inrymma cirka 70 lägenheter (cirka 5600 kvadratmeter), exakt antal är dock beroende av storleken på lägenheterna, vilket inte regleras i detaljplanen. Kvarteret planeras underbyggas med parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både förskolan (anställda) och för de boende. Parkeringsgaragets infart placeras mot lokalgatan.

En förskola föreslås placeras inom kvarterets södra del med entré mot lokalgatan. Förskolan inrymmer 6 avdelningar, vilket motsvarar cirka 120 barn, på en yta om cirka 1400 kvadratmeter. Förskolan föreslås inrymmas i en lägre byggnadsvolym, i tre våningar. Detta gör att gården som delvis kommer att användas som friyta för förskolebarnen men även som bostadsgård för boende, får mer sol. Förskolans tak föreslås kunna användas som gård/terrass och som ett komplement till friytan på marken. Den totala friytan (vistelseyta utomhus) för förskolan uppgår till cirka 1720 kvadratmeter (inkl. terrass), vilket innebär cirka 13 kvadratmeter per barn. Inom cirka 100 meter finns parkstråket inom planområdet. Parkstråket föreslås inte utformas med anordnad lek, men är tillgänglig för spontan lek, med gräsmatta och vegetation. Inom ett 500 meters avstånd ligger en kommunal lekplats vid Stensövägen och inom ett avstånd om 800 meter ligger Solbergaparken vars lekplats byggs om under slutet av 2018. Hämtning och lämning av barn till och från förskolan föreslås ske från kantstensparkering på allmän plats längsmed lokalgatan. Dessa parkeringsplatser föreslås regleras som korttidsparkering under tiden som hämtning och lämning av barn sker.

#### *Kvarter 8 – Äldreboende*

Kvarter 8 består av en L-formad byggnadskropp som är placerad längsmed den nya lokalgatan och parkstråket. Byggnaden föreslås inrymma ett äldreboende som har entré mot lokalgatan och en avskild gård mot naturmarken i norr. Detaljplanen möjliggör för att cirka 54 lägenheter kan inrymmas inom byggnaden, med tillhörande gemensamma ytor, kök och personalutrymmen etcetera, vilket motsvarar cirka 5000 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör även för att trygghetsboende eller annat boende kan uppföras.



## Centrum

Nuvarande centrum är svårt att hitta och kan upplevas inåtvänt, eftersom alla butikers entréer nås från centrumets insida. Detaljplanen syftar till att utveckla Älta centrum och göra det mer utåtriktat, med entréer mot allmänna platser, i syfte att levandegöra dessa samt göra dem mer trygga och välkomnande. På så sätt kan Älta centrum bli en ny mötespunkt för både invånare, nyinflyttade och besökare. Centrumet föreslås förmedla en småstadskänsla, där det finns en närhet till butiker, service och vardagsärenden.

En förstudie har tagits fram som ett underlag till detaljplanen, kommande projektering och utbyggnad. Delar av denna förstudie utgörs av ett förslag på gestaltningskoncept för allmän plats, torg och gator (läs mer i Landskaps PM). Utformningen av allmän plats kommer att utredas vidare under fortsatt planarbete och redovisas i ett gestaltningsprogram som tas fram till granskningsskedet. En viktig aspekt i gestaltningen av Älta centrum är en god standard på tillgängligheten, då befintliga höjdskillnader inom området är cirka 7 meter. I ovanstående text har detaljplanens föreslagna bebyggelse beskrivits. I nedanstående text kommer en beskrivning av de ytor som är till för allmänhetens användning, som detaljplanen möjliggör för. Det vill säga, torget, parktorget, parkstråket, lokalgatan och kvartersgatorna.

### *Torg*

Älta centrum föreslås få ett nytt offentligt vardagsrum, ett torg, som sträcker sig mellan Ältavägen och Oxelvägen. Torget ska fungera som en ny mötesplats för såväl besökare som invånare. Det är ett torg som ska inbjuda till många aktiviteter. På torget ska man kunna sitta ner och betrakta folklivet, flanera, och cykla. Men det ska även vara utformat så att torghandel och andra evenemang kan ske. Torget ska berikas av att kultur- och fritidslokaler, bibliotek, service och andra kommersiella verksamheter har entréer mot torget. På torget tillåts trafik för varuleveranser och angöring för bostäder. Genomfartstrafik föreslås förbjudas över torget.



Torget stiger från öst till väst, med en lägsta punkt vid Ältavägen och en högsta punkt vid Oxelvägen. På grund av torgets avlånga form är det indelat i tre olika delområden, torgets övre del (väst), torgets mittendel och torgets nedre del (öst). Trots tre olika delområden, är gestaltningen sammanhållande för hela torget för att skapa ett tydligt sammanhang och en orienterbarhet. Torget karakteriseras av centralt placerade plana ytor eller mötesplatser, där det finns möjlighet till vistelse. Dessa mötesplatser kan förses med flera olika funktioner, såsom sittplats, cykelparkering, lek, uteservering och växtbäddar för dagvattenhantering.

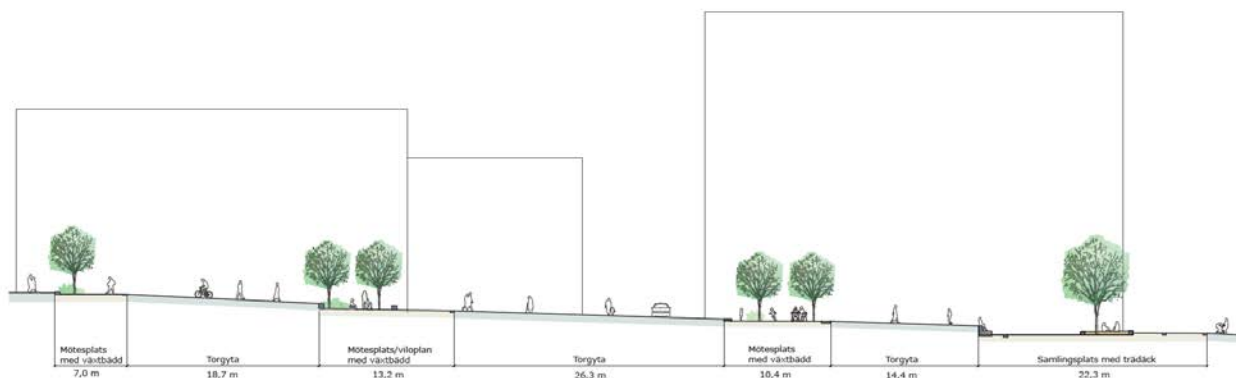
Torget övre del är den mest branta delen (cirka 5%). Torgets mittendel karakteriseras av en plan samlingsplats som omringar den befintliga eken, framför kultur- och fritidskvarteret. Vid evenemang kan samlingsplatsen användas för uppträdande.



Den sydöstra delen utav torget kommer att fungera mer som en infart till kvarter 1. Huvudsakliga syftet med denna plats är att skapa möjlighet för varuleverans och angöring för boende i kvarter 1 och besökande till centrum. Det är viktigt att trafiken kör på de gåendes villkor och därför föreslås platsen gestaltas som en del av torget. På så sätt skapas en tryggare miljö för gående i och omkring torget.

I detta skede är gestaltningen av torget på en konceptuell nivå, vilket innebär att mötesplatsernas placering, omfattning och gestaltning på torget kan komma att justeras utifrån var entréer till lokalerna hamnar.

Planbestämmelsen Allmän plats – TORG används som användning för torget. Användningen medger att platsen kan användas för torg, med tillhörande verksamheter, såsom torghandel, kiosker eller serveringar. Det är även tillåtet med fordonstrafik för varuleveranser och angöring till bostäderna på torget. Dessa kör på de gåendes villkor. De upphöjda mötesplatserna på torget bidrar till att bilister måste dra ner på hastigheten för att behålla god uppsyn.



Figur 15. Sektion D-D genom östra delen utav torget. I bakgrunden skymtas befintligt höghus. Se illustrationsplan, figur 12, för dragning av sektion. (Sveco).

### Parktorget

Parktorget är länken mellan parken och torget. Parktorget är som en passage och en punkt där många olika stråk och rörelser möts. En trappa och ramp förbinder Parktorget med Älta torg. Biltrafik ska inte köra på Parktorget utan kör fram till och med vändplanen norr om kvarter 6. För att inte hindra framkomligheten för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning, kan platsen utformas med möblering och träd som omöjliggör att trafik kör där. Äldreboendet samt fritidsgården kommer att ha entréer mot platsen. Parktorget föreslås få användningsbestämmelse Allmän plats – TORG i detaljplanen.



### Parkstråket

Parken i Älta centrum föreslås mer vara ett parkstråk. Genom parken finns ett viktigt gång- och cykelstråk som kopplar samman centrum med Stavsborgsskolan och aktivitetsområdet vid Ältasjön. Gång- och cykelstråket höjer sig gradvis från norr till söder längs parken och får en relativt flack lutning. Parkens lågpunkt, öster om gång och cykelbanan, föreslås fördröja och rena dagvatten, genom att ett dike och en damm anläggs. En vidare utredning av hur parkstråket ska användas och gestaltas kommer att tas fram till granskningsskedet av detaljplanprocessen.



Parkstråket planläggs som Allmän plats – PARK<sub>1</sub>. Vilket innebär planen möjliggör att parken ska fördröja och rena dagvatten.



