

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-09-27

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2020-00067

Standardförfarande

### Information inför samråd

## Detaljplan för sydvästra Stensö, fastigheten Älta 10:1 m.fl., i Älta

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 540 bostäder och en förskola, med 6 avdelningar för cirka 110 barn. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

I den södra delen av planområdet avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya hyreslägenheter i fem huskroppar. Wallenstam kommer att anvisas intilliggande kommunal mark som planläggs för förskola. Norr om lokalgatan ska kommunen även anvisa mark till Titania för cirka 190 bostäder enligt gällande markanvisningsavtal. Bostädernas skala varierar mellan fyra och sju våningar och utförs med garage under mark.

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

Planen bedöms gå i linje med merparten av Nackas lokala miljömål och åstadkommer flera åtgärder kopplade till miljö- och klimatambitioner såsom solceller, hållbar skyfallshantering,

grönytefaktor, hållbara transportsätt med mera. Projektet bidrar till att förverkliga ambitionen om utveckling av lokala centrum från översiktsplanen och är ett steg mot förverkligande av det planprogram för Ältas nya centrum som antogs i 2015. Bebyggelsen är inte placerad som i programmet men förslaget överensstämmer i övrigt med programmets intentioner om en tätare bebyggelsestruktur för fler boende i Älta. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Delar av befintlig parkyta kommer att försvinna till förmån för de nya bostäderna men bebyggelsen har placerats för att de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden ska kunna sparas. Ältaborna förlorar även en av två drivmedelstationer som en följd av planförslaget. Bensinstationen på platsen avvecklades 2022 och den andra stationen i Älta, belägen när Älta IP är även den under avveckling.

Detaljplanen bekostas av nuvarande och framtida fastighetsägare som övertar marken genom markanvisning. Detaljplanen bedöms ge kommunen ett ekonomiskt överskott som en följd av markförsäljningen. Inkomsten är en förutsättning för genomförandet av planprogrammet för Ältas nya centrum som är förknippat med stora anläggningskostnader. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november och december 2023.

## Ärendet

### Bakgrund och syfte

Detaljplaneområdet är beläget i Älta, öster om Tyresövägen (väg 229), cirka 500 meter sydväst om Älta centrum. Norr och väster om planområdet finns ett kuperat naturparti som vetter mot Tyresövägen. I öster avgränsas planområdet av ett radhusområde och i söder avgränsas det av Ältavägen. Skivhusbebyggelsen längs Oxelvägen ingår inte i detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 540 bostäder och en förskola, med 6 avdelningar och cirka 110 barn. Som en del i syftet ingår även att ge planstöd för ombyggnad av Oxelvägen och en ny lokalgata västerut samt att utveckla gång- och cykeltrafiken till Älta centrum. Vidare är syftet att bebyggelsen ska utformas med arkitektonisk omsorg och anpassas till närområdets kultur-, rekreations- och naturvärden.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen som anger att de lokala centrum ska utvecklas, var och ett utifrån sin egen identitet. Bebyggelsen är inte placerad som i programmet för Ältas nya centrum (2015) men förslaget överensstämmer i övrigt med programmets intention om en tätare närmiljö för fler boende i Älta. Andelen bruttoarea är jämförbar med programmet men placeringen och kvarterstypen skiljer sig från inriktningen i programmet där bebyggelsen på kommunens fastighet var tänkt på skogsmarken väster om planområdet.



*Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet med planområdesgräns som vit streckad linje. Wallenstam äger rödmarkerade fastigheter och kommunen äger övrig natur, park och gatumark.*

Berörda fastigheter är Älta 24:2 och Älta 24:3, som ägs och kommer att utvecklas av Wallenstam, samt den kommunala fastigheten Älta 10:1 där Titanias kvarter planeras. Fastigheten Älta 24:3 användes tidigare för drivmedelförsäljning men verksamheten avvecklades sommaren 2022. Fastigheten Älta 24:2 nyttjas för boendeparkering av närliggande bostäder. Fastigheten Älta 10:1 är en kommunal fastighet som inom planområdet innehåller fritids- och parkfunktioner. Den kommunala marken uppgår inom planområdet till cirka 2,5 hektar.

