

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-11-13

Dnr KFKS 2016/440

Projekt 9630

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

Planförslaget utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum från 2015. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse och höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget innebär att den centrumbebyggelse som idag utgör Älta centrum i huvudsak kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse och underbyggda parkeringsgarage. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett nytt torg och parkstråk samt lokalgator.

Planförslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål, såsom handel, service och kultur- och fritidsverksamheter. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal ställen 7–8 våningar.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter var ute på samråd mellan den 21 november 2017 och den 15 januari 2018. Under samrådet inkom totalt 38 stycken synpunkter, varav 7 stycken remissinstanser inte har någon erinran. Det innebär således 23 stycken synpunkter från remissinstanser, nämnder, företag och föreningar och 8 stycken från boende i Älta utanför planområdet.

Länsstyrelsen har främst synpunkter på kommunens hantering av farligt gods. Länsstyrelsen anser att det till granskningskedet behöver säkerställas om, hur och när avveckling/omlokalisering av drivmedelsstationen Preem ska äga rum. Både Länsstyrelsen och Trafikverket har synpunkter på detaljplanens förslag på åtgärder som påverkar Ältavägen samt framtagna trafikanalyser. Lantmäterimyndigheten har bland annat informerat

om gällande tomtindelningar inom planområdet. Natur- och trafiknämnden har synpunkter på friytor för barn. Trafikförvaltningen har synpunkter på Oxelvägens (bussgata) bredd på parkeringar. Synpunkter från föreningar och boende i Älta handlar främst om höjder på de nya byggnaderna och markanvändningen, bevarandet av inomhuscentrum, dagvatten, parkering, samt lokaler för kultur- och fritidsverksamheter.

Efter samrådet har planförslaget reviderats i flera avseenden. Ett antal utredningar har tagits fram/uppdaterats, bland annat en vindkomfortstudie, trafikutredning och bullerutredning. Gestaltningsprogram för allmän plats har uppdaterats och gestaltningsprinciper för den nya bebyggelsen har tagits fram. Synpunkterna och de uppdaterade underlagen har föranlett ändringar i planförslaget. Bland annat har planområdet utökats för att möjliggöra ny fastighetsbildning, och plangränsen är justerad mot Ältavägen. Trafikverkets synpunkter har även föranlett en ny trafikstruktur, med endast en infart från Ältavägen till planområdet. I övrigt har tillägg och justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser och grändragningar på plankartan. Redaktionella justeringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet är beläget i centrala Älta och berör Ältas befintliga centrum och avgränsas av Ältavägen i öster, Oxelvägen i väster och Almvägen i norr, och angränsar i söder till radhusbebyggelse och flerbostadshus. Området omfattar cirka 6,5 hektar. Marken inom planområdet ägs till stor del av fastighetsägaren Wallenstam AB och Nacka kommun.

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum som antogs av kommunstyrelsen hösten 2015. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum genom att möjliggöra för nya bostäder, verksamheter och mötesplatser som kan skapa förutsättningar för en attraktiv, trygg och levande centrumkärna. Vidare är syftet att bidra till en kvalitetshöjning av den offentliga miljön och stärka områdets kopplingar till omgivningen.

Planförslaget innebär att ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator samt mindre grönytor av varierande kvalitet tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintligt inomhuscentrum och parkeringsanläggningar föreslås att rivas och ersättas med ny bebyggelse med underbyggda parkeringsgarage. Befintligt höghus i centrum kommer dock att bevaras.

Planförslaget möjliggör för cirka 950 bostäder, ett äldreboende med cirka 55 lägenheter, en förskola med 6 avdelningar, och cirka 8000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål,

såsom handel, service och kultur- och fritidsverksamhet. Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar.

Detaljplanen omfattar totalt åtta tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål med verksamhetslokaler för centrumändamål i bottenvåningar. Inom planområdet föreslås även nya allmänna platser, i form av ett nytt torg och parkstråk samt lokalgator. En del av Oxelvägen/Almvägen föreslås byggas om för att anpassas till den nya centrumbebyggelsen.

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

Bakgrund

Ett detaljplaneprogram antogs 2015 för Älta centrum. Detaljplan Älta centrumkvarter ingår enligt planprogrammet i den första etappen av detaljplaner.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017 §245. Samrådstiden varade mellan den 21 november 2017 och den 15 januari 2018, sammanlagt cirka 8 veckor. Under samrådstiden var planförslaget utställt i Nacka stadshus, biblioteket i Nacka Forum och biblioteket i Älta centrum. Planförslaget fanns även tillgängligt på kommunens hemsida. Under samrådet hölls ett Öppet hus den 7 december i Älta centrum. Då fanns representanter från kommunen på plats för att svara på frågor kring planförslaget.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser, företag och föreningar har inga synpunkter på planförslaget:

- Luftfartsverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Fortum Värme
- Försvarsmakten
- Vattenfall eldistribution
- Naturvårdsverket
- Swedavia

Följande remissinstanser, kommunala nämnder, företag och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Fritidsnämnden
- Natur- och trafiknämnden (NTN)
- Kulturnämnden
- Utbildningsnämnden

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)
- Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
- Trafikverket
- Länsstyrelsen
- Skanova AB
- Nacka Energi
- Nacka vatten och avfall AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka hembygdsförening
- Nacka miljövårdsråd
- Föreningsrådet i Älta
- ArbetsCirkeln ”Vi i Älta”
- Lokala Hyresgästföreningen Älta
- PRO Älta (Pensionärernas riksorganisation)
- Föreningen Rädda Ältasjön
- Ältas socialdemokratiska förening
- Ältasjöns fiskevårdsområdesförening
- Östra Stensö Samfällighetsförening

Synpunkter har även inkommit från 8 personer som bor utanför planområdet:

- Ägare till fastigheten Älta 29:5
- Ägare till fastighet Älta 94:47
- Boende på Oxelvägen 26 (hyresgäst utanför planområdet)
- Boende på Oxelvägen 7 (hyresgäst utanför planområdet)
- Ägare till fastigheten Älta 94:38,
- Boende på Oxelvägen 7 (hyresgäst utanför planområdet)
- Boende på Stensövägen 1 (boende i BRF utanför planområdet)
- Tomträttshavare till fastigheten Älta 31:49

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag. KSSU anser att planförslaget uppfyller mer än väl bostads målet för området, men att det är viktigt att hänsyn tas till behovet av skolplatser i förhållande till fler bostäder. Det är viktigt att detaljplaneringen och byggandet av förskolorna

på Oxelvägen och Solvägen följer tidplanerna, så att behovet av förskolor för området säkras.

Behovet av särskilt boende för äldre beräknas uppstå år 2023. Markanvisningen och uppförandet av byggnaden bör därför flyttas fram i tiden enligt den senaste behovsprognosen.

Inriktningen är att kommunen ska hyra ersättningslokaler, ungefär samma kvadratmeterantal lokaler för kultur- och fritidsändamål som i de gamla, som föreslås rivas när denna detaljplan genomförs. Därutöver kommer Stavsborgsskolan också att kunna användas för kulturaktiviteter efter skoltid.

KSSU anser att det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även redogöra för framtida drift- och underhållskostnader av allmänna anläggningar.

Planenhetens kommentar.

Planenheten noterar informationen.

Den nya förskolan vid Oxelvägen (Svanhöjdens förskola) är färdigställd och inflyttad. Sjöängens förskola har flyttat in i de nya lokalerna på Svanhöjdens förskola. Almdungens förskola har lagt ned sin verksamhet och de flesta barnen har flyttat till Svanhöjdens förskola. Behovet av förskoleplatser kommer att öka i Älta i samband med att det första kvarteret inom detaljplanen Älta centrumkvarter flyttas in 2023. Det ökade behovet av förskoleplatser i och med detta kommer att tillgodoses antingen på Solvägen, inom planerad förskola i planområdet, eller i den nya Stavsborgsskolan.

Markanvisningen av det nya särskilda boendet för äldre genomförs inte under detaljplaneprocessen utan vid senare tidpunkt när prognoserna visar på att behovet finns.

Detaljplaneförslaget medger centrumanvändning, som innefattar kulturverksamhet, inom samtliga kvarter runt torget. Det möjliggör lokaler som ersätter de befintliga kulturlokalerna, men har en långsiktig flexibilitet avseende placering och omfattning av olika verksamheter. Kulturlokalernas planerade lokalisering är i kvarter 2 centralt placerad vid torget, vilket säkerställer attraktiva och synliga entréer från torget och parkstråket. Gemensam entré är möjlig för bibliotek och kulturhus mot torget. Detaljplanen reglerar inte hur byggnader disponeras invändigt.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om projektets ekonomi, ekonomiska avvägningar och framtida drift- och underhållskostnader.

2. **Fritidsnämnden** är positiva till ett nytt kultur- och fritidskvarter och att detaljplanen överensstämmer med det inriktningsbeslut om Älta kultur- och fritidskvarter som togs av nämnden den 16 februari 2017. Fritidsnämnden anser att detaljplanen möjliggör både samutnyttjande av lokaler för bibliotek, kulturhus, fritidsgård och därmed en effektivisering av ytorna. Nämnden vill verka för mer effektivt lokalutnyttjande med smarta och samordnade lösningar i syfte att minska behovet av nytillkommande ytor. Verksamheterna ska fungera i de framtida lokalerna och hänsyn måste därför tas till hur flöden sker till lokalerna och hur tillgängliga dessa är för olika verksamheter. Ett nytt hyresavtal ska förhandlas och presenteras för kommunstyrelsen under 2018.

Det är nödvändigt att fritidsgården har en egen entré.

Fritidsnämnden vill tillskapa möjlighet för en utomhusscen samt en väderskyddad ljud- och ljusanordning på torget. Så att det finns möjlighet att göra framträdanden på torget.

Fritidsnämnden poängterar vikten av att skapa möjlighet till fritidsaktiviteter i Stavsborgsskolans lokaler efter skoltid. Vilket innebär att skolan byggs med sektionerat larmsystem, ingång till verksamhetslokaler på entréplan och möjlighet till förråd för fritidsverksamheter. Nämnden påpekar att behovet av lokaler för fritidsgårdens verksamhet ökar med ett ökat elevantal och att dessa gärna ska vara placerade nära skolan. Fritidsnämnden vill även belysa vikten av att planera för samutnyttjande av möteslokaler i mini-återvinningsstationens lokaler när denna inte är öppen.

Planenhetens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Detaljplanen möjliggör att fritidsgården ska kunna ha en egen entré mot parktorget. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att huvudentréer ska vara placerade mot gata, torg eller park.

Torget föreslås få en flexibel utformning med ytor som möjliggör för att uppföra en tillfällig utomhusscen. Framför det planerade kultur- och fritidskvarteret planeras det även för trappor med gradänger som kan fungera som sittplats och mötesplats.

Detaljplanen reglerar inte hur byggnader disponeras invändigt eller hur lokaler samnyttjas.

Stavsborgsskolan omfattas inte av aktuell detaljplan.

Mini-ÅVC är inte längre aktuellt inom planområdet. Beslut är fattat av Nacka vatten och avfall (NVOA).

3. **Kulturnämnden** informerar om att detaljplanen berör ett antal av kulturnämndens finansierade verksamheter, såsom Älta bibliotek, Älta kulturknut samt musik- och kulturskolor som hyr in sig i dessa lokaler.

Detaljplanen överensstämmer med det inriktningsbeslut som togs av kulturnämnden den 14 februari 2017 om Älta kultur- och fritidskvarter. Kulturnämnden anser att detaljplanen möjliggör både samutnyttjande av lokaler för bibliotek, kulturhus, fritidsgård och därmed en effektivisering av ytorna. Nämnden vill verka för mer effektivt lokalutnyttjande med smarta och samordnade lösningar i syfte att minska behovet av nytillkommande ytor. Verksamheterna ska fungera i de framtida lokalerna och hänsyn måste därför tas till hur flöden sker till lokalerna och hur tillgängliga dessa är för olika verksamheter. Ett nytt hyresavtal ska förhandlas och presenteras för kommunstyrelsen under 2018.

Nämnden anser att en direktentré till biblioteket från gatuplan mot ett gångstråk behövs för att kunna införa MerÖppet bibliotek. Kulturlokalerna ska byggas så att överhörning inte kan ske mot bostäderna, biblioteket och fritidsgården.

Kulturnämnden anser att inlastning till olika kulturevenemang kan ske via kvartersgata 1. Att endast ha inlastning via vändplanen på lokalgatan är inte tillräckligt.

Nämnden anser att entréerna till kultur- och fritidslokalerna både vid torget och parktorget, bör vara tydliga och inbjudande. Därför är det viktigt med skyltning och gestaltning.

Kulturnämnden vill tillskapa möjlighet för en utomhusscen på torget samt plats för att placera ljus- och ljudteknik på en väderskyddad yta.

Efterfrågan på lokaler för kultur- och musikskola förväntas öka kraftigt i Älta då antalet elever kommer bli betydligt större än idag. Det införs utökat kundval för kulturskola hösten 2018 som kan öka behovet av verksamhetsanpassade lokaler för bild, form, dans och teater. Som ett komplement till de lokaler som finns inom kvarter 2, så behövs tillgång till Stavsborgsskolans lokaler för fritidsverksamhet. Det är därför av vikt att diskussioner förs med Hemsö AB för att skapa möjlighet till samutnyttjande av lokaler för olika kulturskolor. Det är av vikt att skolan byggs med sektionerade salar, specialsalar med access från entréplan och tillgång till egna förråd.

Kulturnämnden anser att det är viktigt att estetiska och konstnärliga värden ska finnas med från början i gestaltningen av hela bebyggelsen i enlighet med riktlinjer för Öppna konsten. Då det är viktigt att offentliga miljöer ska vara trygga att vistas i och attraktivt utformade, med offentlig konst som berör och berikar. Torget är en lämplig plats för konstnärlig gestaltning.

Planenhetens kommentar.

Planenheten noterar synpunkterna.