Figur 16. Sektion E-E visar relationen mellan parkstråket, parktorget och torget. Se illustrationsplan, figur 12, för dragning av sektion. (Sveco).

### Mark och höjdsättning

Det finns stora höjdskillnader inom planområdet idag. Generellt föreslås marknivån stiga från öst till väst, och från norr till söder. 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 vid Stavsborgsskolan och torget.

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.

Planförslaget möjliggör en sänkning av Oxelvägen på cirka 0,8 meter, 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.

### **Lek och utevistelse**

Inom planområdet föreslås kvarterens bostadsgårdar tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering, odling, växthus, sittplatser med mera. Nackas modell Grönytefaktor – Nacka stad har utformats för att skapa attraktiva livsmiljöer, 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 kvartersytan av gårdar och tak uppnå en grönytefaktor om minst 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier, vilket användandet av verktyget automatiskt leder till. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening minskar. Efter samråd kommer gårdarna att utformas utifrån grönytefaktorn. Då kommer även plankartan att kompletteras med planbestämmelser som reglerar detta.

### **Gator, trafik och parkering**

I enlighet med strategin Framkomlighet i Nacka (2016) ska området planeras med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik. En trafikanalys, trafikutredning och ett separat trafik-PM för Ältavägen har tagits fram och ligger till grund för detaljplaneförslaget.

Omvandlingen av centrum innebär att Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen fortfarande kommer att utgöra huvudvägnätet i Älta. På dessa gator kommer trafiken i huvudsak att fungera som idag, men på grund av en förändrad stadsbild och bebyggelse längsmed gatorna och entréer mot gatorna, föreslås karaktären på dessa att förändras från genomfartsgata till stadsgata. För Ältavägen sker detta i en senare etapp.

Ett antal nya gator föreslås inom planområdet, varav en gata föreslås vara en allmän lokalgata. På lokalgatan förekommer främst angöring, varuleveranser till förskola, äldreboende och kultur och fritidskvarteret samt avfallshantering. De övriga lokalgatorna som föreslås inom planområdet, ligger på kvartersmark (kallas kvartersgator i planbeskrivningen, se figur 12 för lokalisering av gatorna). Trafikeringen på kvartersgatorna i området bygger på en enkelriktad gatustruktur för att minska genomfartstrafiken och skapa lugna bostadsgator. För att minimera onödiga rundkörningar kommer delar av kvartersgatorna att vara dubbelriktade, 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 mindre trafik, men även för att skapa en närhet och gemenskap mellan bostadskvarteren. Kvartersgatorna har som främsta funktion att möjliggöra angöring till bostäderna och för utryckningsfordons framkomlighet.

Detaljplanen möjliggör att kvartersgatorna kan byggas under med parkeringsgarage. Exakt utbredning kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Det föreslagna cykelnätet inom planområdet ger en god tillgänglighet till viktiga målpunkter inom planområdet men även till det regionala cykelstråket längsmed Ältavägen samt skol- och idrottsområdet i norr.

Det föreslagna gångtrafiknätet ger väl tilltagna ytor för vistelse centralt i området. Nätets finmaskighet ger korta gångavstånd och med välutformade gångbanor och passager kan gående i alla åldrar röra sig genom området på ett säkert sätt. Fler och bättre korsningsmöjligheter för gående och cyklister föreslås över de mer trafikerade vägarna Ältavägen (i en senare etapp), Almvägen och Oxelvägen. Oxelvägen föreslås sänkas med cirka 0,8 meter. Befintlig gångtunnel under Oxelvägen kommer att ersättas med ett övergångsställe.



Figur 17. Föreslagna huvudstråk genom Älta centrum för respektive trafikslag. (Sweco)

### Ältavägen

Bebyggelsen inom planområdet är planerad utifrån att delar av Ältavägen (cirka 400 meter) ska kunna byggas om till att bli en stadsgata, i enlighet med programmets intentioner. En förprojektering av Ältavägen har tagits fram (Projekterings-PM Väg och trafik, Sweco). I förprojekteringen föreslås Ältavägen bli stadsgata genom att rätas ut, och förskjutas åt väster på sträckan mellan Ältavägen och Almvägen/Solvägen och Ältavägen och strax norr om Hedvigslundsvägen. Korsningspunkterna föreslås vara kvar i befintligt läge. Förskjutningen



skapar utrymme för att uppföra ny bebyggelse på östra sidan om Ältavägen, i enlighet med programmet för Älta centrum. Syftet med att Ältavägen byggs om till en stadsgata och blir ett mer integrerat gaturum är att minska dess känsla av att vara en barriär mellan östra och västra Älta.

Ältavägen, sträckan utanför centrum, föreslås dock inte planläggas inom denna detaljplaneetapp. Ältavägen föreslås planläggas i en senare etapp, i en samordnad process tillsammans med Trafikverket. Inom ramen för denna detaljplan, planläggs däremot området som sträcker sig fram till Trafikverkets vägområde. Detta för att säkerställa ett genomförande av detaljplanen, ge planstöd för korsningspunkter/anslutningar till befintliga Ältavägens sträckning (se bilder i PM Ältavägen) även för att bekräfta befintlig användning, då delar utav befintliga Ältavägens körbana ligger på en så kallad A-tomt (kvartersmark i gällande stadsplan 231) föreslås detta område planläggas som Allmän plats - GATA i plankartan.

En tolkning av Trafikverkets vägområde har gjorts utifrån uppgift från Trafikverket. Vägledande för avgränsningen har varit befintlig dikesbotten, befintliga häckar och trafikljus samt gränsen för kvartersmark som ligger inom stadsplan 231, där Ältavägens västra körbankant ligger idag.

#### *Korsningspunkter/anslutningar till Ältavägen*

Förslag på placering av infarter till/från den nya bebyggelsen inom planområdet, har utformats för att så få åtgärder som möjligt ska behöva göras på Ältavägens befintliga läge. Tillkommande anslutningar bedöms inte påverka kapaciteten på Ältavägen i större utsträckning, vad gäller belastningsgrad och körlängder.

Detaljplanen föreslår att en ny infart och en ny korsningspunkt tillskapas från Ältavägens nuvarande sträckning/utformning. En ny infart- och utfart skapas till befintlig radhusparkering söder om kvarter 1. Radhusparkeringen föreslås få en enskild anslutning till Ältavägen. En ny korsningspunkt föreslås till den planerade nya lokalgatan som sträcker sig mellan kvarter 6 och 7. Korsningspunkten föreslås utformas som en trevägskorsning utan särskilda svängkörfält.

Detaljplanen föreslår även att det nya centrumkvarterets in- och utfart placeras strax norr om den nuvarande in- och utfarten till Älta centrum. In- och utfarten behåller dagens funktion som in- och utfart till centrum och kommer att användas av varustransporter till centrumverksamheterna, boende i kvarteret och besökande till centrumkvarteret.

Tillfälliga anslutningar kommer att göras mellan befintliga Ältavägens läge och den nya infarten och korsningspunkten. För att möjliggöra anslutning till den nya infarten och den nya korsningspunkten från Ältavägen kommer endast mindre åtgärder såsom asfaltering och flytt av refug att behöva göras på Ältavägen. Åtgärderna redovisas tydligare i PM Ältavägen.

### Oxelvägen/Almvägen

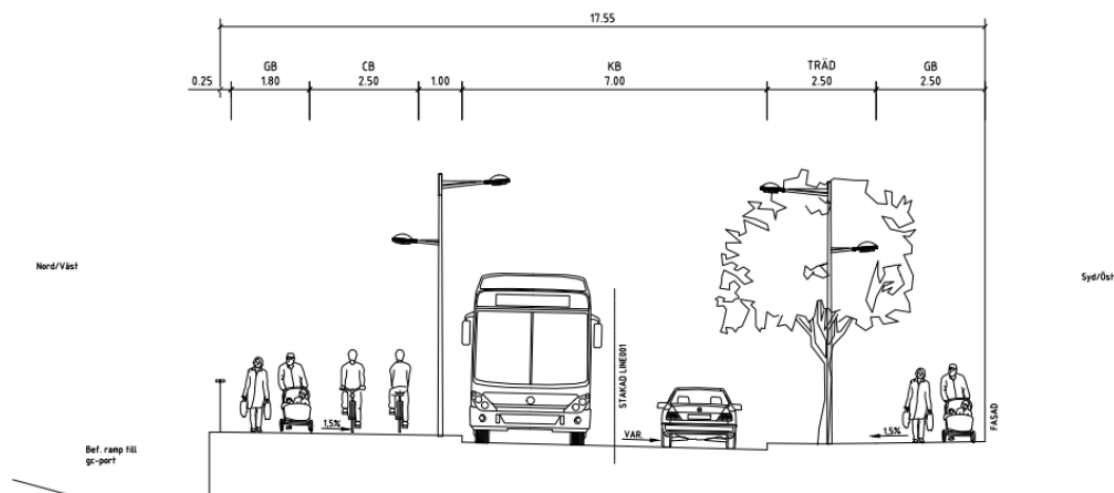
Inom planområdet föreslås Oxelvägen/Almvägen byggas om för att anpassas till ny centrumbebyggelse. På sträckan mellan den planerade förskolan vid Oxelvägen (separat detaljplan) och strax efter korsningen vid Stensövägen planläggs Oxelvägen/Almvägen som Allmän plats - GATA.