### **Bostäder och förskola**

I det södra kvarteret, närmast Ältavägen, planerar fastighetsägaren Wallenstam bostäder i en vinklad byggnadskropp om 6-7 våningar som omger den inre gårdsmiljön. Dessa huskroppar fungerar som en bullerskärm mot trafikbullret från Oxelvägen och Ältavägen och skapar en skyddad sida för bostadsgårdar och förskoleverksamheten, se figur 2. Utefter Oxelvägen planeras för ytterligare en huskropp som i riktning ansluter till de befintliga skivhusens snedställda volymer utefter gatan. Husen realiterar till skivhusen i skala men är något lägre med sina 6-7 våningar (skuggad i figur 3). Husen i förslaget fångar upp riktningar och öppningar i den befintliga hus i park-strukturen och båda kvarteren ska utföras med garage under mark. Det ska

uppföras en portal i fasaden söderut för att det ska finnas en gen koppling till busslinjerna på Ältavägen.



**Figur 2: Situationsplan som redovisar den nya bebyggelsen, föreslagna nya byggnader i beigebrun, befintliga byggnader i grått. Det södra kvarteret ska uppföras av Wallenstam, det norra av Titania. Bilden är inte skalenlig. (ÅWL Arkitekter 2023)**

Gestaltningen för det södra kvarteret styrs genom följande planbestämmelser på plankartan:

- Fasaderna som vetter mot Oxelvägen och Ältavägen ska utformas med puts eller tegel utan synliga elementskarvar och med en variation i uttryck som bryter upp den i mindre fasadavsnitt. Fasader och bottenvåning mot gata ska utformas med särskild arkitektonisk omsorg.
- En portal ska uppföras genom byggnaden och denna ska vara omsorgsfullt utformad för att inte upplevas som otrygg.
- Förskolan ska uppföras med träfasad eller annat fasadmaterial som samspelar med de planerade bostäderna norr och öster om förskolan. Särskild omsorg ska läggas vid byggnadens fasad mot den nya lokalgatan.
- Den översta våningen av punkthusen mot förskolan ska vara indragen.



Figur 3: Fasad mot Ältavägen för det södra kvarteret som visar en möjlig utformning. Fasaden ska brytas upp i mindre avsnitt för att dela upp fasadlängden mot Ältavägen (Lindberg Stenberg arkitekter 2023).

Huvudprincipen för det södra kvarteret är att skalan ska trappas upp, från låg i väst till högre i öst där den föreslagna bebyggelsen möter Ältavägen och Oxelvägen. På gården, innanför de hus som gränsar mot gatorna ska skalan vara något lägre i 4-5 våningar. En lägre skala skapar ett bättre möte med förskolan i 2 våningar.



Figur 4: Elevation, fasad från lokalgata. I bilden riktas blicken söderut. Förskolan ses till höger i bild. (Lindberg Stenberg arkitekter 2023)

Stensö förskola planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. Förskolan i planförslaget får en gård om cirka 2000 kvadratmeter vilket ger en friyta på cirka 18 kvadratmeter/barn. Förskolegården kan delas in i tre zoner: trygg-, aktiv- och vild zon, alla med olika funktioner och lekvärden för att skapa aktiva respektive lugna rum som lämpar sig för barn i olika åldrar. Brynmiljön som ingår i förskolegården har uppväxta träd och platsskapande klippor som med fördel kan nyttjas i den dagliga verksamheten. Parken och den kringliggande skogen kan användas för utflykter. En befintlig förskola använder redan parken och skogen för utflykter idag men det bedöms möjligt att fler barn kan nyttja parken utan att riskera slitage på grönsmarken.