Inom kvarter 2 planeras det för kultur- och fritidsverksamhet samt bibliotek. Entréer till verksamheterna planeras mot park, parktorg och torget. Verksamheterna kommer att vara synliga från många allmänna mötesplatser, samt fånga upp ett stort flöde av människor, främst barn och unga, som rör sig mellan Stavsborgsskolan och det nya torget genom parkstråket. Genom den valda placeringen vid torget och parkstråket har verksamheterna även möjlighet att utnyttja utemiljön i sina verksamheter.

Bostäderna ovanför lokalerna kommer att byggas med de ljuddämpande åtgärder som krävs enligt Boverkets byggregler (BBR) för att upprätthålla en god boendemiljö och undvika störningar. Detta hanteras inte inom planprocessen utan senare i bygglovsskedet.

Detaljplanen reglerar att huvudentréer ska vara placerade mot torg och gator. Detaljplanen reglerar dock inte exakt var biblioteket hamnar inom kvarter 2 eller exakt var entréer placeras. Detaljplanen reglerar inte heller hur byggnader disponeras invändigt eller hur lokaler samnyttjas.

Detaljplanen har kompletterats med gestaltungsbestämmelse om att byggnaders sockelvåning ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatu- och torgmiljö. Detaljplanen reglerar även att entréer mot allmän plats ska vara tydligt markerad mot gatan.

Torget föreslås få en flexibel utformning med ytor som möjliggör för att uppföra en tillfällig utomhusscen och offentlig konst. Framför det planerade kultur- och fritidskvarteret planeras det även för trappor med gradänger som kan fungera som sittplats och mötesplats.

Ett belysningskoncept för torget har även tagits fram i samband med ett gestaltungsprogram för allmänna platser. Vid kultur- och fritidskvarteret föreslås belysningslösningar av en mer lekfull karaktär som inbjuder till aktivitet.

4. **Natur- och trafiknämnden (NTN)** ser positivt på att de centrala delarna utav Älta rustas upp och utvecklas.

NTN anser att detaljplanen inte föreslår någon plats för lek på allmän plats och att ytorna för lek på kvartersmark är begränsade. NTN anser även att den planerade förskolan kommer att ha en yta på drygt 10 kvm per barn på mark och att det inte blir några utomhusytor kvar för de boende i kvarteret. NTN anser vidare att barnen som kommer att bo och/eller gå på förskolan inom planområdet, kommer att få en bristfällig utomhus miljö med avsaknad av tillräckliga lekytor. NTN hänvisar till Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta per barn på förskola och att den totala friytan inte bör understiga 3000 kvm.

Enligt NTN är det 800 meter mellan planerad förskola och allmän lekplats, förutsatt att barnen ska gå trafiksäkert och 600 meter till allmän lekplats vid Oxelvägen, förutsatt att de korsar Oxelvägen. NTN menar att många barn redan använder dessa lekytor. NTN anser också att det är förhållandevis långt till dessa lekytor och för att nå två större lekplatser måste gata korsas, vilket utgör en risk för barn. NTN anser att förskolegård inte kan kompenseras av lek på allmän plats. Befintliga lekytor är redan välutnyttjade och har en begränsad kapacitet. Slitaget kan även bli omfattande. NTN anser att det är av stor vikt att lekmöjlighet kommer att finnas på gårdarna i bostadskvarteren. NTN anser att en illustration i plankartan med ordet LEK säkerställer att lek anordnas på en lämplig plats på gården och att frågan tas upp i den fortsatta processen.

NTN anser att det är viktigt att redogöra för karaktärsskapande och till viss del biologiskt intressant vegetation som kommer att kunna sparas i planförslaget. Det är värdefullt att ha en strategi för vad och hur detta ska gå till. Annars föreligger risk att vegetation försvinner på grund av olika skador.

NTN anser att en vindstudie bör tas fram, då det inom planområdet kan uppfattas som blåsigt idag. De menar att en blåsigt utemiljö för det mesta upplevs mindre attraktiv att vistas på. Vindstudie bör även innehålla förslag till eventuella åtgärder på såväl byggnader som på allmän plats.

NTN anser att placeringen av föreslagen nätstation norr om Almvägen är olämplig med hänsyn till att den kan bli svår att drifta, då drift måste ske från gång- och cykelväg, samt med hänsyn till en dunge med befintlig uppvuxen ek. Eken kan behöva fällas för att ge plats för nätstationen. Dungen har ett estetiskt och biologiskt värde men utgör även ett visuellt skydd för bostäder längsmed Stensövägen och Almvägen.

NTN anser att de dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen tar förhållandevis stor plats i det offentliga rummet och kräver kontinuerlig drift och underhåll. Samtidigt är det av stor vikt att anläggningarna dimensioneras så att

Ältasjön inte påverkas negativt utav planerad exploatering. Det är därför angeläget att dagvattenlösningarna utvecklas och preciseras och eventuellt effektiviseras.

Det är av stor vikt att torget utformas på ett sätt som uppmuntrar fordon (t.ex. leveransfordon) att köra på de gåendes villkor. Detta för att torget ska upplevas attraktivt att vistas på. Om det inte utformas med omsorg så finns det en risk att oskyddade trafikanter upplever torget som otryggt.

Planenhetens kommentar.

Efter samrådet har en förstudie för parkstråket tagits fram. En yta i parkstråket är utpekad som lämplig för lek. Ytan kan användas för till exempelvis boulespel, lekskulpturer, trädäck och parksoffor. Efter samrådet har även en uppdaterad förstudie för torget tagits fram. En yta på torget är utpekad som lämplig för lekskulptur och/eller vattenlek. Under den fortsatta projekteringen kommer alla möjligheter att prövas för mer lek och rekreation inom planområdet. Beroende på resultatet av fortsatt utredning och projektering av dagvattenanläggningarna kan ytan för lek i parkstråket komma att bli större – vilket är önskvärt.

Detaljplanen reglerar inte exakt var lekanordningar ska uppföras på kvartersmark, utan möjliggör endast för detta. Plankartan har kompletterats med illustrationstext *gård med lek* på kvartersmark för att säkerställa att frågan tas upp i bygglovskedet.

Den planerade förskolan inom kvarter 7 har fått en något större förskolegård efter samrådet, med en friyta på cirka 14 kvadratmeter per barn. Planförslaget innebär att den gemensamma bostads- och förskolegården till största del nyttjas som förskolegård även om delar kan komma att samnyttjas för boende utanför skoltid. Gården öppnar sig mot intilliggande skogsdunge vilket kan ge en fin inramning till förskolans utemiljö. Planenheten är medveten om att friytan inte uppnår Boverkets riktlinjer. Mot denna bakgrund kommer sannolikt dagliga utflykter ske för de äldre barnen till angränsande parkstråk, cirka 100 meter från förskolan, samt till naturområden med närskog på cirka 650 meters avstånd, vilka båda kan nå trafiksäkert.

Befintliga träd inom parkstråket kommer att bevaras och kompletteras med ny vegetation. Den befintliga eken vid torget kommer även att bevaras.

En vindkomfortstudie har tagits fram efter samråd. Vindkomfortstudien visar på att vindklimatet förväntas generellt bli mycket bra på torget, sett till såväl helår som perioden april-september. Parkstråket förväntas få behagliga vindförhållanden för stillasittande aktiviteter och rörliga aktiviteter, sett till både helår och perioden april – september.

Placeringen av nätstationen norr om Almvägen är framtagen i samråd med Nacka Eergi som kommer att drifva anläggningen. De två stora ekarna har beaktats särskilt vid

placeringen av nätstationen och projektet gör bedömningen att ekarna inte kommer behöva fällas för att den nya nätstationen ska kunna uppföras.

Dagvattenanläggningarnas utformning på torget och i parken har reviderats sedan samrådet enligt uppdaterad förstudie för parkstråket. Föreslagen dagvattenhantering fokuserar på rening på grund av den begränsande ytan, och föreslås utformas som en stenträdgård med översilningsyta för dagvatten, vilken även kan inbjuda till lek. I den fortsatta projekteringen kan även alternativa lösningar som uppfyller uppställda renings- och fördröjningskrav, och som visar sig vara tekniskt och ekonomiskt fördelaktiga, komma att tas fram.

Sedan samrådet har en uppdaterad trafikutredning tagits fram och trafikstrukturen har ändrats något. Anledning till detta är att endast en infart till centrumområdet i nuläget accepteras av Trafikverket. I den nya trafikstrukturen har en torggata tillskapats söder om torget som ansluter till Ältavägen i öst och Oxelvägen i väst. Trafiken separeras och fordonstrafiken styrs till torggatan. Utformningen bidrar till att få fordon komma behöva köra över torgets centrala delar, och att den trafik som kan behöva köra på torget gör detta på gåendes villkor. På torggatan planeras även för markerade övergångsställen samt hastighetsdämpande åtgärder såsom upphöjda korsningar i syfte att få ner fordons hastigheten.

5. **Utbildningsnämnden** anser att behovet av förskoleplatser uppfylls i förslaget under förutsättning att de båda befintliga förskolorna planeras med utökad kapacitet.

Om Almdungens förskolas verksamhet ska komma att drivas i tillfälliga lokaler är det av vikt att det blir en bra inomhus- och utomhusmiljö. Eftersom att inflyttningen av barnfamiljer är mycket stor i Älta är också efterfrågan på förskoleplatser hög, vilket innebär att det är viktigt att föräldrar även fortsättningsvis ser Almdungens förskola som ett attraktivt val.

Inom planområdet planeras inte några skolplatser, vilket betyder att den utökning av antalet skolplatser som planeras utanför planområdet, måste komma till stånd.

Planens kommentar

Pysslingen (Almdungens förskola) lade ner sin verksamhet sommaren 2019. Samtliga barn som tidigare gått på Almdungens förskola och Sjöängens förskola har flyttat in i den nyligen färdigställda förskolan på Oxelvägen (Svanhöjdens förskola) eller någon annan förskola i närområdet. Några ersättningslokaler behövs därmed inte i dagsläget. Det planeras för en förskola i kvarter 7 (6 avdelningar) inom ramen för denna detaljplan samt en till förskola inom detaljplan för Solvägen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

6. **Länsstyrelsen i Stockholm** bedömer att föreslagen utformning av planen medför att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen anser att det till granskningskedet ska säkerställas hur och när avvecklingen/omlokaliseringen av drivmedelsstation ska äga rum. Om drivmedelstationen inte försvinner ligger många lägenheter i ett riskutsatt läge trots de åtgärder som föreslagits. En placering endast cirka 7,5 meter vid ett bostadshus och som störst cirka 20 meter, är inte i linje med Länsstyrelsens riktlinjer.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter i yttrande den 22 januari 2018 om att en åtgärdsvalsstudie, det vill säga en studie av Ältavägens framtida funktion och utformning, bör genomföras.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I sin roll som samordnare av statliga intressen har Länsstyrelsens tagit del av Luftfartsverkets yttrande den 7 december 2017, Försvarmaktens yttrande den 21 november 2017 och Trafikverkets yttrande den 22 januari 2018.

Bakgrund

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen i juni 2012, ingår planområdet i ett utav de utpekade områdena för utveckling och förtätning i och omkring lokalt centrum. Nacka kommun arbetar med att revidera översiktsplanen. Revideringen var utställd för granskning under oktober till december 2017. Länsstyrelsen anser att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Länsstyrelsen anser även att planförslaget är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande den 15 december 2017 över utställningsförslaget till översiktsplanen.

Ett planprogram för Älta centrum antogs i juni 2015. Länsstyrelsen framförde i sitt granskningsyttrande den 3 februari 2015 att transporterna behövde beaktas vid planering intill Ältavägen och Oxelvägen och att kommunen behövde tydliggöra att transporterna innebär en olycksrisk som behöver beaktas i detaljplaneringen. Länsstyrelsen framförde också att syftet med en omprioritering av Ältavägens funktion till stadsgata behövde utredas och redovisas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med de föreslagna reningsåtgärderna kommer föroreningsbelastningen minska och bidra till en förbättring av vattenkvaliteten i Ältasjön. Detta innebär att

miljökvalitetsnormerna följs. Det är viktigt att kommunen i det fortsatta planarbetet jobbar vidare med att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder kommer genomföras eftersom de är en förutsättning för att planen ska vara tillåtlig.

Hälsa och säkerhet

Väg 260 är en primär länsväg och är utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter i yttrande den 22 januari 2018 om att en åtgärdsvalsstudie bör genomföras. Länsstyrelsen anser att detta bör genomföras innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har dialog med Trafikverket i denna fråga.

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram och åtgärdsförslag har presenterats med tanke på att transporter med farligt gods passerar området på väg till och från en drivmedelstation. De riskreducerande åtgärderna som föreslås i utredningen finns med som planbestämmelser i plankartan. Avståndet mellan planerad bebyggelse och vägen är endast cirka 7,5 vid ena bostadshuset och som störst cirka 20 meter. Länsstyrelsens rekommendationer är att ett bebyggelsefritt skyddsområde på 25 meter ska tillämpas och för bostadsbebyggelse är avståndet 75 meter. I planbeskrivningen redogör kommunen för bl.a. att drivmedelstationen ska avvecklas eller omlokaliseras. Länsstyrelsen anser att det behövs ett förtydligande kring ovanstående möjligheter och att det till granskningsskedet behöver säkerställas hur och när avvecklingen/omlokaliseringen ska äga rum. Om drivmedelstationen inte försvinner så är avståndet väldigt kort och 330 lägenheter ligger då i riskutsatt läge trots de åtgärder som föreslagits.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planens kommentar:

Det pågår ett arbete där Nacka kommun tillsammans med Trafikverket utreder Ältavägens (länsväg 260) framtida funktion och utformning. Detta för att tillsammans landa i en funktion och utformning som både tar hänsyn till vägens betydelse som en primär länsväg samt kommunens stadsutvecklingsplaner utmed sträckan. Arbetet som görs i form av en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) beräknas vara klart under 2020. Kommunen har därmed en kontinuerlig dialog med Trafikverket angående Ältavägen.