Oxelvägen kommer att ha en lokal funktion och kommer fortsättningsvis vara den busstrafikerade gatan. Vägen föreslås sänkas där befintlig gång- och cykeltunnel ligger idag. Eventuella konsekvenser på befintliga ledningar utreds vidare i planarbetet. Vägområdet kommer att ha en bredd på cirka 19 meter, inom denna yta inryms ett körfält i vardera riktning, gångbana på båda sidor om vägen och en separat dubbelriktad cykelbana längsmed den västra sidan. 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 har en trädrad 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.

#### OXELVÄGEN

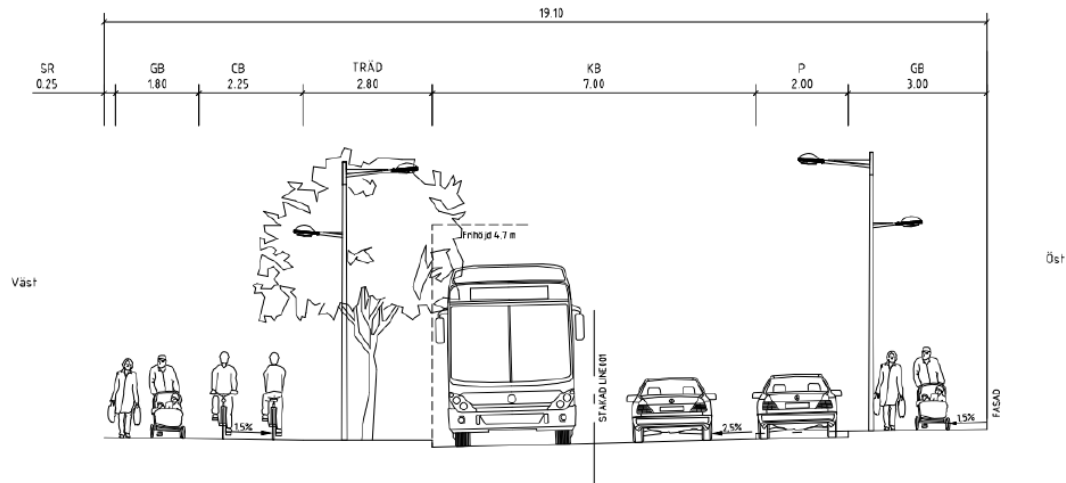
LINJE001 - CA SEKTION 0/205-0/280



Figur 18. Föreslagen sektion genom Almvägen (ej skalenlig). (Sveco)

OXELVÄGEN

LINJE001 - CA SEKTION 0/115-0/220



Figur 19. Föreslagen sektion genom Oxelvägen (ej skalenlig). (Sweco)

Mellan skivhusen mot den planerade förskolan på Oxelvägen, föreslås sektionen vara cirka 17 meter. Sektionen föreslås innehålla gångbana på båda sidor vägen, cykelbana samt kantstensparkering längsmed den västra sidan och en körbana i vardera riktningen.

Utbyggnaden av busshållplatsen vid Oxelvägen förutsätter att Flädervägen flyttas något söderut, i syfte att vara en förlängning av torget på västra sidan av Oxelvägen. I enlighet med programmet så detaljplanläggs detta i en senare etapp.

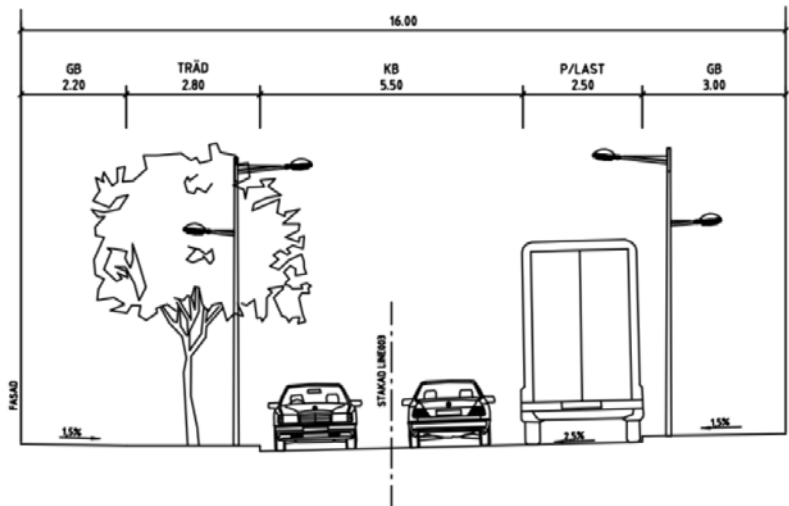
### Allmän lokalgata

Lokalgatan ansluter mot Ältavägen och är en återvändsgata som avslutas i en vändplan norr om kvarter 6. 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, mini-ÅVC och kultur- och fritidskvarterets verksamheter. 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. Inom denna zon föreslås även delvis nedsänkta kärl (förpackningsinlämning) placeras, i anslutning till Mini-ÅVC:s verksamhet. Trädraden i samma zon fyller en funktion för fördröjning och rening av dagvatten genom att de utformas med skelettjord. Lokalgatan avslutas i en vändplats som dimensionerats för att en sopbil ska kunna vända utan att backa.



LOKALGATA

LINJE003



Figur 20. Föreslagen sektion genom lokalgatan (ej skalenlig). (Sveco)

*Kvartersgata 1*

Kvartersgata 1 föreslås vara 12 meter bred och har karaktären av en bostadsgata. Gatan sträcker sig från Almvägen i norr till Älta torg i söder. Gatan är i huvudsak enkelriktad i södergående riktning, förutom närmast korsningen till Almvägen. Där föreslås gatan vara dubbelriktad, för att bilar från garaget under kvarter 4 ska kunna komma ut 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 gåfartsgata, 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. Gatan föreslås utformas med god möjlighet till cykelparkering.



*Kvartersgata 2*

Kvartersgata 2 är en öst-västlig gata som löper från Parktorget till Oxelvägen. Höjdskillnaderna är så stora att den östra delen utav gatan, mellan Parktorget och Kvartersgata 1, utformas med trappor för att hantera nivåerna. Denna del utav gatan är enbart för gång- och cykeltrafik. Det är därmed enbart den västra delen utav gatan som kan användas av biltrafik. Gatan är 14 meter bred, med enkelriktad trafik i riktning västerut. Gatan är försedd med gångbanor och möblering/angöring. Gatan är underbyggd med garage.





### *Kvartersgata 3*

Kvartersgata 3 går från Ältavägen till Oxelvägen, via torget. Gatan löper söder och väster om centrumbyggnaden (kvarter 1) och syftar främst till att möjliggöra angöring till bostäderna, men även för varuleveranser till lokaler i bottenvåning mot gatan. Gatan närmast Ältavägen är dubbelriktad, för att sopbil och bilar till/från parkeringen söder om kvarteret ska kunna komma ut på Ältavägen. För övrig trafik är gatan enkelriktad. Denna del utav gatan ska ha karaktären utav en gåfartsgata, där bilar förväntas sänka hastigheten och ta hänsyn till gående och cyklister. Gatan är delvis underbyggd med garage.



### *Parkering*

Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna som tillskapas beräknas utifrån Nacka kommuns styrdokument Riktlinjer för parkeringstal för bostäder (2016), en dynamisk modell som bygger på projektspecifika parkeringstal utifrån bilinnehav och områdets karaktär, närhet till tunnelbana eller lokalt centrum, liksom andelen stora och små lägenheter i projektet. 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). Vid bygglovsansökan sker en kontroll mot modellen för att säkerställa att byggaktören anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

Varje fastighets behov av bil- samt cykelparkering löses på kvartersmark. I stort sett kommer samtliga kvarter inom planområdet att underbyggas med parkeringsgarage, med parkeringsplatser för både bilar och cyklar. De flesta kvarteren som medger centrumändamål kommer att underbyggas med parkeringsplatser för besökande i garage. Antalet parkeringsplatser som Wallenstam ska ersätta för att befintliga parkeringsdäck rivs, beskrivs i kapitlet "Så genomförs planen". I det fortsatta planarbete kommer antalet parkeringar att fastställas inom respektive kvarter.

På allmän plats, inom användningen gata, föreslås ett antal kantstensparkeringsplatser anläggas längsmed lokalgatans norra sida och längsmed Oxelvägens östra sida.

Befintligt radhusområdes parkeringsplatser som i nuläget är spridda på flera fastigheter, samlas genom att nuvarande parkeringsyta på samfällighetens mark utökas. Denna parkeringsyta föreslås planläggas som B- bostäder och prickmark.

På allmän plats ska cykelparkering finnas i nära anslutning till viktigare målpunkter, platsbildningar och entréer, till exempel i anslutning till bostäder och busshållplats. Cykelparkering bör utformas så att den ger ett inbjudande intryck, är av god kvalitet och minimerar risken för cykelstölder.

## Risk

En riskanalys (FSD 2017-10-11) har tagits fram som utreder sannolikheten för att en olycka ska ske och konsekvensen av att en olycka sker på Ältavägen. Analysen behandlar risker för människors liv med avseende på transporter av drivmedel på Ältavägen. Riskanalysen tar hänsyn till individ- och samhällsrisk.

Detaljplanen föreslår att tre kvarter placeras längsmed Ältavägen. Bebyggelsen föreslås placeras på ett minsta avstånd om cirka 7,5 meter från Ältavägens körbanekant (endast ett kvarter på detta avstånd, kvarter 1). I riskanalysen dras slutsatsen att bebyggelsen kan placeras på detta avstånd till Ältavägen, om nedanstående riskreducerande åtgärder införs på plankartan.