Bebyggelsen norr om lokalgatan ska markanvisas till Titania som vann en markanvisningstävling om att bygga cirka 10 000 kvadratmeter bostadsarea på den befintliga fotbollsplanen. Kvarteret lånar de befintliga skivhusens fotavtryck men byggnaderna är nättare med uppbruten fasad och tillåts vara 6 våningar höga.



Figur 5: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. (Pelago arkitektur 2020)

Gestaltningen för det norra kvarteret styrs genom följande planbestämmelser på plankartan:

- Byggnaderna ska i huvudsak uppföras med trä som stom- och fasadmateriäl.
- Balkonger ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad.
- Minst 30 % av sockelvåningen på husets gavlar i söder ska vara uppglasad för att möjliggöra för ateljélokaler, mindre verksamheter eller dylikt och husen ska ha en lägsta bjälklagshöjd om 3,7 meter för säkerställa att platsen kan få en mer offentlig karaktär.

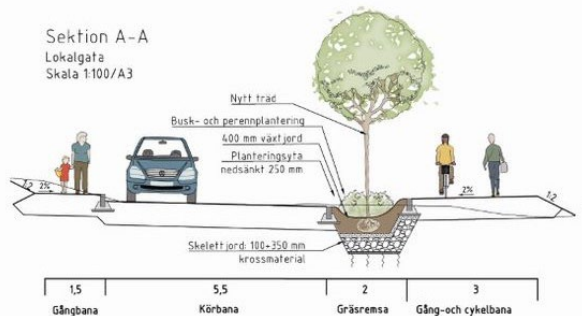
## Park

Parkens befintliga funktioner består av en uppskattad pulkabacke i norra delen av parken, en tennis/basketplan samt en lekplats med safaritema. I parkens västra del finns också en grillplats och i söder finns en sjuemannaplan för fotboll på grus. Det finns också en mängd oprogrammerad gräsyta, vilket är positivt i en områdespark av den här typen. Parken genomkorsas av både asfalterade och grusade stigar och innehåller en stor mängd uppvuxna lövträd. Den omges av de skogbeklädda höjderna som ramar in parken i väst och i norr.

Den befintliga parken kommer att krympa till ytan på grund av de bostäder som planeras vilket gör att fotbollsplanen försvinner och en genomkorsande parkväg behöver flyttas österut. Bebyggelsen har placerats för att de delar av parken och skogsområdet som har högst naturvärden och rekreativa värden ska kunna sparas. Grusplanen används idag till hälften för parkering genom tillfälligt lov. Bollplanen bedöms vara underutnyttjad och bedöms därför kunna tas i anspråk för bostäder. Kommunens kultur- och fritidsavdelning bedömer att den används sparsamt i jämförelse med andra fotbollsplaner i Älta, liksom i övriga delar av kommunen och att behovet av en ersättningsplan inom parken är litet. I stället föreslås att stadsbyggnadsprojektet ska tillföra en aktivitetsbana, ett utegym eller en scen för barn att dansa och uppträda på. En scen skulle kunna vara positivt ur ett barnperspektiv då det skulle kunna locka fler flickor till aktivitet i parken.

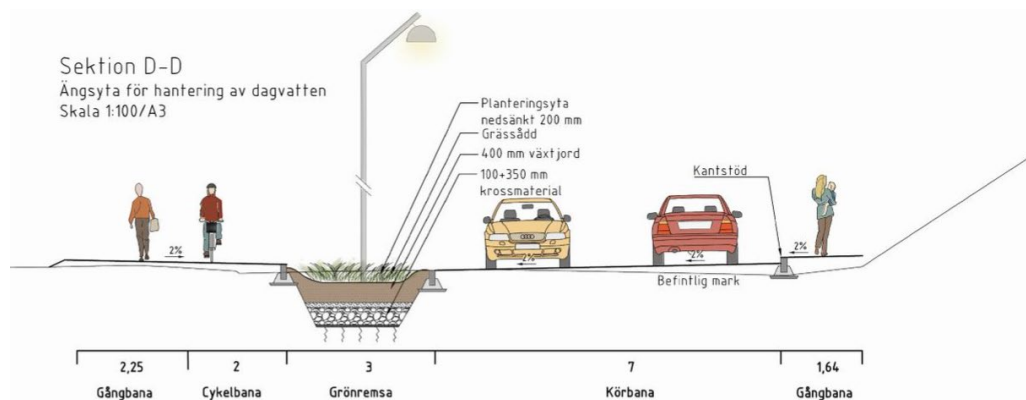
## Ny lokalgata och förbättrade gång och cykelförbindelser