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som innebär att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Nacka kommun och Preem har även tecknat ett hyresavtal som innebär att Preem fortsatt har rätt att bedriva drivmedelsverksamhet på fastigheten till dess att första

boende i de nya bostadskvarteren inom aktuell detaljplan (Älta centrumkvarteren) flyttar in. Exploateringsavtal med respektive exploatör kommer att reglera att inflyttning inte får ske till kvarter 1, 6 och 7 längs med Ältavägen innan Preems verksamhet är avflyttad.

Köpeavtalet innebär att farligt godstransporter inte längre kommer att trafikera Ältavägen förbi aktuellt planområde till Preem efter detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer därmed att risk för olycka vid farligt godstransporter elimineras. Av den anledningen har en uppdatering av riskutredningen inte bedömts vara nödvändig.

7. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att planområdet bör utökas och innefatta hela fastigheten Älta 25:1, med syfte att kunna upphäva hela tomindelningen för fastigheten. Plangränsen bör justeras för att inte gå in på detaljplan 610.

Lantmäterimyndigheten framför ett antal synpunkter på plankartan och dess utseende. De tycker att den grå färgen för kvartersmark (parkering) är mycket lik den grå färgen för allmän platsmark (gata, torg) på plankartan. De tycker även att planområdesgränsen är en heldragen linje.

Lantmäterimyndigheten har även synpunkter på kapitlet Fastighetsrättsliga åtgärder i planbeskrivningen. Det anges att planenheten angett olika uppgifter kring markerat område 1 i figur 25 i planbeskrivningen. I plankartan är markerat område kvartersmark för bostadsändamål samt servitut för vägslänt (z). I figur 25 i planbeskrivningen är området beskrivet som allmän platsmark som ska överföras genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet.

Lantmäterimyndigheten anser att kommunen borde förtydliga i text (stycke 3 på s. 58) vad som gäller för område 15 i figur 25. Kommunen bör förtydliga att område 15 ska överföras till den blivande vård/boende/centrumfastigheten som ska bildas från del av Älta 69:1 och 10:1 och att det inte är kvartersmark som ska överlåtas till kommunalägd fastighet, som det står i stycke tre på sidan 58.

Lantmäterimyndigheten anser att kommunen bör förtydliga att kommunen avser att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för bildande av släntservitut på Älta 18:2 och inte för marköverföring, som det står i planbeskrivningen.

Kommunen bör förtydliga om möjligheten att ansöka om lantmäteriförrättning trots att en överenskommelse inte träffas mellan kommunen och respektive fastighetsägare (Älta 18:2 och Älta 69:2).

Planenhetens kommentar.

Planbeskrivningen och plankartan kommer att justeras och förtydligas i enlighet med synpunkterna. Plankartans planområdesgräns har justerats för att inte gå in på DP 610.

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

Vägslänt inom fastighet Älta 18:2 har tagits bort.

8. **Trafikförvaltningen** anser att detaljplanen för Älta centrum innehåller positiva förtättningsförslag. Förslaget är i linje med de regionala utvecklingsmålen som presenteras i RUFS 2050 samt med Nackas översiktsplan. Förslaget kan komma att stärka kollektivtrafikens möjligheter men ställer också krav på att nya lösningar för busstrafiken hittas. Trafikförvaltningen upplever att vissa synpunkter inte blivit bemötta i programskedet. Det är t.ex. av stor vikt för Trafikförvaltningen att gatorna för busstrafik utformas i enlighet med RiBuss. Både Oxelvägen och Ältavägen behöver ha mycket god framkomlighet och standard för att möjliggöra en attraktiv kollektivtrafik. Det behöver säkerställas att eventuella verksamheter i bottenplan inte innebär felparkeringar som hindrar busstrafikens framkomlighet. Parkeringsfickor på huvudgator bör undvikas där så är möjligt och annars ges en bredd på minst 2,5 meter i enlighet med RiBuss. Detta är särskilt viktigt på Oxelvägen då den i framtiden kommer vara huvudsaklig färdväg för busstrafik. Det är också av vikt att busshållplatser dimensioneras korrekt och har god tillgänglighet för gående och cyklister.

Trafikförvaltningen anser att det är väsentligt att den cirkulationsplats som föreslås för busstrafiken i detaljplaneprogrammet kommer att byggas. Det är väsentligt att vändning fortsatt är möjlig att genomföra utan störningar, samt att vändning kan genomföras i samma strategiska läge. Trafikförvaltningen anser att kommunen behöver stämma av med Trafikförvaltningen och trafikförvaltningens trafikutövare i Älta om dagens yta för reglering tas i anspråk av föreslagen bebyggelse, som redogörs i programmet. Denna funktion behöver ersättas och finnas i samma område om vändningsmöjligheten.

Trafikförvaltningen anser att utgångspunkten ska vara att nationella riktvärden för trafikbuller ska innehållas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål, det är ofta lågfrekvent buller som orsakar störningar i omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförsbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats.

Dessutom har bussar som trafikerar en hållplats, där mer än en linje går, externa högtalarutrop som kan innebära störning till omgivningen. Busshållplatserna har även så kallade pratörer med talad information om kommande bussavgångar. Trafikförvaltningen anser att bostäder bör utformas så att folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller innehålls i sovrum. För planerad bebyggelse som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformningen av byggnaderna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Planenhetens kommentar:

Nacka kommun har noterat informationen om bredd på parkeringsplatser längsmed busstrafikerad huvudgata. För kommunen är det viktigt att busstrafiken fortsatt kommer att trafikera Oxelvägen. Frågan kommer att bevakas i systemhandlings- och detaljprojekteringskedet. I övrigt är Oxelvägen dimensionerad i enlighet med RiBuss.

Ältavägen ligger utanför aktuellt planområdet och dess funktion och framtida utformning utreds tillsammans med Trafikverket inom ÅVS-studien.

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om störningsskydd. Fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

Vändplan för busstrafik ligger inte inom denna detaljplan.

9. **Trafikverket (TRV)** informerar om att väg 260 är en primär länsväg och är utpekad i det funktionellt prioriterade vägnätet på grund av dess betydelse för kollektivtrafik och personbilsresor. Vägen utgör ett alternativ till väg 73 för anslutning till Södra länken och har en betydelse för tillgängligheten i situationer då framkomlighet på väg 73 begränsas. På sträckan förbi planområdet är hastigheten 50 km/h.

TRV framförde under processen för planprogrammet att vägen även i fortsättningen behöver klara av stora trafikströmmar och att hantering av frågor om utformning och funktion med mera behöver fortsätta diskuteras mellan TRV och kommunen. Efter planprogrammet har TRV och kommunen haft en dialog om hur frågor rörande ombyggnadsförslag av väg 260 behöver hanteras. Trafikverket framförde då att ombyggnadsförslag som kan påverka väg 260 och dess funktion behöver hanteras genom en åtgärdsvalsstudie (ÅVS).

I planförslaget ingår inte väg 260 i sin helhet och inte heller alla delar i förslag till omdaning till stadsgata, utan detta föreslås hanteras i en separat process. Planförslaget innebär ändå förändringar i form av nya och förändrade anslutningar, anspråk på nya övergångsställen, närliggande bebyggelse med mera som går i

stadsgatuutformningens riktning och som kan påverka vägens funktion som viktig länsväg.

TRV informerar att de nu prioriterat att genomföra en åtgärdsvalsstudie för väg 260 och planerar att starta den inom närtid. TRV ser att åtgärdsvalsstudien bör genomföras innan TRV tar slutlig ställning till aktuell detaljplan.

Trafikfrågor och trafikanalys

TRV anser att de åtgärdsförslag som presenteras i planhandlingarna inte är typiska för en lämplig utformning av en primär länsväg. Förslagen innebär konflikter med en länsvägs anspråk på framkomlighet för genomfartstrafik. TRV är exempelvis restriktiva till nya anslutningar. Direktanslutningar till enskilda fastigheter och till parkeringar som detaljplaneförslaget innebär är generellt inte lämpligt utan bör anslutas till lokalvägnätet. TRV har en målbildshastighet för väg 260 på 60 km/h vilket skulle innebära konsekvenser för föreslagen utformning. TRV är vidare restriktiva till nya övergångsställen vid trafikflöden över 10 000 fordon. Då väg 260 går genom Älta är det därför viktigt att klargöra förutsättningar för hur passager över vägen ska utformas.

Sammantaget anser TRV att detaljplanens förslag på åtgärder bör hanteras inom ramen för den planerade åtgärdsvalsstudien för att TRV ska ta ställning till detaljplanens konsekvenser och bedöma dess lämplighet.

Vad gäller kommunens trafikanalys så är TRV positiva till att prognos för 2040 gjorts. Trafikverket har dock synpunkter på trafikanalysen. De anser att trafikanalysen bör kompletteras med beskrivning och resonemang om hur den begränsade kapaciteten i det övergripande vägnätet (exempelvis för väg 73 och Södra länken) påverkar väg 260. De anser även att trafikanalysen bör innehålla en analys utav den västra korsningen i trafikplats Älta och det bör motiveras varför korsningar norr om 260/Almvägen/Solvägen inte ingår i analysen. TRV delar inte heller kommunens slutsats att allmänna/externa trafikökningen genom området inte kommer att öka från dagens nivåer till 2040. TRV bedömer att den allmänna/externa trafiken enligt basprognosen kommer att öka från dagens nivåer. Detta bör framgå och hanteras i kapacitetsberäkningar och val av korsningstyper. TRV anser att det är viktigt att prognossiffror i Sampers valideras gentemot mätningar.

Fortsatt diskussion om trafikanalysen bör föras mellan TRV och kommunen.

TRV anser även att det vore positivt med ett utförligare resonemang om hur förutsättningar för ett lågt bilanvändande kan möjliggöras. Exempelvis genom en tydligare bild av vilket parkeringstal som kommer att gälla och andra mobility

managementåtgärder. Frågan om att skapa förutsättningar för en låg bilanvändning har betydelse då belastningen på det övergripande vägnätet i riktning mot Stockholms centrala delar är och fortsatt kommer vara hög.

Byggnadsfritt avstånd

Som TRV framförde i yttrandet för planprogrammet anser de att ett visst byggnadsfritt avstånd ska uppnås i närheten av en statlig väg. För en primär länsväg med hastighetsgräns på 50 km/h anser generellt Trafikverket att ett avstånd om 13 meter ska uppnås (8 meter mellan beläggningsskant och kvartersgräns samt 5 meter mellan kvartersgräns och byggnad). Vid 60 km/h är avståndet 10+5.

I detaljplanen föreslås byggnader inom detta avstånd, närmast föreslagna byggnad är placerad cirka 7 meter från väg 260. Avsteg från byggnadsfritt avstånd bygger på att vägens funktion inte påverkas negativt utifrån aktuell och framtida situation. Trafikverket kan i nuläget inte ta ställning till om avsteg från det byggnadsfria avståndet är lämpligt. Resultatet från åtgärdsvalsstudien kan klargöra förutsättningar för eventuella avsteg.

Avgränsning och planläggning av vägområde

TRV anser att det är viktigt att vägområdet avgränsas rätt. Vägområdet avgränsas i regel av bakre dikeskant eller släntfot och ska rymma väganordningar som behövs för vägen. TRV bifogar en länk till mer information om vägområde. TRV tar gärna del utav dokumentation som mer i detalj visar hur intolkningen av vägområdet gjorts. Ett delområde av väg 260 ingår i detaljplaneområdet och är planlagt som Allmän plats – GATA. TRV anser generellt att väg och vägområde ska planläggas som Allmän plats – VÄG.

Buller, luftkvalitet, vibrationer

Trafikverket anser att bullerberäkningen bör revideras, eftersom TRV anser att prognostiserad trafik för 2040 ska användas. De gör en initial bedömning att prognostiserad trafik för 2040 ligger över de 12000 fordon som utgjort grund för bullerberäkningen.

I Trafikverkets kartläggning framgår att dygns- och timmedelvärde för kvävedioxid överskrider normvärden på väg 260. TRV anser att det bör tydliggöras att normer för luftkvalitet även kan klaras utifrån prognostiserad trafik. TRV anser även att det hade varit positivt att redovisa förutsättningarna att klara miljökvalitetsmålen för luftkvalitet.

Det bör bedömas om det föreligger risk för vibrationer över 0,4 mm/s från väg 260.

Risk

TRV hänvisar till Länsstyrelsens riktlinjer och bedömning.

Dagvatten

TRV anser att de dagvattenåtgärder som innebär förändring av befintligt dagvattensystem för väg 260 eller i övrigt innebär åtgärder inom vägområdet, behöver förankras och överenskommas med TRV. Förslagsvis inom ramen för åtgärdsvalsstudien. Trafikverket informerar om att det finns riktlinjer för lämpliga placeringar av ledningar inom vägområden. Förläggning av ledningar under körbana är exempelvis inte lämpligt.

Geoteknik

Markarbeten och uppförande av byggnader nära väg 260 kan påverka väg 260. I senare projekteringskede anser TRV att planerade arbeten ska utredas utifrån risk för påverkan på vägens stabilitet och sättningsrisk. TRV bör ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på utredningen. Detta bör överenskommas genom ett avtal om bevakning som behöver vara tecknat innan detaljplanen antas.

Luftfart

TRV hänvisar till LFV:s yttrande.

Övrigt

TRV har för avsikt att påbörja en åtgärdsvalsstudie kopplat till Nacka kommuns planer som påverkar väg 260 i Älta och i Sickla. I övrigt har TRV inga medel för åtgärder som detaljplanen medför varför dessa behöver bekostas av Nacka kommun.

Avtal

Detaljplanen skapar behov av att avtal tecknas mellan TRV och Nacka kommun rörande former och förutsättningar för åtgärder som berör väg 260. Avtal behöver tecknas innan detaljplanen antas.

Planenhetens kommentar.

Kommunen är positiva till att en åtgärdsvalsstudie pågår.

Detaljplanen har omarbetats efter samrådet utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunen har justerat gränsen för planområdet, så att det ligger cirka 2 meter från Ältavägens körbanekant, längsmed hela sträckan. Kommunen planlägger därmed inte inom Trafikverkets vägområde. Bebyggelsen är placerad på ett avstånd om 7,5–9,5 meter från Ältavägens körbanekant/beläggingskant. Detta avstånd har enligt dialog med Trafikverket godtagits utifrån ett vägutförnings- och trafiksäkerhetshänseende.