- Fasad som vetter mot Ältavägen utförs obrännbar. Motståndskraft mot värmestrålning motsvarande 150 mm tegel eller bättre rekommenderas.
- Utrymning från husen bör kunna ske med riktning bort från Ältavägen
- Ventilationsintag bör placeras för att minimera risk för att brandgaser skall sugas in i ventilationssystemet. Lämpligen placeras inte ventilationsintag på fasad som vetter mot Ältavägen.
- Fönster i fasad som exponeras av värmestrålning utförs i brandklass EW30

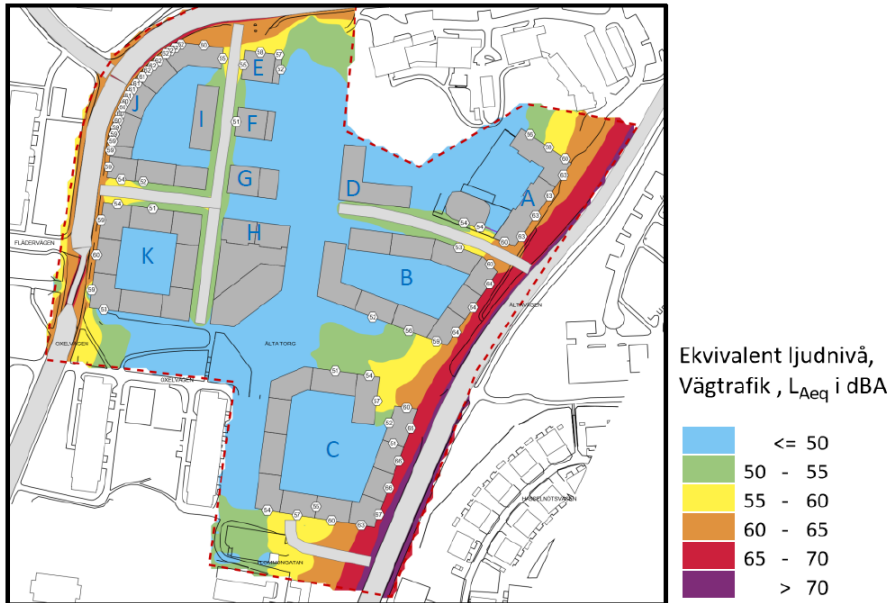
## Buller

En bullerutredning har tagits fram under planarbetet (Akustikkonsulten 2017-06-09). Utredningen redovisar beräknade ljudnivåer från främst vägtrafik. Industri- och annat verksamhetsbuller kommenteras även i utredningen.

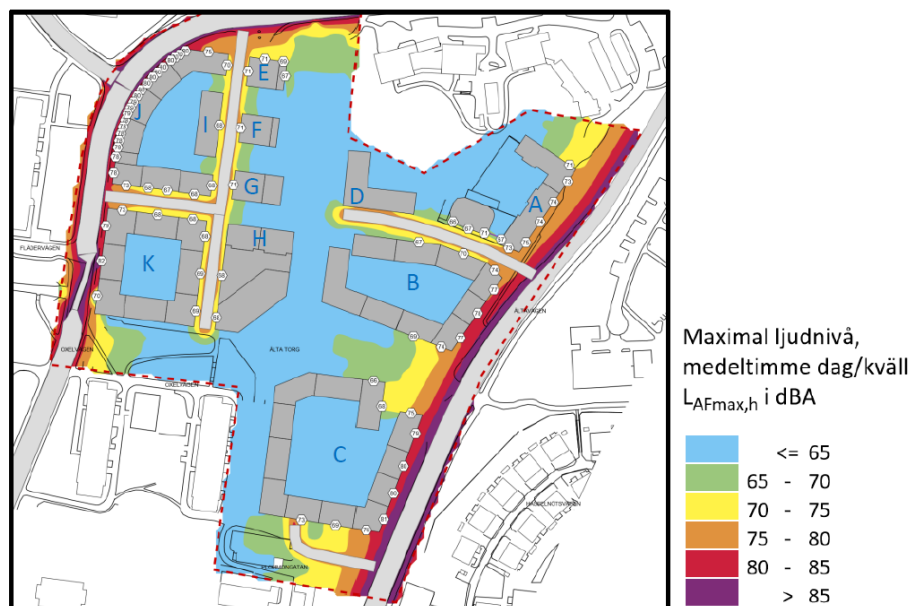
Bullerutredningen har tagit hänsyn till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde ikraft under 2015 samt den ändring som gäller from 1 juli 2017. Men den akustiska utvärderingen av planen har i huvudsak gjorts mot förordningen (SFS2015:216). Efter samrådet kommer bullerutredningen att uppdateras utefter de nya riktvärden som trätt ikraft. För verksamhetsbuller har de riktlinjer från 2015 som anges i Boverkets vägledning för verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder använts.

### *Trafikbuller*

Ältavägen och Oxelvägen har identifierats som huvudsakliga ljudkällor. Beräkningarna har gjorts för prognosår 2030.



Figur 21. Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för vägrafik.



Figur 22. Beräknad maximal ljudnivå 2 m över mark för vägrafik dag/ kväll.

Som kartorna ovan visar, klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för hus D, F, G, H och I vid samtliga fasader. För övriga bostadshus, A, B, C, J och K, kommer riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid fasader mot Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen men även för några fasader i korsningspunkterna. Mot Ältavägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 67 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 82 dBA maximal ljudnivå. Mot Oxelvägen får föreslagen bebyggelse vid mest bullerexponerade fasader upp mot 62 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 84 dBA maximal ljudnivå. Enligt trafikbullerförordningen 4 §, måste minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända

mot fasad där följande ljudnivåer inte överskrids: 55 dBA ekvivalent ljudnivå, 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00. Detta krävs för huslängorna som vätter mot Oxelvägen och Ältavägen i hus, A, B, C, J och K.

För att klara bullerriktvärden krävs bullerskyddande åtgärder samt att bostäderna planeras så att lägenheterna kan få tillgång till en tyst sida. Detta regleras med planbestämmelser för buller.

*Följande bestämmelser om trafikbuller vid bostadsbyggnad, föreslås i plankartan:*

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.

*Följande bestämmelser om lågfrekvent buller, föreslås i plankartan:*

- Fasad inom 20 meter från busshållplats, dockningspunkt för mobil sopsug eller liknande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

*Gårdar och uteplatser*

Samtliga byggnader i planen 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 inom planen är endast aktuellt för höghuset i mitten av planområdet. Där förväntas bullernivåerna minska till följd av skärmningseffekter från föreslagen exploatering.

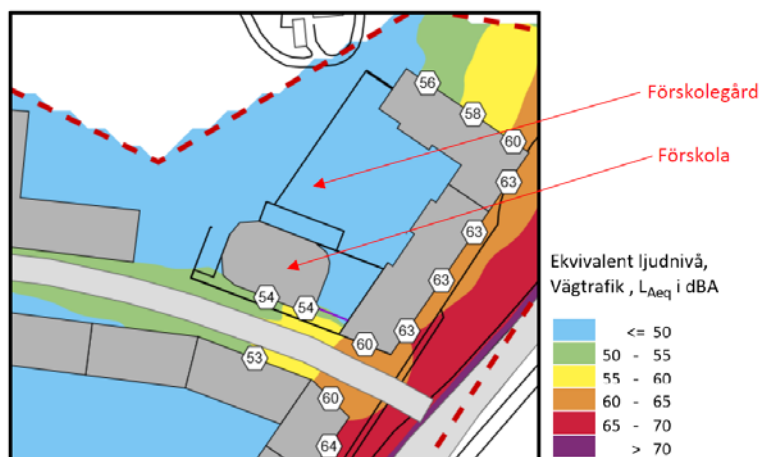
*Buller på förskolegård*

Den tänkta förskolan ligger på behörigt avstånd till Ältavägen och skapar tillsammans med hus A en bullerskyddad innergård där dygnsekvivalenta ljudnivån från trafik beräknas vara lägre än 50 dBA på hela gårdsytan.

Även om trafikbullernivån är låg på förskolans gård förväntas verksamheten ge upphov till ljud 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 m.fl. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, konstgjord eller naturlig, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande. De ljud som barnen själva alstrar verbalt påverkas delvis av hur många barn som befinner sig på lekplatsen samtidigt samt var barnen befinner sig i förhållande till närliggande bebyggelse.

Med färre barn som vistas utomhus samtidigt och med längre avstånd till befintlig bebyggelse kan lägre bullerpåverkan förväntas. I det aktuella fallet är avståndet till närmaste bostäder 10-20 m i vissa fall 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.



Figur 23. Beräknad ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för vägtrafik på forskolegård.