Planförslaget omfattar en ny lokalgata som ansluts till Oxelvägen i höjd med fastigheten Älta 24:2. Gatan ska utformas med en körbana om 5,5 meter, trädplantering, gång- och cykelbana och avslutas med en vändplan som rymmer uppställning av renhållningsfordon och hämta/lämnplatser till förskolan. Figur 6 redovisar den tänkta sektionen för lokalgatan.



Figur 6: Utformning som visar sektion för den föreslagna lokalgatan. Bilden är inte skalenlig. (Bjerking 2023).

Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Gatan utformas med en grönremsa för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Oxelvägen samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan, se figur 7. Den del av Oxelvägen som planläggs breddas cirka 3 meter för att tillskapa samma standard som på resten av gatan som nu byggs om i anslutning till Älta centrum.



Figur 7: Utformning som visar sektionen för den del av Oxelvägen som planläggs. Bilden är inte skalenlig (Bjerking 2023).

## Miljö- och klimatambitioner

Planen åstadkommer flera åtgärder kopplade till miljö- och klimatambitioner och bedöms gå i linje med merparten av Nackas lokala miljömål. Undantaget är målet om ett rikt växt- och djurliv då planen tar i anspråk den brynmiljö som finns vid berget och som är viktigt för växter och djur. Projektet innehåller solceller, hållbar skyfallshantering och bebyggelsen är i huvudsak placerad på ianspråktagen mark. Projektet har också fokuserat på hållbara transportsätt genom förbättrade

gång- och cykelvägar och diskussioner förs med byggaktören om att uppföra förskolan i återbrukat material. Projektet arbetar kontinuerligt med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktorn ska följas upp i kommande avtal och i bygglovsprocessen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Det finns en bild av att parken upplevs som otrygg med en stor mängd buskage som minskar sikten. När detaljplanen genomförs ska en varsam trygghetsbeskränning göras, för att öka känslan av kontroll och trygghet i parken. Parken behöver också belysas bättre längs gångvägarna för att öka tryggheten för besökare. Det är positivt att parken befolkas dagtid av förskolebarn och fler boende eftersom det kan leda till större trygghet då det blir fler ögon på parken under flera av dygnets timmar.

Invid den nya lokalgatan, strax sydost om de befintliga skivhusen skapas en ny entré till parken. Idag finns flera vägar in men med den nya bebyggelsen får denna entré från söder en större betydelse som huvudentré från söder. I entréytan behöver en nätstation byggas och det är därför av stor vikt att den exakta placeringen samt utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet. Nätstationen behöver studeras närmare för att byggnaden ska kunna bidra positivt till platsen.

### **Tidplan**

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under november och december 2023.

Samråd	november-december 2023
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1 2025
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

Till följd av detaljplanen kommer kommunen att investera i utbyggnad av allmänna anläggningar längs med Oxelvägen, den nya lokalgatan och i parken. Investeringskostnaderna kommer att täckas av exploateringsersättning enligt ramavtal för Älta centrum och markintäkter.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar förväntas skapa ökade drift- och underhållskostnader, vilket kommer att preciseras efter vidare utredning och projektering.



## Konsekvenser för barn

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

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

## Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 29 september 2023
- Utkast till plankarta

Planenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt sydvästra Stensö, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Program, antagande	28 september 2015	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	18 februari 2020	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Wallenstam	24 februari 2020	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Titania	5 november 2021	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	18 oktober 2023	MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