Planförslaget innebär att endast befintlig korsningspunkt till Ältavägen är kvar (med viss justering av läge) och att de två tidigare föreslagna korsningspunkterna till Ältavägen tagits bort. Korsningspunkten visar inte på en överbelastad trafiksituation och ligger under Trafikverkets tidigare krav med god marginal.

Detaljplanen föreslår att befintligt övergångsställe är kvar med viss justering av läge. Utöver justeringen av det befintliga övergångsställets läge föreslås samma typ av signalreglering som i dagsläget. Inget ytterligare övergångsställe planeras inom ramen för detaljplanearbetet.

Detaljplanen föreslår att ett utrymme på cirka 5–7 meter mellan vägområdet och den föreslagna bebyggelsen blir en lokalgata som regleras som gångfartsområde. Lokalgatan (gångfartsområdet) är avsedd för angöringstrafik till och från fastigheterna (kvarter 1, 6 och 7). Parkeringsgarage till fastigheterna nås från andra gator inom planområdet. Gångfartsområdet planläggs som GATA – Allmän plats.

De förändringar som gjorts efter samråd har gjorts i dialog med Trafikverket och kommunen anser att nuvarande förslag i mindre utsträckning påverkar Ältavägens funktion. Kommunens ambition om att ha tre anslutningar till Ältavägen och fler övergångsställen, samt att bygga om Ältavägen till stadsgata med angöring på västra sidan om Ältavägen förutsätts prövas inom ramen för ÅVS-studien, utanför aktuell detaljplaneprocess.

Trafikverket har meddelat inom ramen för ÅVS-studien att målbildshastigheten är 40 km/h utanför planområdet. Kommunen delar den målbildshastigheten.

En uppdatering av trafikanalysen har gjorts i samråd med trafikverket. Trafikanalysen har kompletterats med ett resonemang om Ältavägens funktion i det övergripande vägnätet. En analys av genomfartstrafiken har genomförts med hjälp av Trafikverkets basprognos 2018 med Sampersmodellen för Stockholm och Mälardalen.

Den begränsade kapaciteten (många korsningspunkter, låg hastighet, ett körfält i vardera riktningen) på Ältavägen i kombination med det perifera läget gör det mindre sannolikt att Ältavägen har en viktig funktion som matarled in mot Stockholm. Analyser visar att det i huvudsak är under högtrafik som det förekommer genomfartstrafik, övriga perioder är det nästan enbart lokalt genererad trafik som använder Ältavägen.

Analysen visar även att andelen genomfartstrafik ökar jämfört med dagens situation, vilket sannolikt är en konsekvens av den ökande trängseln på huvudvägnätet. Resultatet från studien visar att cirka 13 procent av trafiken på Ältavägen år 2040 är genomfartstrafik, det vill säga cirka 1900 fordon per årsmedeldygn. Det kan jämföras med dagens situation när cirka 700 fordon per årsmedeldygn är genomfartstrafik. Trafikanalysen har hanterat denna ökning i kapacitetsberäkningar och val av korsningstyper.

Kommunen har även tagit fram en känslighetsanalys av Ältavägen med avseende på dess funktion och avlastande möjlighet. Sampers har använts för att analysera hur trafiken på huvudvägnätet påverkas vid en störning på väg 73. Resultatet visar att Ältavägen endast har en mindre avlastande funktion av väg 73. Vid en störning på väg 73 omfördelas endast cirka 9 procent av trafiken på väg 73 till Ältavägen.

Trafikanalysen har även kompletterats med en studie av den västra korsningen i trafikplats Älta (K0 i trafikanalysen). Korsningen bedöms hantera framtida trafikflöden utan några problem och inga ytterligare åtgärder behöver göras. Korsningar norr om Solvägen/Almvägen anses inte påverkas nämnvärt av utbyggnaden, eftersom utbyggnaden planeras att anläggas söder om korsningen och majoriteten av trafiken väljer Ältavägen söderut för vidare anslutning på Tyresövägen. Därför har korsningar norr om Solvägen/Almvägen inte analyserats i närmare detalj.

Nacka kommun har antagit en parkeringsmodell. Modellen erbjuder byggaktörer att sänka parkeringstalet genom motprestationer som bygger på att byggaktören genomför ett antal mobilitetsåtgärder, i syfte att öka andelen hållbara resor med cykel, gång och kollektivtrafik. Ett lågt parkeringstal kan förväntas bidra till en begränsning av bilberoendet i kommunen, vilket ligger väl i linjer med kommunens övergripande mål.

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar, klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet. I och med att det finns en viss marginal bedömer kommunen att nivåerna kommer klaras även i framtiden. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, NO₂ ligger inom intervallet 18–30 µg/m³ (gräns för normen är 60 µg) där de högre värdena återfinns längs Ältavägen och delar av Oxelvägen. Halten partiklar, PM₁₀ ligger inom intervallet 20–25 µg/m³ och dygn (gräns 50 µg). Nivån för partiklar i miljömålet ligger på 30 µg/m³ och dygn.

En bedömning av om det föreligger risk för vibrationer har gjorts i uppdaterad bullerutredning. I och med att markförhållandena utmed Ältavägen delvis är mindre bra och har förhöjd risk för vibrationer kommer de bostäder som byggs vid vägen troligen att behöva byggas med pålning ner till berg så att markvibrationer inte leds över till byggnaderna. Detta för att klara 0,4 mm/s vägd RMS-nivå enligt Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer.

Bullernivåerna är uppräknade till prognosår 2040 i uppdaterad bullerutredning. Trots trafikbullernivåerna kommer lägenheterna att kunna byggas i enlighet med trafikbullerförordningens riktvärden. Mest problematiskt är det vid vissa hörnlägen där tekniska lösningar såsom indragna och delvis inglasade balkonger behövs för att få tillräckligt låga fasadvärden. Dessa åtgärder ska dock endast användas i undantagsfall där det inte finns några andra alternativ.

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 körbanekant ligger idag. Planområdet är därför placerat 2 meter från körbanekant.

Kommunen kommer att ha en fortsatt dialog med Trafikverket inför antagande angående avtal rörande former och förutsättningar för åtgärder som berör väg 260.

10. **Skanova AB** informerar om att de har markbunden kanalisation inom detaljplaneområdet. Om Skanova AB tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

En karta har bifogats yttrandet, med information om var Skanova AB:s ledningsnät finns inom planområdet.

Planens kommentar.

Synpunkterna noteras. Nödvändiga ledningsomläggningar utreds inom ramen för ledningssamordningen och genomförandavtal kommer att upprättas mellan kommunen, ledningsägare och exploatörer som reglerar vilken part som ska utföra och bekosta om- och nyläggningar.

11. **Nacka Energi** informerar om deras befintliga nät. Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer, en vid Ältavägen/Älta torg och ytterligare en vid Almvägen, där det är planerat för ny bebyggelse. Genom centrumområdet går det flera kabelstråk som försörjer hela södra och centrala Älta. Kabelstråken går även i Oxelvägen och Almvägen.

Nacka Energi informerar om försörjning till nybyggnation. Elförsörjning till planområdet kräver att Nacka Energi får tillgång till mark (10x10 m) inom området för uppförande av tre till fyra transformatorstationer förutsatt att det värms med fjärrvärme. Förslag på tre placeringar av E-område finns med i planhandlingarna. Den fjärde platsen som har diskuterats är i hörnet av Oxelvägen, där marken i plankartan är planlagd för byggnad. Tillkommande effektbehov i den nya bebyggelsen (inklusive laddpunkter) avgör om Nacka Energi behöver plats för en fjärde station och måste utredas vidare.

Allmän beskrivning avseende nätstationers placering i tätbebyggt område, måttuppgifter och utseende enligt Nacka Energis standard har bifogats yttrandet. Om exploatören/kommunen vill ha ett avvikande utseende eller utformning utöver standard (exempelvis inhyst) så bekostas detta av exploatören. Nacka Energi förordar att transformatorstationerna placeras utomhus och hänvisar till

Strålskyddsmyndighetens rekommendation att myndigheter vidtar försiktighetsmått som behövs i fråga om lågfrekventa och magnetiska fält vid samhällsplanering.

Vid hinder för placering utomhus kan stationen inhysas i en byggnad. Detta förutsatt att det i stationens omedelbara närhet inte finns bostäder eller annan verksamhet där personer vistas stadigvarande. Stationen måste placeras i markplan vid yttervägg med serviceutrymme utanför. I undantagsfall i garage vid yttervägg max en våning ned med transportväg för transformatorerna. Illustration och bild bifogas yttrandet. Utrymme ska tillhandahållas kostnadsfritt för all framtid och separat avtal ska tecknas för detta. Vid inhyst station ansvarar exploatören för att brandskyddsbeskrivningen även omfattar stationen i byggnaden.

Schakt för elkablar inom exploateringsområdet bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Utanför exploateringsområdet ansvarar och ombesörjer Nacka Energi alla arbeten för sina delar.

Nacka Energi informerar att elkablar för matande elnät ska förläggas i mark och att rör endast förläggs vid väggenomgång. Träd eller övrig byggnation får inte förekomma över eller intill elkabelstråk.

Standard för placering av el bifogas yttrandet.

Normalt tecknas genomförandeavtal och avtal om anslutningsavgifter med exploatören innan byggstart sker. Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

Planenhetens kommentar.

Ytterligare en nätstation har tillkommit efter samråd. Detta gör att detaljplanen möjliggör för fyra nätstationer inom planområdet, varav två ersätter befintliga nätstationer. Inga av nätstationerna planeras inhysas i en fastighet/byggnad. Övrig information från Nacka Energi är noterad. Genomförandeavtal kommer att ingås mellan kommunen, exploatörer och ledningsägare inför detaljplanens antagande som reglerar vilken part som utför och bekostar vilka arbeten.

12. **Nacka vatten och avfall AB** har förslag på justering av text i planbeskrivningen angående vatten och avlopp. Nacka vatten och avfall AB informerar om att mobilt sopsugssystem medför buller vid tömning vilket ställer krav på placering av dockningspunkter. En särskild bullerutredning avseende mobilt sopsugssystem kommer att genomföras i projektet, vilket kommer att utgöra underlag till placering av dockningspunkt. En kvartersnära mini-ÅVC planeras inom projektet för att hantera övrigt avfall. Rätt förutsättningar krävs för att mini-ÅVC ska kunna hantera

alla typer av avfall som uppstår eftersom att avfallshämtning inte kommer att ske från utrymmen i varje kvarter.

Planenhetens kommentar.

Nacka kommun har tagit fram en utredning av buller från tömning av mobilt sopsugssystem och vilken påverkan det har på planerad och befintlig bebyggelse. Bullerutredningen visar på mycket höga maximala ljudnivåer vid fasad till den planerade bebyggelsen. En konsekvens av denna utredning är att exploitörerna i dagsläget istället planerar för sopkärl/miljörum. Detta är dock inget som detaljplanen styr.

Lokal för mini-ÅVC inom detaljplaneområdet har utgått, efter beslut av Nacka vatten och avfall (NVOA).

13. **Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)** anser att de risker som SBFF har kännedom om i planområdets närhet är redovisade i FSD:s riskanalys daterad 2017-10-11. Riskanalysen tar endast upp ett olycksscenario, spill av brandfarlig vätska. SBFF anser att riskanalysen bör innehålla andra olycksscenario, såsom avåkning orsakad av vājning för att förhindra olycka. Då det kortaste avståndet till fasad är 7,4 meter anser SBFF att även detta bör beaktas.

SBFF informerar om att brandvattenförsörjning ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter. Max 150 meter emellan, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost.

Vid räddningsinsats ska slangdragning och avstånd för stegar eller annan utrustning vara minimalt. Avstånd från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till byggnadens angreppspunkt ska inte vara längre än 50 meter.

Planenhetens kommentar.

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som reglerar att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Detta innebär att farligt godstransporter inte längre kommer att trafikera Ältavägen förbi aktuellt planområde till Preem efter detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer därmed att risk för olycka vid farligt godstransporter elimineras. Av den anledningen har en uppdatering av riskutredningen med olycksscenario inte bedömts vara nödvändig.

Inflyttning får ej ske till kvarter 1, 6 och 7 innan Preems verksamhet är avverkad. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal med respektive exploitör eller fastighetsägare.

Kommunen noterar informationen om brandposter. Frågan kommer att hanteras i kommande projekteringen.

14. Nacka miljövårdsråd

Varierad grön bebyggelse, gröna tak

Nacka Miljövårdsråd anser att det är viktigt med en varierad byggnation med olika färger, olika material och varierade former. Taken bör vara sedumtak (gröna tak) och får gärna inhysa solpaneler eller trädgårdar. Väggar kan ha ett grönt tillskott. De ser gärna att husen som planeras får klimatsmarta lösningar för uppvärmning men även i materialval och återvinningslösningar.

För att höja kvaliteten på byggnaderna vad avser utseende och funktion föreslås att kommunen har arkitektävlingar i samband med markanvisningar.

Dagvattenhantering från ny bebyggelse/hårdgjorda ytor

Nacka Miljövårdsråd vill poängtera behovet av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och att vattnet binds av växtlighet till exempel via sedumtak och gröna fasader. Sedumtak och gröna fasader har även en luftrenande funktion och bidrar till artspridning. Detta bör regleras i detaljplanen med en procentsats.

- Krav på sedumtak och gröna fasader
- Dagvattenreningen utformas så att vattnet blir renare än idag, trots ökad bebyggelse och hårdgjorda ytor, så att EU:s vattendirektiv kan uppfyllas
- Dagvatten i största möjliga utsträckning leds till våtmarken väster om Ältavägen
- Våtmark och dagvattendammar bör anläggas innan övrigt anläggningsarbete och byggnation påbörjas, eftersom denna process medför ökade föroreningar på dagvattnet

Grönytefaktor, Älta våtmark

Nacka Miljövårdsråd ställer sig positiva till att grönytefaktor ska tillämpas inom detaljplaneområdet samt att kommunen ställer krav på LOD.