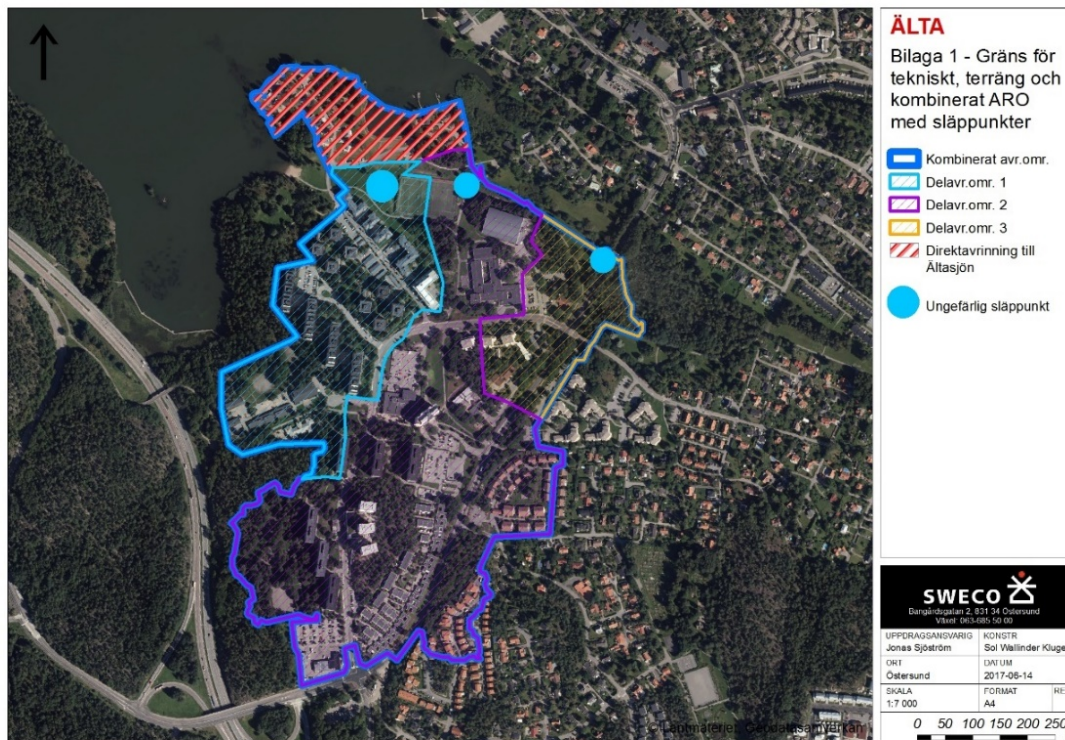
#### Verksamhetsbuller, installationsbuller

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. Exempelvis finns planer på mobil sopsugslösning inom detaljplaneområdet vilka kan generera buller från dockningspunkterna när de töms.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet (Sweco) för programområdet i Älta, alltså ett större område än vad denna detaljplan omfattar. Utredningen tar avstamp i Nacka kommuns dagvattenpolicy. Huvudprincipen i policyn är att flödena från planområdet inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan. Fastighetsägare inom planområdet ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten.

I utredningen har området delats in i tre delavrinningsområden (se bild nedan). Största delen utav detta detaljplaneområdet ligger inom delavrinningsområde 2, förutom ett kvarter (kvarter 7) som ligger inom delavrinningsområde 3. Utredningen föreslår att dagvatten från avrinningsområde 2 infiltreras i parken söder om Almvägen. Dagvattnet släpps sedan ut vid befintliga fotbollsplanens nordöstra hörn och rinner via befintligt dike till Ältasjön. Släpppunkt för avrinningsområde 3 är till diket nedströms våtmarken.



Figur 24. Bild visar tre delavrinningsområden. Varav aktuellt planområde till största del ligger inom delavrinningsområde 2. (Sweco)

De dagvattenåtgärder som föreslås inom delavrinningsområde 2 är trädrader och skelettjordar i gaturummet. Aktuella sträckor för dagvattenhantering i gaturummet är Oxelvägens södra del, Oxelvägens norra del och lokalgatan. 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 vattnet in mot Älta torg via ledning för att sedan släppas ut i det planerade parkstråket norr om Parktorget. Skelettjordar föreslås även för de planeringar

som planeras på torget. För att belysa dagvattenhanteringen, föreslås dagvattnet synliggöras i lågpunkter, som skapar rännदार. Dessa höjsätts för att avrinna mot planteringarna.

Utredningen visar även att parkeringsytan söder om kvarter 1 (se figur 12) är en möjlig yta för dagvattenhantering, i form utav växtbäddar i kombination med krossmaterial.

Parkstråket föreslås ha ett slingrande gräsbevuxet dagvattenstråk (meanderslingor) som rör sig genom parkstråket. Det slingrande dagvattenstråket i parkstråket föreslås anläggas som ett gräsbevuxet dike med en längd på cirka 75 m och en genomsnittlig bredd på 1,5 m. Djupet antas vara cirka 0,5 m. Diket föreslås mynna till en torr damm/infiltrationsyta med en antagen storlek på cirka 180 kvadratmeter. Åtgärden är inte tänkt att vara en dagvattendamm med permanent vattenyta. Storleken är utifrån en bedömd tillgänglig yta och åtgärden blir en del av flera åtgärder inom delavrinningsområdet. Denna yta ska anläggas så att ytan kan nyttjas till aktiviteter under torr väderlek för att sedan tillåtas svämma över till en bestämd nivå vid mer ihållande nederbörd. Parkstråket föreslås ha planbestämmelse Allmän plats - Park<sub>1</sub>- park med dagvattenhantering.

Även för delavrinningsområde 3 gäller att gaturummet förses med trädrader och skelettjordar. Aktuella sträckor för skelettjordar i gaturummet är Almvägen samt Ältavägen.

Efter rening enligt de föreslagna åtgärderna bedöms dagvattenkvaliteten förbättras då föroreningsmängderna för alla parametrar är lägre i efterläget jämfört med nuläget. Utredningen visar att även om Ältavägen inte byggs om till stadsgata i detta skede med skelettjordar under trädrad, kommer föroreningsmängden från avrinningsområde 2, ändå att minska.

Under det fortsatta planarbetet ska respektive byggherre ta fram en dagvattenutredning som redovisar omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. En förutsättning är att det inom kvartersmarken ska fördröjas ett regn med ett regndjup på minst 10 mm genom grönytor.

Av förstudien dagvatten framkommer att dagvattenhanteringen inte strider mot den vattendom som finns för Ältajön (Sweco Förstudie dagvatten 2017-08-25).

### **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.

### *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*

Vad gäller tillgängligheten på torget får den nedre delen god standard medan den övre delen får en delvis minimistandard (cirka 5%). Detta på grund av att detaljplanen föreslår att den gångtunnel 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. Konceptet för torggestaltningen ger möjlighet till att anordna vilplan med sittmöjligheter centralt i torgstråket.

### *Ältavägen*

Ältavägen planeras inte byggas ut inom ramen för denna detaljplan. En förprojektering har tagits fram för framtida utbyggnad av Ältavägen som stadsgata. Denna omgestaltningen innebär inga förändringar av längslutningar som försämrar för personer med rörelsenedsättning. Utformningsförslaget möjliggör angöring inom 25 m för delar av bebyggelsen längs med Ältavägen. Till dess kommer lokaler och bostäder med entréer ut mot Ältavägen (Kvarter 1,2 och 3) att ha tillgänglig angöring från parkeringsgarage under respektive kvarter. Inom området som planläggs som gata längs med Ältavägen, finns det utrymme för att skapa tillfällig angöring.

### *Oxelvägen*

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

## **Teknisk försörjning**

### *Huvudvattenledning*

Befintlig huvudvattenledning är tänkt att rivas och ett nytt läge detaljprojekteras. Huvudvattenledningen är planerad att till största del ligga inom allmän plats, i Oxelvägen och Almvägen, för att ansluta till befintlig ledning i korsningen Ältavägen/Almvägen. Inom ett mindre markområde kommer huvudvattenledningen att ligga inom kvartersmark. För att utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar införs en administrativ bestämmelse med beteckningen u.



Anledningen till att ledningen inte kan ligga kvar är att:

- ledningen är vibrationskänslig och lämpar sig därför inte i närheten av nyexploatering,
- ledningen är känslig för ökat tryck utifrån och får inte överbyggas med mera schaktmassor vilket kommer ske i samband med förändrad höjdsättning av planerat torg och
- en ledning med innerdiameter 600 mm lämpar sig inte genom ett torg där ständig verksamhet pågår.

#### *Vatten och avlopp*

Vattenmatning till centrum är föreslagen att kopplas på befintlig huvudvattenledning vid Ältavägen.

Ett konventionellt VA-nät planeras inom området, anslutningarna sker huvudsakligen mot korsning av Ältavägen/Almvägen. Nya VA-ledningar planeras genom torget och omdimensionering av det befintliga VA-nätet planeras i Ältavägen. Inom delområde där Oxelvägen planeras att sänkas, kommer eventuella ledningsomläggningar på grund av detta att behöva utredas.

#### *El, tele, fjärrvärme etc.*

Nacka Energi är i behov av flera nya elnätstationer inom området. Detaljplanen föreslår tre nya placeringar av nätstationer. Exakt placering utreds vidare i planarbetet. 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. Dessa föreslås planläggas med en användningsbestämmelse E, som innebär teknisk anläggning, nätstation. På grund av ny placering av nätstationer kommer även nätet inom området att behöva läggas om. Ett nytt elstråk planeras i den nya gång- och cykelbanan inom parkstråket och fram till det nya torget.

Befintligt stråk med el, fiber (Skanova) och tele (Telenor) vid Oxelvägen föreslås att läggas om på grund av placering av nya träd och skelettjord i samband med att Oxelvägen ska byggas om. Förslaget är att el placeras på båda sidorna om fiber och tele. Detta innebär att Skanova och Telenor ska kunna ligga kvar i sitt befintliga läge där Oxelvägen inte ska sänkas. Inom delområde där Oxelvägen planeras för en sänkning kommer Nacka energi, Skanova och Telenor behöva lägga om sina befintliga ledningar. Skanovas övriga nät inom planområdet kommer att behöva läggas om. Frågorna utreds vidare i systemhandlingsskedet.

Befintligt fjärrvärmenät som går genom parkstråket till torget ska slopas och flyttas till Almvägen. Befintlig kammare som finns i torget tas bort. Längs med en delsträcka av

Ältavägen vid kvarter 6 kommer befintligt fjärrvärmenät behöva läggas om för att kunna anlägga kvarteret. 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.

Stokab har mindre nät inom området som inte kommer att beröras.

#### *Avfallshantering*

Avfallshämtning ska ske nära källan, från varje fastighet, i första hand genom maskinell hämtning. Inriktningen i projektet är att hushållens mat- och restavfall hanteras med mobil sopsug med nedkast och behållare på lämplig plats inom respektive kvarter och tömning från dockningspunkt i gatan. Placering av dessa dockningspunkter kommer att utredas det fortsatta planarbetet.

För avlämning av mindre grovavfall, elektronik och farligt avfall hänvisas hushållen till föreslagen miniåtervinningscentral (mini-ÅVC) som förläggs i bottenvåningen på kvarter 6, mot vändplanen och lokalgatan. Tidningar liksom förpackningar av papper/kartong, plast, glas och metall kan lämnas i kärl på gatumark i anslutning till mini- ÅVC:n.

#### **Trygghet och säkerhet**

En förtätning och utveckling av centrum skapar förutsättningar för liv och rörelse under stora delar av dygnet. Detaljplanen möjliggör för att fler människor kommer att röra sig inom och utanför Älta centrum, vilket kan minska antalet ödsliga platser, som ofta kan upplevas som otrygga. Detaljplanen möjliggör för att gång- och cykelbanor byggs ut vilket gör det mer säkert för gående och cyklister att röra sig inom planområdet. Lägre fordonshastigheter samt föreslagna korsningsutformningar gör att gaturummet kan upplevas som mer säkert för gående och cyklister.

Detaljplanen föreslår även 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.

#### **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 i Älta centrum, för att skapa levande stadsdel. Detaljplanen föreslår lokaler för olika typer av verksamheter i centrum samt bostäder och allmän plats såsom torg.

- *Dagvatten som renas och infiltreras*

Kravet är att föroreningssituationen inte får försämrats mot nuläget och målet är att föroreningssituationen ska förbättras för Ältasjön. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att med rening enligt de föreslagna åtgärderna bedöms dagvattenkvaliteten förbättras då föroreningsmängderna för alla parametrar är lägre i efterläget jämfört med nuläget.

- *Nära skola, fritid, idrott och kultur*

Detaljplanen möjliggör att idrottsområden utanför planområdet blir mer tillgängliga. Det planeras dock inte för någon idrott inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för lokaler för kultur- och fritidsverksamheter samt förskola.

- *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 fler människor som bor i Älta kan röra sig till och från grön- och vattenområden på ett bättre sätt.

## 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

Genom en utbyggnad och en genomarbetad gestaltning av allmänna platser, såsom gång- och cykelvägen och torget, skapas kopplingar mellan centrum och övriga områden i Älta. På så sätt skapas det förutsättningar för att flera kan röra sig till och från Älta centrum, vilket skapar goda förutsättningar för en social integration.

Detaljplanen möjliggör för både bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanen föreslår även boende för äldre, en förskola för barn och en fritidsgård för ungdomar. En planering av dessa verksamheter och boenden inom planområdet ger goda förutsättningar för en social

blandning av människor, eftersom att människor i olika åldrar och med olika behov, kommer att kunna mötas i området.

Detaljplanen möjliggör att både privata bostadsgårdar, semi-privata platser och offentliga platser skapas. Privata bostadsgårdar är viktigt för att boende i området ska känna trygghet att släppa ut barnen på gården och kunna parkera cykeln. Det kan även skapa en trygghet för de boende.

Detaljplanen möjliggör att vissa platser kan bli mer semiprivata. Detta är platser som utgörs av släpp mellan byggnaderna, såsom mellan äldreboendet och förskolan. På så sätt kan förskolans friyta/gård möta gatan och äldreboendets verksamhet. Andra semiprivata platser som föreslås är portaler, där boende direkt kan nå gården från gatan. Dessa platser skapar rum för grannar och boende att mötas på, vilket kan skapa en känsla av gemenskap och tillhörighet till sitt bostadsområde, samtidigt som det kan göra att det offentliga rummet blir mer tryggt.

En god belysning av offentliga platser är viktigt för att människor ska känna sig trygga. Detta är något som kommer att utredas och analyseras vidare i ett senare arbete, när detaljplanen genomförs och bygglov ansöks.

### **Rekreation och lek**

Det gröna parkstråket kommer att göra det möjligt för människor att röra sig från Älta centrum till större grönområden utan att vistas bland motortrafik. Detta är mycket positivt, särskilt för barn i anslutande förskolor. Då stråket är mindre än ett hektar uppfyller den dock inte kraven för vad som kan kallas park och kommer sannolikt inte att vara attraktiv som uppehållsplats längre stunder. I och med detta kommer delar av planområdet att ha längre än 300 meter till närmaste park. Detta är inte optimalt för att uppnå målet att skapa attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Planförslaget innebär därmed att stora delar utav lek och rekreation kommer att ske på bostadsgårdar och på naturområden utanför planområdet.

Det nya torget kommer att öka möjligheten till möten och rekreation.

### **Tillgänglighet**

Samtliga entréer och gårdar till förskolan, äldreboendet, bostäderna och verksamhetslokalerna, ska vara fullt tillgängliga. Avståndet från angöring med färdtjänst till entré får enligt Nackas riktlinjer inte vara längre än 25 meter. För kvarter 1, 6 och 7, som har entréer ut mot Ältavägen, kommer tillgänglig angöring tillfälligt att ske från respektive parkeringsgarage under kvarteren, till dess att Ältavägen kan byggas om som stadsgata i en senare etapp.

Enligt Boverkets byggregler får det inte heller vara längre än 50 meter från bostad till sopnedkast. Sopnedksten planeras placeras inne på bostadsgårdarna om ett minsta avstånd

på 50 meter. Avstånd och placering av dessa är inget som detaljplanen reglerar, men är något som kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Vid Oxelvägen där gångtunneln ersätts med ett övergångsställe i plan försämras dock de gåendes framkomlighet något eftersom de måste interagera med fordonstrafiken. Att gångtunneln under Oxelvägen ersätts med en passage i plan innebär kortare gångväg utan trappor mellan Oxelvägen och Älta torg.

## **Trafik**

### *Oxelvägen/ Almvägen*

Omgestaltningen av Oxelvägen/Almvägen bedöms medföra lägre fordonshastigheter, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Nuvarande hastighetsefterlevnad är enligt kommunens trafikmätningar mindre bra vid Oxelvägen (60% kör över skyltad hastighet). Gångtrafiken får generellt förbättrad framkomlighet.

Busshållplatsutformningen innebär en prioritering av bussarnas framkomlighet gentemot övrig fordonstrafik. Bussar får lättare att angöra hållplatsen jämfört med nuvarande körbanehållplatser i kombination med sidoförskjutningar. Busstrafiken bedöms därmed få förbättrad framkomlighet.

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 (både för gående och korsande biltrafik) och en busshållplatsutformning som innebär att biltrafiken måste anpassa körningen när framförvarande buss angör vid hållplats.

## **Luftkvalitet**

Efter föreslagen utbyggnad bedöms inte luftkvaliteten försämras 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. Planbestämmelser om trafikbuller införs på plankartan. Totalt är det mindre än 5 % av lägenheterna i de mest utsatta huskropparna utmed Ältavägen som erfodrar tekniska lösningar. Med de ändringar i förordningen som träder i kraft 2017-07-01 finns också möjlighet att i flera fall istället för större hörnlägenheter bygga ettor om högst 35 kvadratmeter och därmed undkomma indragna och delvis inglasade

balkonger. Utredningen visar att det finns en god tillgänglighet till bostadsgårdar och utemiljöer med god ljudmiljö.

Ältas nya centrum är ett område som kommer att genomgå en förändring. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet kan fungera som en avskärmning mellan bullerkällan (såsom Ältavägen och Oxelvägen) och befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen innebär dock att fler personer kommer att flytta till och besöka centrum, vilket kan generera högre bullervärden än vad som finns idag inom området.

Genomfartstrafik genom området på Ältavägen förväntas inte öka till 2040. Däremot visar Trafikanalysen (Sweco 2017-06-14) att trafik inom planområdet på Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen, efter en utbyggnad enligt programmet, delvis kommer att öka. Den ökade mängden trafik kan därför generera något högre bullnivåer, även för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Utredningen visar dock att bullernivåerna vid befintlig bebyggelse (höghuset) kommer att minska, till följd av skärmningseffekter från föreslagen exploatering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och park. Inom planområdet har kvartersmark markanvisats till privata byggbolag 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 ta ut exploateringsbidrag, för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar, från befintliga fastighetsägare inom planområdet som får nya byggrätter i samband med denna detaljplan. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Befintlig bebyggelse i form av centrumhus och parkeringsgarage som kan anses sakna kulturhistoriskt värde kommer att rivas till förmån för ny, tätare kvartersbebyggelse. Föreslagen förtätning med stadskvarter innebär en förändring av den befintliga bebyggelsestrukturens karaktär och landskapsbild.

Kulturhistoriskt intressanta miljöer, främst i form av de lamellhus (och dess gårdar) som omger Älta centrum påverkas inte direkt av förslaget. Siktlinjer liksom upplevelsen av det för miljonprogramsområdena så karaktäristiska ”hus i park” kan påverkas.

### **Natur**

Viss vegetation inom planområdet kommer att avverkas till förmån för ny bebyggelse, gator och anläggningar. Det är kommunens ambition att spara så mycket befintlig vegetation av

hög kvalitet som möjligt. Enligt föreslagen exploatering kommer flertalet träd att avverkas och landskapsbilden förändras. En konsekvens av detaljpanelägningen är att trädet där lokaler för erticketan och tallticketan kommer att avverkas. Detaljplanen medför troligtvis att födosökslokal för mindre hackspett kommer att påverkas.

### 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 inte riskerar att påverkas.

### 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 och meddela tillsynsmyndigheten vid misstanke om förorening.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheterna Älta 10:1 och hela fastigheten Älta 69:1 som ägs av Nacka kommun, del av fastigheterna Älta 24:2 och 25:1 och hela fastigheterna Älta 19:1 och 27:3 som ägs av Wallenstam, 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. 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 för projektet

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

Plansamråd	4:e kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2018

Laga kraft

1:a kvartalet 2019

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.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### **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 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av 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, handel, förskola och kultur- och fritidskvarter.

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, nedan kallad Wallenstam, för utvecklingen inom detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Avtalet reglerar bland annat kostnaden för framtagande av detaljplaner samt principer för ansvar- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar och kommande markregleringar och markanvisningar. 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 tecknar kommunen ett exploateringsavtal och, för mark som behöver överlåtas mellan parterna, tecknas ett marköverlåtelseavtal med Wallenstam 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, har ett markanvisningsavtal tecknats med varje exploatör. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. För den del av marken som kommunen markanvisar bekostar exploatörerna kostnaden för 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 exploitören som ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet och markgenomförandeaftalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalen för Ältas nya centrum, etapp A och B 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.

För kultur- och fritidskvarteret som planeras uppföras av Wallenstam inom kvarter 2 tecknas ett hyresavtal mellan hyresvärden Wallenstam och hyresgästen Nacka kommun.

För det äldreboende som planeras uppföras inom kvarter 8 ska kommunen under kvartal 1 år 2018 markanvisa berörd mark. 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 fastighetsregleras till den nya avstyckade fastigheten (markområde framgår av figur 36 och tabell 1) krävs en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägaren till Älta 69:2 och fastighetsägaren till det kommande äldreboendet. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för behövlig lantmäteriförrättning.

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 36 och tabell 1) hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Förrättningen kan föregås av en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering om parterna är

överens. Överenskommelsen kommer huvudsakligen att reglera marköverföringen, ersättning av markområdet, arbetsområde och återställning av arbetsområdet, tillträde och ansökan om och kostnader för behövlig lantmäteriförrättning.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till olika privatägda fastigheter, dessa markområden är markerade med orange färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med gul färg i figur 25 och framgår i tabell 1.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Wallenstam för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlåtas till Wallenstam, likadant i motsatt riktning. För markanvisade markområden kommer detta hanteras i samband med markgenomförandeavtalet och marköverlåtelseavtalet för respektive anbudsområde. För markområden som behöver överlåtas från del av fastigheten Älta 18:2 och del av fastigheten Älta 69:2 avser kommunen att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar enligt kommande överenskommelser med respektive fastighetsägare.



Figur 25. Kartan visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (orange och gul) och ska byta markägare.

Numrering enligt figur 25	Färg enligt figur 25	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 25:1 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 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

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

#### *Kvartersmark och gemensambetsanläggningar*

Den kvartersmark inom planområdet som har föranletts av alternativt kommer att föranledas av markanvisning, kvarter 6, 7, och 8, kommer att avstyckas från de kommunala fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1. Varje styckningslott kommer troligen utgöra ett helt kvarter, förutom kvarter 6, där kvarteret troligtvis blir två styckningslotter. För kvarter 1, 2, 3, 4 och 5 kommer Wallenstam troligen att avstycka en styckningslott per kvarter.

En gemensamhetsanläggning 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 gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen. Förutsättningar för gemensamhetsanläggningarnas omfattning och andelstal preciseras i exploateringsavtal respektive markgenomförandeavtal. Exploatören ska ansöka och bekosta anläggningsförrättning.

Slutligt anläggningsbeslut fattas av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun vilket sannolikt sker i samma fastighetsbildningsärende som avstyckningarna. Framtida förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar 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 25:3 – 25:103 (utom planområdet) och del av fastigheten Älta 25:1 (inom planområdet) belastas idag av gemensamhetsanläggningen Älta Ga:2, som förvaltas av Östra Stensö Samfällighetsförening, med ändamål vatten- och avloppsledningar, värme- och varmvattensdistributionsanläggningar, elledningar, tvättstugor, förråd, kommunikationsytor, lekplatser m.m. Vid genomförandet av kvarter 1 inom fastigheten Älta 25:1 kommer den befintliga undercentralen att kunna ligga kvar i befintligt parkeringslänga. Tillhörande ledningar kommer dock att behöva läggas om inom fastigheten Älta 25:1. I samband med genomförandet av kvarter 1 planeras även att det angränsande området till radhusområdets parkering, söder om kvarter 1 inom planområdet, för ett utökat antal parkeringsplatser. Den bäst anpassade lösningen för att säkerställa rättigheten ska utredas vidare tillsammans med berörda under det fortsatta planarbetet där en överenskommelse kommer att tas fram mellan berörda parter. Överenskommelsen kommer även att hantera vem som ansöker om och bekostar eventuell behövlig lantmäteriförrättning.

#### *Servitut*

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. 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 (avtalsservitut) 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 betyder att servitutets lokalisering kommer att ändras. Wallenstam avser att ansöka om och bekosta behövlig lantmäteriförrättning för omlokalisering av servitutet vilket kommer att hanteras i en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Ansvar för att ansöka om och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar 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 kan på initiativ av ägaren till den tjänande alternativt härskande fastigheten upphävas genom en lantmäteriförrättning:

- 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 avtalservitut 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 genom en lantmäteriförrättning alternativt kommer de att upphöra automatiskt då inskrivningar som har beviljats före 1 juli 1968 kommer att tas bort från fastighetsregistret (Lag (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret) om de inte anmäls om förnyelse innan år 2018:

- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-52/941B.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 165:8 (förmån) och Älta 10:1, 19:1, 24:2 och 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Sicklaön 165:8 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- Avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-53/2127.1): Mellan fastigheterna Sicklaön 165:8 (förmån) och Älta 10:1, 19:1, 24:2 och 25:1 (belastar) med ändamål Ledning m.m. Fastigheten Sicklaön 165:8 nyttjar inte avtalsservitutet vilket innebär att servitutet är inaktuellt.
- 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 huvudvattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning* 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 huvudvattenledningen som går genom Älta centrum. I samband med omläggningen av ledningen, som beskrivs utförligare i avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning* 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-IM8-67/1420.1): 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 omfattning och påverkan i samband med denna detaljplans genomförande beskrivs utförligare i kapitel 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Parkering.*

#### *Ledningsrätt*

En ledningsrätt innebär att för en aktör som äger ett ledningsnät rätt att utnyttja annan fastighet för att anlägga 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 huvudvattenledningen inom planområdet, läs mer under avsnitt 3. *Planförslag, Teknisk försörjning, Huvudvattenledning* och 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Vatten och avlopp* i denna planbeskrivning, 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 ledningsrätt till lantmäteriet kommer att göras efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansvar för att ansöka och bekosta behövlig lantmåteriförrättning för att hantera ledningsrätt hanteras i kommande exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Wallenstam samt i en överenskommelse med Nacka Vatten och Avfall AB.

#### *Övriga rättigheter*

Avfallshantering för planområdet är tänkt att hanteras med hjälp av mobila sopsugar för respektive kvarter. Eventuella behövliga rättigheter kommer att utredas i samband med att placering av uppsamlingsplats och hämtplats för varje kvarter har identifierats. Detta kommer att ske under det fortsatta planarbetet.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer arbete i form av förläggning av ny ledning alternativt arbete med befintliga ledningar inom Ältavägens vägområde att ske. Omfattning och vilka ledningsslag som behöver hanteras ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet. Förläggning av ny ledning eller arbete på en befintlig ledning inom Ältavägens vägområde kräver ett tillstånd från Trafikverket enligt 44 § väglagen (1971:948).

Till följd av höjdskillnad mellan Oxelvägen och fastigheten Älta 18:2 uppstår en slänt inom tomtmark. Vägslänt får anläggas inom det område som är betecknat som prickmark med bestämmelse z i plankartan. Bestämmelsen innebär att området helt eller delvis kan komma att tas i anspråk för att anlägga gatuslänt. Omfattningen av släntanpassningen kan inte anges närmare i detta skede, och inte heller avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av gatan är utförd.

#### **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 huvudmannskap 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 i detaljprojekteringen.

#### *Trafikanläggningar*

Oxelvägen/Almvägen inom planområdet detaljpaneläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannskap. 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 i detaljprojekteringen.