De anser att det är väsentligt att huskroppar, parkering och tillfarter till de planerade skol- och idrottshallarna läggs så att de håller sig inom fastighetsgränsen Älta 14:97 och inte inkräktar på våtmarksområdet inom fastigheten Älta 10:1.

För planeringen av dagvattenhanteringen förväntades att kommunen enligt Norconsults utredning från 2014-10-20 utvecklar och förbättrar våtmarkens reningsfunktion för att uppnå bättre vattenstatus i Ältasjön.

Buller

Stora delar utav området är bullerstört från Tyresövägen, Ältavägen och övriga vägar. Även om problemen löses inomhus, kommer det att kvarstå utomhus. Bullerproblemen måste avhjälpas så mycket det går vid källan, med bullerskydd och ”tyst asfalt”. Det är viktigt att kommunen gör ordentliga utredningar om buller från motorvägen och andra vägar och ser till att bostäder och utemiljöer är tillräckligt bullerskyddade.

Biltrafik

Nacka Miljövårdsråd beskriver att det finns en oro för parkeringssituationen, om alla parkeringshus och parkeringsdäck ska rivas och ersättas med bostäder och parkeringsgarage. Under byggtiden måste det finnas parkeringsplatser för befolkning och byggarbetare. Det är oklart om nuvarande uppfart till Östra Stensö rymms och ska vara kvar.

Fel gatunamn

På underlagskartor i detta ärende och i Nackas webbkarta anges att Plommongatan skulle gå genom planområdet ut mot Ältavägen, detta är fel. Plommongatan är endast gatan framför entréerna på Älta 25:3–25:8 med adresser Plommongatan 1–11, denna gata är i webbkartan felaktigt angiven som Hallongatan. Däremot kan Hallongatan anses gå vidare norrut ut från Östra Stensö genom det aktuella planområdet. I Hallongatans södra ände anges på webbkartan felaktigt Fågelbärsgratan utanför Hallongatan 69–77.

Planenhetens kommentar.

Bebyggelsen avses att variera i höjd och takutformning, vilket regleras i plankartan. Arkitektävlingar har inte varit aktuellt för de två markanvisningarna inom planområdet. Gestaltungsprinciper har tagits fram som ett underlag och ska fungera som riktlinje för den nya bebyggelsens utformning inom hela planområdet, vilket även regleras i plankartan.

Detaljplanen reglerar inte gröna tak, uppvärmning, solceller eller fasadernas exakta material eller kulör. Detta prövas i bygglovsskedet. Grönytefaktor regleras via civilrättsliga avtal mellan kommunen och byggherrar, vilket gör att gårdarna kommer att bli utformade med hög andel växtlighet. Detaljplanen möjliggör att gröna tak kan anläggas, men krav ställs inte på detta i plankartan.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från avrinningsområde 2 (där aktuellt planområde ingår) infiltreras i parken söder om Almvägen. Utloppet för dagvattnet i aktuellt detaljplaneförslag förläggs vid befintliga fotbollsplanens nordöstra hörn i befintligt dike. Vattnet rinner sedan mot våtmarken väster om Ältavägen, det vill säga den mindre befintliga våtmark som ligger vid Ältasjöns strand. I dagsläget rinner dock vattnet förbi våtmarken i ett dike utan att renas eller fördröjas nämnvärt i själva våtmarken. Den yta som

ligger norr om planområdet strax intill Ältavägens västra sida och som liksom andra strandnära delar av Älta centrum är utfylld, omfattas inte av detta detaljplaneförslag. Bygg- och länshållningsvatten som uppstår under byggnationen avses att renas enligt anvisningar från Nacka vatten och avfall på samma sätt som i andra byggprojekt i kommunen. I vissa fall kan vattnet släppas ut i dagvattensystemet efter föregående rening i till exempel sedimentationscontainer, i vissa fall släpps det ut i spillvattensystemet, om det till exempel har höga kvävehalter.

Detaljplanen reglerar att 10 mm regn ska fördröjas och renas inom kvartersmark.

Efter rening enligt de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms dagvattenkvaliteten förbättras med lägre föroreningsmängder för alla parametrar jämfört med nuläget. Detta innebär att recipienternas vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt och att miljö kvalitetsnormen för vatten kan följas.

Dagvattendamm ligger utanför aktuell detaljplan och behandlas inte i aktuellt projekt. Stavsborgsskolans planering och utbyggnad ligger utanför aktuell detaljplan, varför detta inte behandlas i detta projekt.

En bullerutredning har tagits fram. Beräkningar har gjorts för prognosår 2040, både på planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse innanför och utanför planområdet. Enligt framtagen utrednings slutsatser så kan en godtagbar boendemiljö uppnås ur bullersynpunkt för samtliga föreslagna bostäder. Detta under förutsättning att åtgärder vidtas inom kvarteren såsom lämpliga lägenhetsutformningar samt på få ställen indragna och delvis inglasade balkonger. Samtliga hus har tillgång till en mindre bullrig sida där åtminstone en gemensam uteplats kan anordnas. Planbestämmelser avseende buller regleras på plankartan för att säkerställa att lägenheterna får en god boendemiljö. Utförda bullerutredningar har tagit hänsyn till samtliga bullerkällor tillsammans. Planområdet är främst utsatt från Ältavägen som bullerkälla.

En parkeringsutredning har tagits fram som beskriver parkeringsbehovet, antal parkeringsplatser som ska ersätta de som försvinner på grund av att befintliga parkeringsgarage och däck rivs. Antal parkeringsplatser under byggtiden är inget som detaljplanen reglerar, men som studeras parallellt med planprocessen. Det är något som kommer att säkerställas i genomförandeskedet.

En ramp till Östra Stensö samfällighetsförening planeras fortsatt vara kvar.

Planenheten noterar informationen om gatunamn, och grundkartan kommer att uppdateras inför antagande.

Inkomna synpunkter från föreningar

15. **Nacka hembygdsförening** anser att planen måste ge uppgifter om anslutningar till parkeringsgaragen. Kvartersgatorna saknar höjdangivelser.

Planenhetens kommentar.

Detaljplanen reglerar inte var infart till garagen ska placeras. I bilagan *Illustrationsplan* illustreras föreslagna placeringar av garageinfart med svarta trekantar/entrépilar. Plankartan har kompletterats med höjdangivelser för kvartersgatorna.

16. **Föreningsrådet i Älta** anser att planförslaget är ambitiöst, välformat samt att det är positivt att byggandet av fler bostäder möjliggörs.

Föreningsrådet är negativt inställda till att riva inomhuscentrumet i Älta, som byggdes 1968 och var ett av de första inomhuscentrumen som byggdes i landet. Inomhuscentrumet har möjlighet att samla mycket folk och det ger tak över huvudet, vilket har sina förtjänster i förhållande till ett blåsig torg.

Föreningen anser att lokalerna för kultur- och fritidsändamål, någon butik och dylikt ska vara kvar. Det bör även återskapas en sal/gemensamhetslokal som kan samspela med Kulturknutens lokaler.

Ordförande i Föreningsrådet anser sig även företräda Arbetscirkeln ”Vi i Älta” och lokala Hyresgästföreningen i Älta.

Planenhetens kommentar.

Planförslaget innebär en förändring av Älta centrum och utgår från övergripande strategier och mål från detaljplaneprogrammet för Älta centrum som togs fram 2015. Inom ramen för programarbetet identifierades att Älta centrum är inåtvänt och svårt att hitta till, då alla lokaler nås från insidan av centrumet. Placeringen vid Oxelvägen gör det svårt för det nuvarande centrumet att locka till sig kunder bland de som passerar Ältavägen. I detaljplanen för Älta centrum föreslås därför att nuvarande inomhuscentrum ersätts med ett nytt centrumkvarter placerat närmre Ältavägen och ett centralt torg. Både centrumkvarteret och de andra kvarteren vid torget, planeras ha mötesplatser och lokaler i bottenvåning med entréer mot torget. Syftet med det är att centrumet ska kännas som en naturlig del av Älta och inte avskilt som idag. Syftet är även att handeln får en högre tillgänglighet för både fotgängare, cyklister, bilister och kollektivtrafikåkare.

Ett torg som kantas av lokaler i bottenvåning samt bostäder med fönster ut mot torget, skapar ögon på platsen. Det gör att torget kan komma att kännas tryggare att vistas på. Fördelarna med ett nytt torg med centrumverksamheter lokaliserade i bottenvåningar har sammantaget bedömts överväga fördelarna med att bevara befintligt inomhuscentrum.

En vindkomfortstudie har tagits fram efter samråd. Vindkomfortstudien visar på att vindklimatet förväntas generellt bli mycket bra på torget, sett till såväl helår som perioden april-september. Vindförhållandena kommer att bli goda för kortvarigt och långvarigt stillasittande. Det finns därmed goda förutsättningar för uteserveringar.

Biblioteket samt kultur- och fritidsverksamheterna planeras samlokaliseras och placeras inom kvarter 2, då befintligt inomhuscentrum ska rivas. Det planeras för ungefär lika stora ytor som verksamheterna har idag. Genom att verksamheterna placeras intill varandra, inom ett kvarter, med entréer ut mot torg och parktorg samt mellan varandra, skapas möjligheter för att verksamheterna ska kunna samutnyttja de nya lokalerna. Detaljplanen reglerar inte planlösning eller vad de olika verksamheterna kommer att få för typ av verksamhetsrum.

17. **PRO Älta (Pensionärernas riksorganisation)** anser att grönområden bör bevaras. De anser även att bostadsbebyggelse längsmed Ältavägen ska dras in ytterligare från vägen.

PRO Älta anser att kulturhus är en viktig del av Älta och vill att kommunen säkerställer att ett kulturhus byggs i kvarter 2. Kulturhuset ska klara av en större publik i takt med ett ökat antal invånare. Kulturhuset ska användas för allsidiga och lokalkrävande kulturella verksamheter och ha god tillgång till konferenslokaler. PRO Älta vill även att fritidsgård byggs med tillräckligt stora lokaler och lämpliga utrymmen till exempel fungerande kök.

Andelen äldre ökar och i dagsläget är cirka 20% av befolkningen äldre. Äldre ska kunna välja mellan olika boendeformer. Både trygghetsboende, särskilt omsorgsboende och äldreboende. PRO Älta vill att kommunen ska bygga trygghetsboenden i Älta och att hälften av dessa ska vara hyresrätter. Vilket innebär handikappanpassade lägenheter med stort badrum, uteplats, larmsystem och bemanning av hemtjänst (gärna med lokal i huset). Men även tillgång till läkarmottagning, distriktssköterska, arbetsterapeut, sjukgymnast, frisör, fotvård samt till gym, pool, bastu, gemensamhetslokaler och matsal med eget kök. Samverkan mellan äldreboende och trygghetsboende är bra. Trygghetsboende bör vara centralt placerade med trevlig utemiljö.

Det ska även finnas lokaler för vårdcentral, BVC, folktandvård och närpolis.

Planenhetens kommentar:

Detaljplanen följer i huvudsak de mål och visioner som detaljprogrammet för Älta centrum anger för bebyggelse längs med Ältavägen. Ett utav kvarteren (kvarter 6) utmed Ältavägen inrymmer en förskola, och en placering närmare Ältavägen möjliggör för en större förskolegård.

Utvecklingen av Älta centrum innebär främst att ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintliga grönytor kommer dock att minska något i förhållande till dagens förutsättningar. Ny vegetation i form av träd och planteringar kommer dock att tillföras på det nya torget och i parkstråket.

Biblioteket samt kultur- och fritidsverksamheterna planeras samlokaliseras och placeras inom kvarter 2, då befintligt inomhuscentrum ska rivas. Det planeras för ungefär lika stora ytor som verksamheterna har idag. Genom att verksamheterna placeras intill varandra, inom ett kvarter, med entréer ut mot torg och parktorg samt mellan varandra, skapas möjligheter för att verksamheterna ska kunna samutnyttja de nya lokalerna. Detaljplanen reglerar inte planlösning eller vad de olika verksamheterna kommer att få för typ av verksamhetsrum.

Detaljplanen medger bostäder inom nästan alla kvarter. Planbestämmelsen möjliggör för att bostäderna kan bli trygghetsboende i framtiden. Kommunen för en dialog med fastighetsägaren Wallenstam om möjligheten till ett trygghetsboende i Älta. Ett äldreboende eller särskilt boende för äldre planeras inom detaljplanen (kvarter 8).

Plankartan medger centrumanvändning i samtliga kvarter vid torget, vilket möjliggör för att olika typer av verksamheter kan bedrivas, såsom frisör, fotvård etcetera. Vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas inom centrumanvändningen, kan detaljplanen inte reglera. Det är något som fastighetsägare och hyresgäst kommer överens om. I dagsläget planerar dock Wallenstam att hyra ut lokal till vårdcentral inom kvarter 1.

18. **Rädda Ältasjön** ställer sig positiv till att grönytefaktor ska tillämpas inom detaljplaneområdet, att kommunen ställer krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt att de enskilda byggherrarna tar fram separata dagvattenutredningar.

Föreningen anser att detaljplanen skiljer sig åt från programmet för Älta (2015) vad gäller placering av högstadieskolor samt idrottshallar. I programmet föreslogs detta i den gamla centrumbyggnaden. Nu är planerna ändrade och ett start-PM för en ny detaljplan har antagits där idrottshallar föreslås ligga vid Stavsborgsskolan, där de inskränker våtmarksområdet väster om Ältavägen. Det är fallet om planerna på dubbel idrottshall, infart från Ältavägen samt tillhörande parkeringar för de två nya idrottshallarna samt den befintliga idrottshallen, blir av. Detta anser föreningen strider mot informationen på sidan 49 i programmet för Älta centrum, om att våtmarken måste utvecklas och reningsgraden förbättras:

”För att uppnå god vattenstatus i Ältasjön och förbättra möjligheterna för nedströms liggande sjöar har kommunen tagit fram en utredning som visar belastningen av näringsämnen på hela Ältasjön samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att uppnå god ekologisk status. (Modellering av

näringsbelastning och åtgärdsförslag för Ältasjön, Norconsult 2014-10-22). Utredningen föreslår bland annat att våtmarkens reningsfunktion bör utvecklas och förbättras, nya dagvattendammar bör anläggas samt att lokalt ombändertagande av dagvatten bör tillämpas vid nybyggnation.”

Enligt Föreningen är Ältasjön Ältas nav och själ, för rekreation och djurliv. Det enda verktyg som finns för att inte enbart bevara dess ekologiska status utan även förbättra den, är att våtmarken bibehålls i sin helhet. Föreningen anser att det är kortsiktigt och irreversibelt att bebygga våtmarken. Det kommer för alltid att begränsa möjligheterna att långsiktigt förvalta, bevara och förbättra Ältasjöns vattenstatus.

Föreningen kräver därför att:

- Huskroppar, parkering och tillfarter till de planerade skol- och idrottshallarna, placeras så att de håller sig inom fastighetsgränsen för Älta 14:97 och inte inkräktar på våtmarksområdet på fastigheten Älta 10:1
- Våtmarken behandlas som en helhet, likt avgränsningen i Figur 6. i Norconsults utredning, d.v.s. både öster och väster om Ältavägen inklusive etapp E.
- Våtmarken öster om Ältavägen bevaras för de naturvärden som den biotopen har.
- Våtmarksområdet väster om Ältavägen förstärks och förbättras med vattenrenande egenskaper, såsom meandring, dammar etc. Delar av våtmarken väster om Ältavägen kan med fördel göras tillgänglig för rekreation.

Föreningen anser att kommunen måste ha en helhetssyn i de enskilda detaljplanerna så att de i de viktigaste aspekterna överensstämmer med det antagna planprogrammet. Planprogrammet förankrades med Ältaborna, som påmint om vikten av en bevarad våtmark och en sjö som erbjuder goda rekreativsmöjligheter.

Planenhetens kommentar.

I programmet föreslogs det finnas skol-, idrotts- och kulturverksamhet där befintligt inomhuscentrum finns beläget idag. Programmet anger endast en inriktning inför kommande detaljplanarbetet och är inte juridiskt bindande. Under detaljplaneprocessen kan ny information framkomma som förändrar förutsättningarna.

Kommunen har inom ramen för detaljplaneprocessen, beslutat att idrottsverksamheten är bättre att placera tillsammans eller i närheten av annan idrottsverksamhet och skolverksamhet, där möjligheter finns för att anlägga och eventuellt samutnyttja ett större antal parkeringsplatser men även där man kan tillåta en högre trafikmängd. Ur dessa aspekter är idrottshall mer lämplig att placera vid Stavsborgsskolan än i centrum vid ett torg, där gående och cyklister prioriteras och där trafikrörelser ska minimeras.

Idrottshall och utveckling av Stavsborgsskolan ligger utanför aktuellt planområdet. Ett arbete pågår hos kommunen och Nacka vatten och avfall AB med syfte att se över hur Ältasjöns och nedströms liggande vattensystems vattenkvalitet kan förbättras.

19. **Älta socialdemokratiska förening** förespråkar en social, ekonomisk och miljömässig utbyggnad av Älta. Förtätningen av Älta ska göras med ambitionen att skapa god livskvalitet och ett långsiktigt hållbart samhälle för alla.

Nacka är en ekokommun sedan 1995 och Älta är ett samhälle där socialdemokraterna vill att alla kan utvecklas och leva tillsammans med goda livsvillkor, nära naturen och ha ett aktivt friluftsliv. Socialdemokraterna i Älta tycker att det är anmärkningsvärt att detaljplanen anger försämringar i dessa avseenden. Såsom att naturvärden kommer att påverkas negativt, ökad trafik, höjda bullernivåer, minskade grönområden och ytor för barn att leka på. En utveckling som Socialdemokraterna i Älta inte kan acceptera.

Socialdemokraterna i Älta undrar vad Nacka kommun har för visioner för Älta centrum. De anser att detaljplanen inte når upp till de miljömässiga ambitioner som nämns i början av planen, då till exempel alla grönområden i princip blir bebyggda. De vill att kommunen satsar på ett grönt, miljösmart, energisnålt (passivhusstandard) byggande som minst uppfyller Svanen-märkning.

Socialdemokraterna i Älta vill ha svar på följande frågor rörande kvarteren som föreslås i detaljplanen:

- Har man genomfört någon marknadsundersökning gällande behovet av kommersiell handel i Älta? Socialdemokraterna ställer sig frågande till 4500 kvadratmeter handel och service i kvarter 1 och är oroad att det kan komma att stå tomma lokaler.
- Hur kan ni säkerställa att det blir en kulturverksamhet i kvarter 2 och att det inte blir bostäder i hela kvarteret? I detaljplanen formuleras det som en möjlighet att även bygga bostäder där, se s. 29.
- Socialdemokraterna kräver att det blir ett nytt kulturhus med de utökade verksamheter som anges i detaljplanen.
- Socialdemokraterna vill att det befintliga äldreboendet i centrumhuset ska bli trygghetsboende för äldre.
- Kvarter 3 och 4 får inte bli lika hög som planerat utan 5-6 våningar som högst. Den enskilda huskroppen i kvarter 4 ska tas bort.
- Socialdemokraterna anser att kvarter 5 inte ska byggas. Marken bör istället användas för den planerade förskolan i kvarter 7 och så att den befintliga pulkabacken kan vara kvar.
- De anser att mini-ÅVC är bra i kvarter 6 men att kvarteret även borde inrymma vårdcentral, BVC, folktandvård och närpolis.

- Socialdemokraterna anser att en förskola i tre våningar, sammankopplat med bostäder och placerad i närheten av Ältavägen är förkastligt. De anser att trygghetsboende är mer lämpligt på platsen. Att bygga förskola inträngd mellan bostadshus och äldreboende med gemensam yta för utevistelse är att sätta olika gruppers intressen mot varandra och kan skapa otrivsel på plats. Planeringen av förskolan saknar ett barnperspektiv. Socialdemokraterna menar att kommunen är skyldiga att följa barnkonventionens tredje paragraf, då Sverige har ratificerat FN:s barnkonvention: Barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Placeringen av förskolan beaktar inte principen om barnets bästa. Placeringen av en förskola längsmed Ältavägen och intill ett flerbostadshus ger dåliga förutsättningar för pedagogisk verksamhet. Att planera en miljö som inte ger optimala förutsättningar för pedagogisk verksamhet strider mot principen om barnets bästa. Planeringen av lekytor och utevistelse för barn är på gränsen till barnfientlig. Förskolans tak, som föreslås användas som komplement till friytan på marken, är de facto den enda yta som förskolan förfogar över utan att behöva ta hänsyn till andra. Det kan alltså konstateras att förskolans utemiljö i praktiken förläggs till förskolans tak. Enligt Boverket har takterrasser en begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och ingår inte i friytor. Friytor definieras enligt Boverket: Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvadratmeter. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Placeringen av förskolan kan göra att barnen blir ett bullerproblem för omgivande bostäder. Även om bullerdämpandeåtgärder vidtas kan barnens egna ljud utgöra en sanitär olägenhet i bulleravseende. Lösningen kan innebära att färre barn vistas utomhus samtidigt, vilket innebär att detaljplanen gör anspråk på att styra förskolans verksamhet, för att dämpa ljud som kommer från lekande barn. Att bygga på ett sätt som påverkar verksamheten och den syn på barn som förmedlas anser Socialdemokraterna i Älta oacceptabel. Detta strider även mot § 31 i barnkonventionen som säger att ”varje barn har rätt till lek, vila och fritid”.

Socialdemokraterna i Älta vänder sig emot den föreslagna placeringen av förskolan och anser att den bör flyttas till kvarter 5 på platsen för tre punkthus. Där finns möjlighet att bygga ett envåningshus och att skapa friyta för barns lek. Då slipper barnen höga bullernivåer och avgaser från Ältavägen och det skapas luft och ljus för barnen. In- och utfart kan skapas från Oxelvägen/Almvägen för hämtning och lämning av barn för att avlasta trafik mellan kvarter 6 och 7.

- Äldreboendet och dess centrala placering i Älta bör finnas kvar i planeringen då det är en tillgång. Trygghetsboende måste dock lösas inom detaljplanens område och detta skulle kunna placeras där den planerade förskolan ligger, då Socialdemokraterna i Älta vill placera förskolan i kvarter 5 istället.

Socialdemokraterna i Älta vill ha svar på följande frågor, rörande trafik och sociala frågor:

- Hur ska Ältavägen klara av den ökade trafiken när det tillkommer 1400 nya bostäder i Älta och 940 stycken bostäder i en första etapp?
- Hur uppfyller kommunen sitt ansvar om att skydda invånarna mot buller, trafikfaror och andra risker?
- Ältavägen är inte byggd för farliga transporter. Ändå transporteras farligt gods längsmed vägen förbi skola, förskola, idrottsplats, fotbollsplan. Barn och ungdomar går längsmed och över vägen, hur går det ihop?
- Hur kommer kollektivtrafiken att fungera med ett mycket stort tillskott av invånare i Älta?
- Hur har man tänkte lösa de problem som uppstår när antalet bilar och bussar inom kort kommer att öka på Ältavägen, vid Järsla sjö, Sickla och sträckan in till Slussen? Tunnelbanebygget ligger ju långt fram i tiden.
- Hur är behovet av platser inom särskilt boende för äldre beräknade? Hur kan kommunen garantera att byggherrarna bygger det antal platser som behövs för de som bor i Älta idag?
- Det finns behov av trygghetsboende i Älta. Hur beräknar ni behovet av detta och hur kommer det tillgodoses?
- Hur är behovet av platser inom förskola och fritidshem beräknade? Kan kommunen garantera att de behov som uppstår i och med nybyggnationen inom förskola och fritidshem tillgodoses?

Socialdemokraterna i Älta vill att:

- detaljplanen tar hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga krav gällande utbyggnaden
- färre antal bostäder byggs
- grönområden bevaras
- att den nya bostadsbebyggelsen längs Ältavägen dras in ytterligare från vägen
- att bebyggelsen i kvarter 5 görs om till förskola i stället för bostäder
- att utbyggnaden av förskolan följer FN:s barnkonvention som innebär att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som berör barn (paragraf 3)
- att lektytor för barn ska följa Boverkets normer
- att ett nytt Kulturhus byggs och att befintliga lokaler i kvarter 2 används för kulturell verksamhet
- att en fritidsgård byggs

- att lokaler ska finnas för vårdcentral, BVC, folktandvård och närpolis förslagsvis i kvarter 6

Planenhetens kommentar.

Detaljplanen förhåller sig till de riktlinjer för hållbart byggande som miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beslutat om. Syftet med dessa är att öka hållbarheten i stadsbyggandet. Planeringen utgår även från de miljökrav som finns vad gäller lagkrav och kommunens egna anvisningar. Som exempel kan nämnas trafikbullerriktvärden, miljökvalitetsnormer och kommunens anvisningar för dagvattenhantering. En kommun får dock inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning. Detaljplanen reglerar således inte exempelvis hur energisnål bebyggelsen ska vara.

Detaljplanen följer i stora drag inriktningen i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum som antogs 2015. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse och höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget för Älta centrum innebär att ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage, asfalterade gator samt grönytor av varierande kvalitet tas i anspråk för ny bebyggelse. Drygt hälften av marken inom planområdet är idag hårdgjord. Befintliga grönytor är förhållandevis extensivt nyttjade och bedöms inte ha så höga estetiska, rekreativa och biologiska värden.

Planenheten har gjort avvägningen att intresset av att tillskapa fler bostäder på platsen och utveckla området i enlighet med detaljplanens syfte och programmets intentioner, väger tyngre än att bevara de mindre ytor av naturmark som idag finns inom planområdet. Det är kommunens ambition att spara så mycket befintlig vegetation av hög kvalitet som möjligt inom allmän platsmark. Den befintliga eken vid vändplanen i Älta centrum bevaras. Viss vegetation inom planområdet kommer dock att avverkas till förmån för ny bebyggelse, gator och anläggningar.

Detaljplanen föreslår att tillföra estetiska och rekreativa värden, genom att anlägga parkstråk, torg och andra allmänna platser, som får en medveten gestaltning och funktioner som kan bidra till möten, trivsel, rekreation och lek. Ny vegetation i form av träd och planteringar som kan bidra med ekosystemtjänster kommer att tillföras på det nya torget, i parkstråket och längs Oxelvägen.

Planförslaget innebär att tillgängligheten inom planområdet överlag förväntas bli bättre. Målet med höjdsättning av allmänna platser inom planområdet har varit att skapa tillgängliga platser och stråk med goda kopplingar till större närbelägna naturområden. Höjdsättning gör att det blir svårt att bevara pulkabacken. En bedömning har gjorts att tillgängligheten väger tyngre än att pulkabacken kan bevaras.

Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser i form utav att fler bostäder byggs, på delvis outnyttjade parkeringsytor och i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Med den förtätning som föreslås används marken mer effektivt och ger fler

människor möjlighet att bo i Älta. Ett ökat bostadsutbud kan skapa förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum.

En handelsutredning har tagits fram som undersökte vilka typer av kommersiella och icke kommersiella verksamheter som kan vara lämpliga i de framtida lokalerna som tillskapas i planförslaget. Undersökningen kom fram till att det kommer finnas ett underlag för cirka 5000 kvadratmeter handel och kommersiell service inom planområdet. En bedömning har gjorts att det finns förutsättningar för gym, blomsterbutik, skräddare/kemtvätt, mäklare och matbutik etc.

I detaljplanen medges centrumändamål inom samtliga kvarter vid torget, och i plankartan regleras att bostäder inte får finnas i bottenvåningar mot torget. Inom centrumanvändningen kan olika typer av verksamheter inrymmas, såsom kulturverksamhet, handel och service. Detaljplanen möjliggör därmed att exempelvis vårdcentral och andra verksamheter som det kan finnas behov utav i ett lokalt centrum kan inhysas inom de kvarter där centrumändamål medges. Det är dock en fråga som hanteras mellan exploatör/fastighetsägare och hyresgäst/näringsidkare.