#### *Parker*

Inom planområdets nordliga del planeras ett parkstråk. Parken kommer att bli på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Parken har ännu inte gestaltats men kommer i möjligaste mån att gestaltas, detaljprojekteras och 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. Under själva genomförandet kommer evakueringsparkeringsområden att behövas. Idag utnyttjar fastighetsägarna till nedanstående fastigheter utanför planområdet befintligt parkeringsgarage, markparkering alternativt parkeringsdäck inom detaljplaneområdet.

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

Radhusområdet söder om kvarter 1 och planområdet består av 101 radhus. Genom enskilda hyresavtal mellan Wallenstam och fastighetsägare/tomträttsinnehavare hyrs idag totalt 44 parkeringsplatser inom Wallenstams fastighet Älta 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringstak. Östra Stensö Samfällighetsförenings inriktning är att föreningens parkeringsbehov ska anordnas inom samfällighetsföreningen med tillskott av mark från Wallenstam och kommunen.

#### *Älta 14:104, 24:2 och 25:1 (Wallenstam)*

Wallenstam har idag 556 hyreslägenheter utanför planområdet som delvis använder sig av befintligt parkeringsutrymme inom planområdet. Wallenstam har hyresavtal för cirka 210 parkeringsplatser mot egna bostadshyresgäster inom Wallenstams eget ägda fastigheter Älta 19:1 och 25:1 i befintligt parkeringsgarage och parkeringstak. Inom Wallenstams kommande parkeringsgarage under kvarter 3 kommer parkeringsplatser att anläggas som kan nyttjas av Wallenstams befintliga hyresgäster utom planområdet.

#### *Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen)*

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen består idag av 259 lägenheter. Genom ett avtalsservitut, som inte är inskrivet i fastighetsregistret, mellan fastigheterna Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen, förmån) och Älta 19:1 (Wallenstam, belastar) regleras rättigheten för ägaren till Älta 14:102 att nyttja 75 parkeringsplatser på parkeringsdäck inom Älta 19:1. BRF Älta Sjöängens framtida behov av parkeringsplatser inom Wallenstams nya garage är 35 parkeringsplatser vilket kommer att regleras genom en överenskommelse. Placering av nya

parkeringsplatser inom Wallenstams kommande parkeringsgarage är planerat under kvarter 4.

#### *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 140 parkeringsplatser av Wallenstam AB i parkeringsgarage inom fastigheten Älta 19:1. En dialog mellan BRF HSB Stensö och Wallenstam pågår om hur många parkeringsplatser föreningen har behov av i det kommande parkeringsgaraget under kvarter 4 och om föreningen kan anordna parkeringsplatser inom egen mark.

Till detaljplanens granskningsskede kommer ett tydligare och mer detaljerat underlag presenteras där förslag på lösning för respektive berörda fastighetsägare presenteras samt förslag på lösning för evakueringsparkeringar i samband med att detaljplanen genomförs.

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 kommer i nästa skede under planprocessen att reglera ett minsta jorddjup. 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.

Parken kommer att anläggas med dagvattenhantering i form utav dike och damm.

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 planterade

gårdar och höjdsättning, regleras genom planbestämmelser i plankartan, i nästa skede av planprocessen.

Planområdets släppunkt är i dagsläget till våtmarken vid fotbollsplanens nordöstra hörn. Denna släppunkt kommer att behållas.

För delavrinningsområde 1, som till stor del är utanför detta planområde men inom planprogrammet, planeras en släppunkt norr om planområdet till en kommande dagvattendamm. För att genomföra den föreslagna dagvattendammen har detta stadsbyggnadsprojekt avsatt medel för detta. Gällande detaljplan medger allmän plats med användning park, där dagvattendammen 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.

#### *Huvudvattenledning*

En förutsättning för att genomföra exploateringen inom planområdet är att lägga om en huvudvattenledning som går genom Älta centrum och försörjer delar av övriga Nacka och Värmdö. Ledningens nya sträckning blir Flädervägen-Oxelvägen-Almvägen-korsningen Oxelvägen/Ältavägen och läggs i ett material som är mer hållbart.

#### *Uppvärmning/el*

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  $\frac{1}{4}$  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.

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 ansluta sig till fjärrvärmenätet.

#### *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 avfallshanteringen.

## 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 ett exploateringsbidrag, 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 erlægga 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 exploitörens tillträdesdag.

Kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsen.

### *Anslutningsavgifter*

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheter som ansluts till Nacka vatten och avfalls vatten- och avlopps nät betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Tidigare anslutna fastigheter med erlagd fastighetsavgift kommer att faktureras för tillkommande lägenhets avgifter. 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 planläggningen har tecknats mellan kommunen och Wallenstam. För mark som markanvisats, tecknas ett detaljplaneavtal mellan

markanvisade exploatörer och kommunen. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### *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. Den största skillnaden är att området kommer att få en annan karaktär än idag, med mer bebyggelse, fler människor, parkeringsgarage under respektive kvarter samt centrumlokaler under kommande bostadsbebyggelse. 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, ett torg och en park och lägga om befintliga och dra nya ledningar kommer att påverka framkomligheten för gående och alla trafikslag inom och utom planområdet.

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.

Inom fastigheten Älta 69:1 bedrivs 2 förskoleverksamheter. En förskola är Sjöängen förskola som består av 6 avdelningar och drivs i kommunal regi. Den andra förskolan är Almdungen förskola som består av 5 avdelningar och drivs i privat regi genom Pysslingen. Markområdena där båda förskolorna bedriver sin verksamhet i dagsläget har markanvisats för kvarter 6, 7 och 8. Detta innebär att kommunen planerar nya platser för att förskolorna ska kunna fortsätta bedriva deras respektive förskoleverksamhet. De nya lokaliseringarna är enligt nedanstående bild.



Figur 26. Ny planerad lokalisering av Sjöängen och Almdungen förskola.

För Sjöängens nya lokalisering är en detaljplan inför antagande, *Detaljplan för förskola vid Oxelvägen, del av Älta 24:2 och Älta 10:1 (KFKS 2016/533)*, planerad byggstart för den nya förskolan med 8 avdelningar är kvartal 4 år 2017 och den planeras vara klar kvartal 2 år 2019. Almdungens förskoleverksamhet planeras drivas i tillfälliga förskolepaviljonger tills en ny detaljplan har tagits fram för permanenta lokaler. Stadsbyggnadsprojektet kommer att ha en fortsatt dialog med verksamheterna under planprocessen och genomförandet av denna detaljplan.

Fastigheterna Älta 25:3-103 (Östra Stensö Samfällighetsförening), Älta 14:104, 24:2 och 25:1 (Wallenstam), Älta 14:102 (BRF Älta Sjöängen) och Älta 18:1 och 18:2 (BRF HSB Stensö) ligger utanför planområdet men använder sig av befintliga parkeringsgarage, parkeringsdäck alternativt markparkering inom planområdet. De befintliga parkeringsmöjligheterna inom planområdet kommer att påverkas under genomförandet av detaljplanen då evakueringsparkeringar kommer att behövas anordnas samt även när detaljplanen är genomförd. Läs mer under kapitel 2. *Förutsättningar-Området idag-Parkering* och kapitel 5. *Så genomförs planen-Tekniska åtgärder-Parkering*.

Fastigheterna Älta 25:3-103 påverkas av att den norra infarten till deras befintliga radhusparkering och radhusområdet omlokaliseras. Ny vägsträckning från Ältavägen blir söder om kvarter 1. De påverkas även av att ledningar tillhörande den undercentral som ligger inom fastigheten Älta 25:1 kommer att behöva läggas om.

Fastigheterna Älta 18:2, 19:1 (Wallenstam) och 24:2 påverkas av inlösen av allmän platsmark - Gata i samband med att Oxelvägen/Almvägen breddas. Inlösen av allmän platsmark hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Förrättningen kan föregås av en ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering om parterna är överens.

Fastigheten Älta 69:2 (Brf Salen 1) påverkas av detaljplanen då mindre markområden inom fastigheten planeras föras över till kommande äldreboende. Fastighetsreglering av kvartersmark hanteras i en lantmäteriförrättning via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Förrättningen behöver föregås av en undertecknad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägaren till äldreboendet och fastighetsägaren till Älta 69:2.

Fastigheten Älta 69:3 (Nacka församling) påverkas av detaljplanen då de använder en vändplats inom fastigheten Älta 69:1 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 (allmänna anläggningar) (Sweco) - Tillfälliga korsningsanslutningar PM*. Fastighetsägaren till Älta 69:3 kommer att själva behöva anlägga och bekosta denna nya vändplan.

Inom fastigheten Älta 14:97 (Hemsö Baggen AB) utom planområdet ligger Stavsborgsskolan. Mellan Stavsborgsskolan och centrumområdet, där det bland annat planeras för ett kultur- och fritidskvarter, kommer en tillgänglig trafikseparerad gång- och cykelväg skapas för att förstärka kopplingen mellan dessa två målpunkter.



## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Helena Fältén	projektchef	exploateringsenheten
Martin Håkansson	projektledare	exploateringsenheten
Emelie Resvik	planarkitekt	planenheten
Christian Nützel	planarkitekt	planenheten
Gustaf Davidsson	exploateringsingenjör	exploateringsenheten
Marie Svensson	projektledare	enheten för bygg och anläggning
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Kristin Kensby	lantmätare	lantmäterienheten
Kerstin Starborg	bygglovshandläggare	bygglovsenheten

Planenheten

Angela Jonasson	Emelie Resvik	Christian Nützel
Tillförordnad planchef	Planarkitekt	Planarkitekt