Biblioteket samt kultur- och fritidsverksamheterna planeras samlokaliseras och föreslås placeras inom kvarter 2 då befintligt inomhuscentrum ska rivas. Det planeras för ungefär lika stora ytor som verksamheterna har idag. Detta har säkerställts genom avtal om ersättningslokaler mellan kommunen och fastighetsägaren Wallenstam. Genom att verksamheterna placeras intill varandra, inom ett kvarter, med entréer ut mot torg och parktorg samt mellan varandra, skapas möjligheter för samnyttjande i de nya lokalerna. Detaljplanen reglerar dock inte hur byggnader disponeras invändigt.

När det gäller planerad förskola inom kvarter 7 har det bedömts som den mest lämpliga placeringen, utifrån förutsättningarna inom planområdet. Kommunen har efter beslut i kommunfullmäktige ingått i ett ramavtal med fastighetsägaren Wallenstam som reglerar markköpet för de tre punkthus med bostäder som planeras vid kvarter 5 i planförslaget.

Den planerade förskolans utformning har efter samrådet ändrats något och föreslås som en fristående byggnad inom kvarter 7. Förskolegården har även ökat i storlek efter samrådet, med en möjlig friyta på cirka 14 kvadratmeter per barn (räknat utifrån 6 avdelningar). Planförslaget innebär att gården till största del nyttjas som förskolegård även om delar kan komma att samnyttjas för boende utanför skoltid. Gården öppnar sig mot intilliggande skogsdunge vilket kan ge en fin inramning till förskolans utemiljö. Planenheten är medveten om att friytan inte uppnår Boverkets riktlinjer. Mot denna bakgrund kommer sannolikt dagliga utflykter ske för de äldre barnen till angränsande parkstråk, cirka 100 meter från förskolan, samt till naturområden med närskog på cirka 650 meters avstånd, vilka båda kan nås trafiksäkert. Den exakta utformningen och storleken på förskolegården är dock inget som regleras i detaljplanen, utan detta säkerställs i samband med prövning av bygglov. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska i detta skede bedöma vad som ska anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Det kan i detta skede exempelvis

visa sig att färre avdelningar är nödvändigt för att skapa förutsättningar för en pedagogisk verksamhet som kan tillgodose barns behov av att utveckla lek och socialt samspel.

En uppdaterad bullerutredning har tagits fram som visar att det finns förutsättningar för en godtagbar ljudmiljö inom planområdet. Det kommer finnas tillgång till bostadsgårdar och utemiljöer med god ljudmiljö. Bullerutredningen visar att den planerade förskolan ligger på behörigt avstånd till Ältavägen och att gården blir bullerskyddad. Verksamheten förväntas dock ge upphov till buller som kan påverka närliggande bostäder. I förskolans verksamhet ingår att barn är utomhus en del av tiden. I samband med det är det ofrånkomligt att ljud uppkommer. Många av uppkomstkällorna kan förebyggas ur bullerhänseende genom att exempelvis anlägga mjuk mark, samt undvika lekanordningar som kan vara särskilt bulleralstrande. Detaljplanen har kompletterats med bestämmelser om ett minsta jordtäckte på gårdar inom kvartersmark som säkerställer att gården har planterade grönytor med mjuk och genomsläpplig mark. Den planerade förskolans påverkan på omgivningen bedöms godtagbar i och med att BBR:s inomhusvärden bedöms kunna klaras.

Inom planområdet föreslås kvarterens bostadsgårdar till största del tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation och lek. Plankartan har kompletterats med illustrationstexten *gård med lek* på kvartersmark för att säkerställa att frågan tas upp i bygglovskedet. Inom planområdet planeras även för park- och torgytor, som kommer vara tillgängliga för rekreation, lek och rörelse. Kommunens verktyg *grönytefaktor* (GYF) ska tillämpas inom kvartersmark för att främja sociala värden, dagvattenhantering och biologisk mångfald, vilket följs upp vid bygglov. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras.

Kommunens olika enheter och nämnder gör en bedömning av framtida behov av äldreboenden, trygghetsboenden, skola, kultur- och fritid etcetera. Behovet är sedan ett ingångsvärde i planarbetet, för vad detaljplanen bör möjliggöra för. Detaljplanen medger bostäder inom i stort sett samtliga kvarter. Planbestämmelsen möjliggör för att bostäderna kan bli trygghetsboende i framtiden. Kommunen för en dialog med fastighetsägaren Wallenstam om möjligheten till ett trygghetsboende i Älta. Ett särskilt boende för äldre eller äldreboende planeras fortfarande inom kvarter 8.

Generellt medges ett våningsantal mellan 5–6 våningar inom planområdet. Kvarter 3 har sänkts en efter samrådet. Inom kvarter 4 medges dock våningsantal på upp till 7–8 våningar i den norra delen. Kommunen har ansett att det är motiverat att gå upp i höjd inom kvarteret, då det ligger ut mot en huvudgata och då befintlig bebyggelse på andra sidan Oxelvägen är storskalig och dominant. Bebyggelsen avser rama in Oxelvägen och skapa ett tydligare gaturum. Enligt genomföra sol- och skuggstudier kommer inte den högre bebyggelsen (7–8 våningar) i kvarter 4 skugga den befintliga bebyggelsen i någon större utsträckning.

En trafikanalys har tagits fram som kartlägger den tillkommande trafiken, säkerställer att planerad trafikutformning fungerar och undersöker lämplig korsningsutformning.

Trafikanalysen utgår från ett framtida scenario där Älta är utbyggt enligt planprogrammet för Älta. Trafiken på Ältavägen kommer att öka i samband med utbyggnaden av Älta centrum samt på grund av en växande region i stort. Trafikanalysen redogör vad konsekvenserna blir på gator inom planområdet men även inom hela programområdet. Analyserna visar att Ältavägens funktion och framkomligheten fortsatt är bra i framtiden, trots den nytillkomna bebyggelsen. Vissa åtgärder kommer behövas på korsningspunkter längsmed Ältavägen. En dialog och samarbete sker med Trafikverket, då det är Trafikverket som är huvudman för Ältavägen.

Ett köpeavtal har tecknats mellan Nacka kommun och Preem AB som reglerar att kommunen har förvärvat fastigheten Älta 9:27, där Preem idag bedriver en drivmedelsstation. Nacka kommun och Preem har även tecknat ett hyresavtal som innebär att Preem fortsatt har rätt att bedriva drivmedelsstationsverksamhet på fastigheten tills dess att första boende i de nya bostadskvarteren inom aktuell detaljplan (Älta centrumkvarteren) flyttar in. Detta innebär att farligt godstransporter inte längre kommer att trafikera Ältavägen förbi aktuellt planområde till Preem efter detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer därmed att risk för olycka elimineras och en uppdaterad riskutredning har av den anledningen inte tagits fram. Inflyttning får ej ske till kvarter 1, 6 och 7 innan Preems verksamhet är avverkad. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal med respektive exploatör eller fastighetsägare.

Kommunen har en kontinuerlig dialog med Trafikförvaltningen angående kollektivtrafiken i Älta och Nacka. Trafikförvaltningen ansvarar för försörjningen av kollektivtrafik. Kollektivtrafiken kommer fortsatt att trafikera via Oxelvägen, och planerad utformning av vägbana och hållplatser kommer att främja och prioritera kollektivtrafikanvändning och framkomligheten för bussarna.

20. **Ältasjöns fiskevårdsområdesförening (Fvof)** skriver att det är viktigt att plangenomförandet inte medför någon ökad tillförsel av föroreningar och näringsämnen till Ältasjön. Flödena av dag-, yt- och grundvatten från detaljplaneområdet söker sig naturligt mot Ältasjön, som är klassad som så kallad vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, känslig för tillförsel av näringsämnen och föroreningar. Sjön har redan idag problem med övergödning och miljögifter. Enligt Vattenmyndighetens antagna förvaltningsplan och åtgärdsprogram krävs betydande insatser för att minska halten fosfor och andra föroreningar, något som bedöms vara positivt för fiskfaunan och fisket. Föreningen vill påminna om vikten av att anordningar för ett bra omhändertagande av dagvatten verkligen kommer till stånd.

Det utfyllda våtmarksområdet, norr om detaljplaneområdet och väster om Ältavägen, bör hållas disponibelt för eventuella ytterligare arealkrävande anordningar för hantering av dagvatten, såväl från Älta centrumområdet som

områden öster om Ältavägen och andra områden som naturligt har avrinning mot våtmarken.

Planenhetens kommentar.

En utredning har tagits fram som undersöker hur den planerade exploateringen påverkar dagvattensituationen inom planområdet och inom de fastställda avrinningsområdena.

Utredningen föreslår en rad dagvattenåtgärder för att uppnå målet om en förbättrad föroreningsituation i Ältasjön. Det föreslås bland annat växtbäddar, fördröjningsmagasin, skelettjordar och öppna avrinningsstråk. Efter rening enligt de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms dagvattenkvaliteten förbättras med lägre föroreningsmängder för alla parametrar jämfört med nuläget. Detta innebär att recipienternas vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt och att miljö kvalitetsnormen för vatten kan följas.

Det utfyllda våtmarksområdet väster om Ältavägen ligger inom delavrinningsområde 3 men ej inom detaljplaneområdet. Detaljplaneområdet ingår till största del i delavrinningsområde 2. Våtmarksområdet väster om Ältavägen hanteras därmed utanför detta projekt. Kommunen noterar dock synpunkterna och tar med sig dem till berörda.

21. Östra Stensö Samfällighetsförening (ÖSSF)

Föreningen vill påpeka att det inom det befintliga parkeringsdäcket på fastigheten Älta 25:1 finns en undercentral för fjärrvärme, som försörjer ÖSSF med värme och varmvatten. Konstruktionen för att lösa energiförsörjningen, innebär att föreningen hyresfritt får disponera ett utrymme för undercentralen. Föreningen påpekar att det är viktigt att denna får stå kvar och att läget för undercentralen blir oförändrat.

När småhusområdet byggdes planerades områdets boendeparkering så att varje fastighet tilldelades en öppen parkeringsplats genom ett hyresavtal med Nackahem, som var uppsägbart från båda parter sida. Avtalen sägs upp i och med att parkeringsgaraget/däcket rivs för att ge plats åt nya bostäder. ÖSSF anser att en ny lösning för deras boendeparkering måste lösas. Föreningen har haft en dialog med kommunen och Wallenstam, och lade fram ett förslag till stämman, att föreningen i egen regi skulle bygga parkeringsplatser inom fastigheten. Förslaget avvisades på stämman. ÖSSF förväntar sig, liksom i den tidigare planeringen från 1975, att det måste bli möjligt för varje fastighetsägare, som så önskar, att teckna ett individuellt hyresavtal med Wallenstam om en parkeringsplats i nybyggnationen. Det kräver att det planeras för ett tillräckligt antal parkeringsplatser i den nybyggda fastigheten som ersätter det rivna garaget.

Planenhetens kommentar.

Samfällighetsföreningens rätt till undercentralen och dess ledningar säkerställs genom en gemensamhetsanläggning som belastar Wallenstams fastighet. Ett avtal har ingåtts mellan

ÖSSF och Wallenstam som reglerar omläggning av ledningarna till undercentralen. Undercentralen i sig påverkas inte av förslaget till detaljplan.

Efter diskussioner mellan kommunen, ÖSSF och Wallenstam har det beslutats att det ska säkerställas att varje fastighetsägare eller tomträttsinnehavare som är medlem i ÖSSF ska ha tillgång till en parkeringsplats antingen inom den mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen som förvaltas av ÖSSF, i Wallenstams nya parkeringsgarage eller på annan markparkering. Det kommer att regleras i exploateringsavtal att Wallenstam anlägger tillräckligt många nya parkeringsplatser för att ÖSSF:s behov av en parkeringsplats per radhus ska kunna tillgodoses.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare/boende utanför planområdet

22. **Ägare till fastighet Älta 94:47** bor på andra sidan Ältavägen och mitt emot det föreslagna kvarter 1. Ägaren anser att planförslaget har misslyckats med att bevara och stärka småstadskänslan, som beskrivs i både planprogrammet och i PM Landskap. Detta på grund av höjden på de nya byggnaderna. Ägaren till fastigheten har noterat att byggnaderna som föreslås längsmed Ältavägen är 6-8 våningar och att det inte skapar en småstadskänsla och inte heller en naturlig övergång till befintlig bebyggelse på andra sidan Ältavägen som är i 2 våningar. Det skapar snarare en barriär. Känslan av "Bullerby" vid Hasselnötsvägen kommer att försvinna med en så hög bebyggelse. Ägaren förespråkar därför lägre höjder på byggnaderna för att bevara småstadskänslan och en naturlig övergång till befintlig bebyggelse. En annan konsekvens av att byggnaderna är för höga är att Hasselnötsvägen kommer att skuggas mellan 16.00-17.00 under juli månad. Ägaren anser att det är relevant och intressant att ta fram en komplettering av solstudien för juni och september månad efter kl 15.00.

Ägaren är även orolig över bullernivån på befintlig bebyggelse utanför planområdet och främst för fastigheterna längsmed Hasselnötsvägen. I planhandlingarna beskrivs att det befintliga centrumhuset kommer få lägre bullernivåer på grund av skärmningseffekter från föreslagen exploatering. Men en sådan barriär finns inte mot befintlig bebyggelse på östra sidan av Ältavägen. Det beskrivs även att de högsta bullernivåerna är längsmed Ältavägen och att kvarter 1 har byggtekniska krav för att hantera den höga bullernivån. Troligtvis studsar även ljudet mot de nya fasaderna väster om Ältavägen och höjer bullernivån på befintlig bebyggelse längsmed östra sidan av Ältavägen. Ägaren anser därför att det krävs en utredning av bullernivåer på befintlig bebyggelse öster om Ältavägen, för hänsyn till enskildas intressen enligt plan- och bygglagen.

Planenhetens kommentar.

Den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till Älta centrum är relativt hög, med våningsantal om cirka 8–10 våningar. Den föreslagna kompletterande bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga skivhus i Stensö och den omkringliggande lägre bebyggelsen öster om planområdet. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar, dock inte mot Ältavägen. I syfte att skapa en variationsrik bebyggelsemiljö som kan bidra till en ”småstadskänsla” i enlighet med programmet för Älta centrum, föreslås kvarterens byggnadsvolymer variera i hushöjder, taklandskap, material och fasadkulör.

Kvarter 1 har placerats lite längre ifrån Ältavägen och solstudier har uppdaterats efter samrådet. Solstudien visar att kvarter 1 inte kommer att skugga befintlig bebyggelse öster om Ältavägen.

Bullerutredningen har uppdaterats med avseende på bullernivåer för befintlig bebyggelse utanför planområdet. Bullerutredningen visar både ett alternativ där planområdet byggs ut och trafikmängden ökar på Ältavägen men även om planområdet inte byggs ut. Den nya bebyggelsens sammantagna påverkan på befintlig bebyggelse, genom ökad trafik och utformning, bedöms vara som högst 1–2 dBA. För fastigheterna längsmed Hasselnötsvägen bedöms påverkan vara 0–1 dBA, vilket kan anses vara knappt märkbart. Om planområdet inte byggs ut skulle ljudnivån generellt bli 0–1 dBA lägre.

23. **Ägare till fastigheten Älta 29:5** anser att tunnelbana har diskuterats i många år och invånarantalet har växt betydligt i Älta sedan siffrorna om 10 000 invånare. Fastighetsägaren anser att en beskrivning och utredning av spårtrafik, däribland tunnelbana, borde finnas i planhandlingarna och i underlag för Älta. Det kan vara bra för att eventuellt reservera mark och förhindra att byggnationer förstör för en eventuell framtida utbyggnad. I det fall det saknas politiskt eller folkligt stöd för tunnelbana så kan annan form av spårtrafik vara intressant, såsom tvärbana mellan Älta och Sickla eller sidobana till Saltsjöbanan. En fördel är om detta kan gå via Hellasgården, då det redan idag är hög trafikering dit, och har potential att bli ett utflyktsmål som kan nås på ett miljövänligt sätt. Detta borde tas hänsyn till innan Ältavägen planeras och eventuellt blir för smal för en spårtrafik. Fastighetsägaren vill att detta utreds i samma utsträckning som utredning för cykel- och biltrafik.

Planenhetens kommentar.

Det finns inga kommunala planer på att bygga ut spårtrafik till Älta, varför detta inte har utretts.

24. **Tomträttshavare till fastigheten Älta 31:49** anser att torget minskat och att bebyggelsen mot torget har ändrat placering i jämförelse med programmet för Älta. Torget får inte bli alltför litet och borde användas till uteserveringar etcetera.

Planenhetens kommentar.

Det planerade torget är ett relativt stort torg, cirka 200 meter långt och som bredast cirka 40 meter. Det är viktigt att inte skapa en känsla av att torget är ödsligt. Torget i planförslaget har smalnats av mot Ältavägen i förhållande till programmet för att skapa en mer skyddad och intim torgmiljö. Torget är dimensionerat och utformat på ett sätt som möjliggör för att både vistelse, torghandel, lekmöjlighet och uteserveringar ska kunna inrymmas.

25. **Ägare till fastigheten Älta 94:38**, anser att kommunen borde hålla fast vid känslan av småstad, och att byggnaderna som föreslås är för höga, när de är upp till 6 våningar. Det finns en risk att de boende i villor i Älta inte kommer att känna sig hemma i denna miljö och att köpkraften därmed kan minska, vilket kan leda till att butikerna kan ha svårt att klara sig.

Det är mer trivsamt och praktiskt med ett inomhuscentrum än butiker med ingång från gatan. Risken är att folk istället åker till Sickla, Nacka Forum eller Tyresö centrum som erbjuder öppna ytor inomhus, där man kan konsumera obehindrat. Ältabor vill ha luft.

Det är oklart vad Älta torg ska användas till. Det bör användas av barn som är utomhus året runt. En lekpark kan skapa en dragningskraft för flera olika samhällsklasser året runt. Behåll även en bred pulkabacke.

På kvällen i Älta centrum, hänger det ofta sysslösa ungdomar mellan 13 och 17 år. Det kan behövas något som sysselsätter ungdomarna, såsom en basketplan. Det är även en effektiv idrott för integration. Ägaren till fastigheten tipsar om en basketplan som är öppen på somrarna i Kista centrum.

Det finns många som passerar över Ältavägen från Hedvigslundsvägen. Vilket innebär att behovet av ett övergångsställe i höjd med Hedvigslundsvägen är stort.

Planenhetens kommentar.

Den befintliga bebyggelsen inom och i anslutning till Älta centrum är relativt hög, med våningsantal om cirka 8–10 våningar. Den föreslagna kompletterande bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga skivhus i Stensö och den omkringliggande lägre bebyggelsen öster om planområdet, och skapar en för Älta ny typ av bebyggelsestruktur. Den föreslagna bebyggelsen föreslås i huvudsak vara 5–6 våningar och på ett fåtal utvalda ställen 7–8 våningar, dock inte mot Ältavägen. I syfte att skapa en variationsrik bebyggelsemiljö som kan bidra till en ”småstadskänsla” i enlighet med programmet för Älta centrum, föreslås kvarterens byggnadsvolymer variera i hushöjder, taklandskap, material och fasadkulör.

Inom ramen för programarbetet identifierades att nuvarande inomhuscentrum är inåtvänt och svårt att hitta till, då alla lokaler nås från insidan av centrumet. Ett torg som kantas av lokaler och mötesplatser i bottenvåningar med entréer mot torget kan skapa en mer inbjudande och lättorienterad miljö. Kvarteren runt torget kommer att inhysa bostäder med fönster ut mot torg och gator vilket skapar ”ögon på platsen”. Det gör att torget kan komma att kännas tryggare att vistas på. Målet är att det nya torget ska bli Ältas nya mittpunkt med goda kopplingar till omgivningen, och med förbättrad tillgänglighet för boende och besökare.

Efter samrådet har en förstudie för parkstråket tagits fram. En yta i parkstråket är utpekad som lämplig för lek. Ytan kan användas till exempelvis boulespel, lekskulpturer, trädäck och parksoffor. Efter samrådet har även en uppdaterad förstudie för torget tagits fram. Torget ska dimensioneras och utformas på ett sätt som möjliggör för att både torghandel, lekmöjlighet och uteserveringar ska kunna inrymmas. Parktorget utanför kultur- och fritidsverksamheterna utformas och dimensioneras så att möjlighet för umgänge och aktiviteter kan ske utomhus. Parktorget föreslås ha en trappa som också kan fungera som sittgradäng, utanför entréerna. Lämplig placering av funktioner kommer att studeras i detalj under kommande projektering.

Planenheten noterar synpunkten om fler övergångsställen i höjd med Hedvigslundsvägen. Kommunen har dock ingen rådighet över Ältavägens funktion och utformning, utan det har Trafikverket som kommunen för en dialog med.

26. **Boende på Stensövägen 1** lyfter fram vikten av att våtmarken och dagvattnet inte förorenas, med hänsyn till djur och naturliv.

Planenhetens kommentar.

Synpunkterna noteras. En utredning har tagits fram som undersöker hur den planerade exploateringen påverkar dagvattensituationen inom planområdet och inom de fastställda avrinningsområdena.

Utredningen föreslår en rad dagvattenåtgärder för att uppnå målet om en förbättrad föroreningsituation i Ältasjön. Det föreslås bland annat växtbäddar, fördröjningsmagasin, skelettjordar och öppna avrinningsstråk. Efter rening enligt de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms dagvattenkvaliteten förbättras med lägre föroreningsmängder för alla parametrar jämfört med nuläget. Detta innebär att recipienternas vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt och att miljö kvalitetsnormen för vatten kan följas.

27. **Boende på Oxelvägen 26** ser generellt att Älta bör bevaras och att det inte ska exploateras ytterligare. Den boende anser att det räcker att Hedvigslund, som tidigare var naturlig skog och mark för boende att använda, har exploaterats. Den

boende förstår inte varför det byggs så tätt och varför alla höga flerfamiljshus måste ligga på samma ställe och ännu tätare, det skapar fler segregerade området.

Inomhuscentrumet bör bevaras istället för att ha butiker längsmed Ältavägen, då det gynnar det sociala umgänget för äldre. Naturlig skog och grönområden är att föredra framför tillrättalagda områden, såsom stenläggning med planterade träd.

Den boende önskar att fler busslinjer går på Ältavägen så att det blir mindre trafik på Oxelvägen. Förskolan längsmed Oxelvägen är ej lämplig med tanke på tung busstrafik på Oxelvägen och trafiken in i parkeringshuset mitt emot den föreslagna förskolan.

Bostäderna som föreslås byggas är inte för låginkomsttagare, eftersom att hyrorna och insatserna blir höga, vilket pensionärer inte har råd med. En förtätning med flerbostadshus är inte omtyckt.

Planenhetens kommentar.

Detaljplanen följer till största del den inriktningen för Älta centrum utveckling i detaljplaneprogrammet för Älta nya centrum som antogs 2015. Detaljplanen syftar till att utveckla och förtäta Älta centrum med ny bebyggelse och höja kvaliteten på allmän platsmark och de offentliga rummen. Planförslaget för Älta centrum innebär att ytor som idag främst utgörs av parkeringsgarage och asfalterade gator tas i anspråk för ny bebyggelse.

Detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser i form utav att fler bostäder byggs, på delvis outnyttjade parkeringsytor och i närheten av service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Med den förtätning som föreslås används marken mer effektivt och ger fler människor möjlighet att bo i Älta. Ett ökat bostadsutbud skapar förutsättningar för ett levande och konkurrenskraftigt centrum.

Inom ramen för programarbetet identifierades att nuvarande inomhuscentrum är inåtvänt och svårt att hitta till, då alla lokaler nås från insidan av centrumet. Ett torg som kantas av lokaler och mötesplatser i bottenvåningar med entréer mot torget kan skapa en mer inbjudande och lättorienterad miljö. Kvarteren runt torget kommer att inhysa bostäder med fönster ut mot torg och gator vilket skapar ”ögon på platsen”. Det gör att torget kan komma att kännas tryggare att vistas på. Målet är att det nya torget ska bli Älta nya mittpunkt med goda kopplingar till omgivningen, och med förbättrad tillgänglighet för boende och besökare.

Kommunen har en kontinuerlig dialog med Trafikförvaltningen angående kollektivtrafiken i Älta och Nacka. Trafikförvaltningen ansvarar för försörjningen av kollektivtrafik.

Förskolan Oxelvägen ligger utanför aktuellt detaljplaneområde.

Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform, men däremot möjliggör detaljplanen för att olika typer av boendeformer kan skapas, såsom hyresrätter, bostadsrätter och äldreboende, vilket kan ge goda förutsättningar för människor i olika livssituationer och förutsättningar att mötas och bo nära varandra.

28. **Boende på Oxelvägen 7** anser att kommunen inte informerat de boende om planerna utanför de mest centrala delarna av Älta, såsom den planerade bebyggelsen och parken bakom skivhusen. Planerna på ny bebyggelse bakom skivhusen har en stor påverkan på den skogs- och naturkänsla som de boende vill bevara. Parken borde lämnas öppen så att skogen fortfarande når in och naturkänslan kan uppnås. Den nya bebyggelsen vid skivhusparken kommer även förstöra utsikten mot skogen, från befintliga lägenheter i skivhusen. Den boende vill bevara utsikten mot skog och natur istället för att ha utsikt mot nya byggnader.

Planenhetens kommentar.

Synpunkterna noteras. Bebyggelse bakom skivhusen kommer att hanteras i en separat planprocess och ingår inte i aktuell detaljplan.

29. **Boende på Oxelvägen 7** vill framföra klagomål på de planerade sexvåningshusen som i detaljplaneprogrammet omnämns som ”Parken bakom skivhusen”, då dessa skulle försämra utsikten för de boende i de befintliga skivhusen och sänka värdet på lägenheterna. Byggnationen skulle även förändra karaktären och begränsa tillgången till befintliga parker och grönområden i området.

Planenhetens kommentar.

Synpunkterna noteras. Bebyggelse bakom skivhusen kommer att hanteras i en separat planprocess och ingår inte i aktuell detaljplan.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Plangräns justerad till Ältavägens vägområde. Trafikverkets vägområde planläggs inte.
- Plangräns justerad så att detaljplanen inte går in på detaljplan 610.
- Släntområde inom fastighet Älta 18:2 har tagits bort i plankartan.
- Planområdet har utökats och innefattar hela fastighet Älta 25:1, i syfte att upphäva gällande tomtindelning.
- Bullerutredning har kompletterats med bland annat en utredning av bullerreflexer från föreslagen bebyggelse

- Trafikanalys och trafikutredning har uppdaterats i och med ny trafikstruktur inom planområdet.
- Gestaltungsprogram för allmänna platser inom planområdet har uppdaterats.
- Ett gestaltungsprogram för parkstråket har tagits fram som visar en inriktning för utformning och gestaltning av parkstråket.
- Solstudier har uppdaterats.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser om gestaltungsprinciper för ny bebyggelse
- Vindkomfortstudie har tagits fram som studerar vindklimatet på allmän plats med föreslagen bebyggelse.
- Mini-ÅVC är inte längre aktuellt inom planområdet.
- Förändrad placering av bebyggelsen (kvarter 1, 6 och 7) utmed Ältavägen. Kvarter 6 och kvarter 7 har placerats närmre Ältavägen.
- Mindre justeringar av kvarterens fotavtryck och nockhöjder
- I övrigt har tillägg och justeringar gjorts av ett antal planbestämmelser på plankartan.
- Revideringar har även gjorts av detaljplanens miljöredovisning och planbeskrivning med anledning av ovanstående ändringar.
- Redaktionella justeringar har gjorts i samtliga planhandlingar.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt