

2025-10-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00010

KFKS-2020-00067

Detaljplan för Sydvästra Stensö, fastighet Älta 10:1 m.fl., i Älta

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Stensö, del av fastigheten 10:1 i Älta, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö.

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

I den södra delen av planområdet avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar med underbyggda garage. När behov uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark för en förskola med 6 avdelningar. Norr om lokalgatan har kommunen även anvisat mark för cirka 190 bostäder med garage under mark.

Detaljplanen har justerats till antagandet genom att den norra delen av parken utgår ur planen. Parken är redan planlagd som allmän plats för park och behöver därmed inte regleras. Fråga om föroreningar i parken som identifierats i utredningarna i planarbetet kan därmed omgående hanteras av kommunens tillsynsmyndighet i ett pågående tillsynsärende. Åtgärder som behöver göras direkt avseende ytskikt samt kontinuerlig inventering och löpande uppföljning enligt egenkontrollprogram av föroreningarna utförs av enheten för offentlig utemiljö. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer byggnation av dagvatten- och

skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen att genomföras med hänsyn till bland annat föroreningsituationen. Föroreningsfrågorna hanteras i den systemhandling som kommunen tagit fram och detta säkerställs i ett genomförandebeslut i samband med att planen antas.

Detaljplanen omfattar en ny lokalgata med trädallé och gång- och cykelbana. Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Oxelvägen utformas med grönska för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Östra Stensö samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan. Stadsbyggnadsprojektet utvecklar parken med en ny lekplats, skyfallshanteringsytor, beskärning och förbättrad belysning.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2018 och förslag till ny översiktsplan, planprogrammet för Älta från 2015 samt uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Detaljplanen bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål och den nya bostadsbebyggelsen är anpassad till den befintliga planstrukturen. De befintliga, höga skivhusen på Oxelvägen behåller sin roll som landmärken i landskapet och bidrar till orientering i stadsmiljön. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt avser att återplantera samma mängd träd i en ny allé längs den nya lokalgatan, vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket ligger inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönstrukturprogrammet.

Kvartersmarken som omfattar bostäder och förskola ska saneras till lämplig nivå innan den bebyggs. Detaljplanens genomförande bedöms innebära att risken för föroreningsspredning minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar. Detaljplanen är framtagen med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktorn uppfylls i detta skede och följs sedan upp i kommande avtal samt i bygglovsprocessen.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Sydvästra Stensö, del av fastigheten 10:1 i Älta, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö och omfattar gatumark och en mindre del kommunal park som anvisas för förskola och bostäder.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö den 18 februari 2020, § 22. Målen i start-PM är: 325-450 bostäder, en förskola, markanvisning av kommunal mark för bostäder, uppförande av ny gata,

utveckling av parken samt kulturmiljöanpassad bebyggelse. Antalet bostäder överstiger målet något, vilket beror på att schablonlägenheten uppskattades vara större än lägenhetsstorlekarna i planförslaget. Andel bruttoarea (BTA) överensstämmer med målet från start-PM. Övriga mål uppfylls i det här skedet av stadsbyggnadsprojektet. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer parken utvecklas för ökad trygghet och med ny parkutrustning.

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

I den södra delen av planområdet (södra kvarteret) avser fastighetsägaren Wallenstam att uppföra cirka 350 nya bostäder i fem huskroppar i fem till sju våningar, med underbyggda garage. När behov uppstår kommer kommunen att anvisa intilliggande kommunal mark för en förskola. Norr om lokalgatan (norra kvarteret) har kommunen även anvisat mark för hus med sex våningar för cirka 190 bostäder.

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

Bebyggelsen och gårdar

I det södra kvarteret är bebyggelsen 5-7 våningar och förskolebyggnaden 2 våningar. 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, 5 våningar. En lägre skala skapar ett bättre möte med förskolan i 2 våningar. Mot gatorna Oxelvägen och Ältavägen behöver husen ha högre höjd för att skärma bostadsgård och förskola mot trafikbuller.



Figur 1: Situationsplan som redovisar den föreslagna bebyggelsen i beige och befintliga byggnader i grått. Planområdesgränsen visas i rött. Det södra kvarteret ska uppföras av Wallenstam, det norra är markanvisat till Titania. Bilden är inte skalenlig (AWL Arkitekter 2024).

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

- Fasadmaterial för husen som vetter mot Ältavägen och Oxelvägen ska i huvudsak utgöras av tegel och puts med en markerad sockelvåning som skiljer sig från byggnadens övriga våningsplan. Fasadens färgsättning ska i huvudsak vara varma, livfulla kulörer (figur 2).
- Den översta våningen på husen som vetter mot förskolan ska utföras indragen minst 4 meter för att bättre relatera till bland annat förskolan. Fasaderna på dessa hus ska i huvudsak vara trä.
- En öppen passage genom byggnaden i det södra kvarteret ska uppföras till en lägsta höjd om 4 meter och minsta bredd om 2,7 meter. Den ska utformas med en särskild arkitektonisk omsorg avseende material och med hög detaljeringsgrad.



Figur 2: Bilden visar en möjlig utformning av det södra kvarteret som vetter mot Oxelvägen. Till höger i bild syns punkthusen inne på gården och till vänster lamellhusen som vetter mot Oxelvägen. (Lindberg Stenberg arkitekter 2024)



Figur 3: Möjlig utformning av det södra kvarteret och förskolegården till höger (Lindberg Stenberg arkitekter 2024).

Detaljplanen möjliggör för en förskola med 6 avdelningar för 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. Fasaden på förskolan ska i huvudsak vara trä.

Bebyggelsen norr om lokalgatan har markanvisats till Titania för byggandet av cirka 10 000 kvadratmeter ljus bruttoarea på den befintliga fotbollsplanen. Kvarteret har samma fotavtryck som skivhusen på platsen men byggnaderna är nättare med uppbruten fasad och tillåts vara 6 våningar höga.



Figur 4: Illustrationsbild som redovisar en möjlig utformning av det norra kvarteret. Bilden till vänster visar ett perspektiv från lokalgatan med blicken mot nordväst. Bilden till höger visar mötet med parkvägen i väst. (Titania 2024)

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

- Fasadmaterial ska i huvudsak vara trä. Entréväningen får vara i annat material än trä. I avtal regleras att byggnadens stomme, fränsett garage- och bottenvåningen också ska vara i trä.
- Entréväningens fasad mot allmän plats gata i söder ska utgöras av minst 30 % fönsterarea.
- Balkong ska utföras med träpanel i samma kulör, distanser och dimensioner som kringliggande träfasad
- Entréväningen ska visuellt uppfattas vara minst 3,7 meter hög.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar en ny lokalgata med trädallé, gång- och cykelbana och ansluts till Oxelvägen. Längs med Oxelvägens västra del anläggs en gång- och cykelbana som ansluter till det regionala cykelstråket på Ältavägen. Oxelvägen utformas med grönska för dagvattenhantering, en körbana som medger ytterligare en väntande buss vid hållplatsen Östra Stensö samt en breddad gångbana på östra sidan av gatan.

Åtgärder som tidigare föreslagits inom detaljplanen i parken kommer att genomföras som en del i stadsbyggnadsprojektet. Exempel på åtgärder för parken är bland andra: ny lekplats, nya gångvägar som höjdsätts för att minska skyfallsproblem, skyfallsytor, beskärning och ökad belysning.

Inkomna synpunkter

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 januari 2025. Granskningstiden varade mellan februari

och mars 2025. Tolv myndigheter och föreningar och fyra närboende har yttrat sig i granskningen.

Länsstyrelsen yttrade sig under granskningen med synpunkten att riskminimeringsåtgärderna för markföroreningar i parken inte var tillräckliga för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Parken har lyfts ur detaljplanen inför antagandet för att markföroreningarna i parken ska kunna hanteras av enheten för offentlig utemiljö i samråd med tillsynsmyndigheten på ett skyndsamt vis. Exempel på åtgärder som genomförs, inom det pågående tillsynsärendet, för att minimera föroreningsexponering är: utbyte av jord, beskära och stamma upp träd, ta bort buskar med ätliga bär samt säkerställa att ytskikt är täckta med en barriär av tex. gräs, grus eller täckbark. Enheten för offentlig utemiljö kommer kontinuerligt att inventera och vidta ovanstående åtgärder, samt upprätta ett egenkontrollprogram. Inom ramen för det pågående stadsbyggnadsprojektet för Sydvästra Stensö kommer därutöver byggnation av dagvatten- och skyfallsåtgärder samt ombyggnation av lekplatsen att genomföras med hänsyn till föroreningssituationen. Föroreningsfrågorna hanteras i den systemhandling som kommunen tagit fram och detta säkerställs i ett genomförandebeslut innan planen antas. Parkområdet är i gällande plan redan planlagt som park så det finns stöd för föreslagna åtgärder.

Inför antagandet har parken tagits ur detaljplanen, planbeskrivningen har uppdaterats med nya planlösningar för bostäderna som vetter mot Ältavägen och Oxelvägen. Nya bilagor biläggs planen i form av avfallsutredningar för de två kvarteren, som bland annat redovisar fraktioner för återvinning och avfallshantering, samt en solstudie biläggs som tydliggör förslagets påverkan avseende sol och skuggning.

Planförslaget var utsänt på samråd i november och december 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 13 januari 2025. De viktigaste synpunkterna från samrådet från boende i närområdet handlade om ökad skuggning samt att bebyggelsen borde utformas på ett mer färgrikt vis. Planförslaget justerades inför granskningsbeslutet avseende färgpalett och kompletterades med fler bilder som redovisar skuggpåverkan.

Länsstyrelsen yttrade sig under samrådet med synpunkter om planens hantering av bland annat markmiljön. De framhöll att kommunen behöver provta mer i området för att säkerställa att föroreningar inte förekommer i någon skadlig utsträckning samt säkerställa att dagvattenhanteringen inte påverkas negativt av föroreningar. Ytterligare provtagning genomfördes inför granskningen och en riskhanteringsrapport togs fram. I den konstaterade tillsynsmyndigheten att riskminimeringsåtgärder är tillräckligt för att hantera markföroreningsriskerna i parken.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2018 liksom förslag till ny översiktsplan. En av strategierna i översiktsplanen från 2018 är att Nackas lokala centra och dess omgivningar ska utvecklas. Detaljplaneområdet för Sydvästra Stensö ligger i närheten av Älta centrum och planområdet pekas ut som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse.

Detaljplanen är förenlig med det planprogram för Älta, ”Ältas nya centrum” som antogs 2015. Programmet anger att Älta ska utvecklas med nya bostäder, handel, nya skolor och förskolor och ett nytt centrum i samma läge som det befintliga. Det nya Älta bygger på att området förtätas och utvecklas med bättre underlag för service, lokaler i bottenvåningar, nya torg och parker och med en bevarad grönstruktur.

Området Stensö i Älta är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Karaktärsdrag som är viktiga för kulturmiljön i Stensö är planstrukturen som skapas av de fristående lamellhusen, husens funktion som landmärken i stadslandskapet, de fria vyerna från varje bostad, grönskan på förgårdsmarken i anslutning till bebyggelsen samt skivhusens karaktäristiska formspråk.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas bostadsmål genom att det möjliggör för uppförandet av cirka 540 bostäder. Ett av målen i program för markanvändning är att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Detaljplanen bedöms bidra till kommunens hyresrättsmål då samtliga bostäder i detaljplanen troligtvis blir hyresrätter.

Detaljplanen bidrar till uppfyllande av Nackas arbetsplatsmål. Fullt utbyggt beräknas planområdet ha cirka 25 arbetsplatser i form av personal på den planerade förskolan. Detaljplanen möjliggör också för ett par möjliga arbetsplatser i de lokaler som kan anordnas i det norra kvarteret.

Välfärdsfastigheter

I start-PM framgår att cirka 120 förskoleplatser ska möjliggöras i detaljplanen och antagandeförslaget möjliggör för cirka 110 platser, med hänsyn till att förskolegården delvis ligger inom kuperad terräng.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Parken som ansluter till planområdet ska förbättras avseende trygghet genom att en varsam trygghetsbeskränning ska göras för att öka tryggheten i parken. Parkens gångvägar ska också belysas bättre 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 genom 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. Vid denna entré behöver en elnätstation anläggas och det är därför av stor vikt att utformningen av stationen görs med hänsyn till trygghetsperspektivet. Elnätstationen ska utformas med arkitektonisk omsorg för att bidra positivt till platsen och för att förhoppningsvis minska risken för klotter.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanen balanserar natur- och rekreationsvärden mot behovet av bostadsbebyggelse. Ny bebyggelse koncentreras till redan ianspråktaga ytor för att undvika påverkan på värdefull natur- och parkmark. De mest värdefulla delarna av parken, inklusive pulkabacken och större delen av brynzonen mot naturen, bevaras.

Planen tar även hänsyn till påverkan på befintlig bebyggelse. Husen vid Oxelvägen har placerats och höjdsatts för att minska insyn och buller mot villorna öster om planområdet. Bebyggelsen är indragen cirka 10 meter från närmaste villa. Den mest påverkande byggnaden har begränsats till sex våningar, jämfört med sju våningar för övriga hus. Den högre bebyggelsen mot gatorna fungerar som bullerskydd för bostadsgårdar och förskolegård.

Tidplan

Tidplanen så som den angavs i start-PM är förskjuten med cirka 2 års tid. Detta beror på större utredningsbehov än först bedömt för frågor avseende skyfall/dagvatten, byggrätter, förskoleaktör och markmiljö.

Antagande i kommunfullmäktige

kvartal 1 2026

Laga kraft tidigast*

kvartal 1 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska de omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan identifieras. Samtidigt som detaljplanen beslutades för granskning beslutade nämnden att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett nytt undersökningsområde har dock genomförts med länsstyrelsen för att säkerställa formalia utifrån ny lagstiftning varför det nu behövs ett nytt beslut i frågan från nämnden.

Oxelallén som föreslås tas ner är biotopskyddad och kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens samt avser att återplantera samma mängd träd inom planområdet vilket delvis mildrar de negativa konsekvenserna. Spridningssamband för barr- och blandskog bedöms inte påverkas negativt, inte heller länken för ädellöv och barr- och blandskog. Risken för kumulativa effekter för ädellöv-, barr- och blandskog är liten

eftersom planprogrammet för Älta centrum och kommunens översiktsplan bygger på att ianspråktaga ytor exploateras.

Planförslaget får en viss negativ påverkan på landskapsbilden genom att träd i parkområdet föreslås avverkas. Parken krymper till ytan med cirka 0,5 hektar men omfattar fortsatt cirka 1,8 hektar vilket är inom rekommenderade nivåer för en grannskapspark, enligt grönstrukturprogrammet. De viktigaste funktionerna i parken har sparats och den tillkommande bebyggelsen placeras i de mindre attraktiva delarna av parken. Kvartersmarken som omfattar bostäder och förskola ska saneras till en lämplig nivå innan den bebyggs. Detaljplanens genomförande bedöms innebära att risken för föroreningsspredning minskar och att risken för påverkan på människors hälsa och miljön därmed också minskar.

Planförslaget påverkar en fornlämning i form av en övrig kulturhistorisk lämning som föreslås flyttas. Läsbarheten och lämningen bedöms inte förlora sitt värde av flytten.

Exploateringen skapar utan åtgärder mer förorenat dagvatten från området. Med detaljplanen införs också dagvattenrening där det tidigare inte funnits, vilket sammantaget bedöms minska föroreningsbelastningen på recipienten jämfört med i nuläget. Garage planeras under stora delar av bostadskvarteren. Även om grundvatten behöver ledas om under byggtid eller permanent bedöms det inte sannolikt att sådan påverkan på eventuella mindre lokala magasin skulle utgöra betydande miljöpåverkan.

Genom anpassningar och åtgärder omhändertas eller avleds skyfall (100-årsregn med klimatfaktor) på ett säkert sätt. Planen påverkar inte befintlig lågpunkt på Ältavägen och skyfallssituationen bedöms inte förvärras för befintlig bebyggelse som en följd av åtgärderna som genomförs inom stadsbyggnadsprojektet.

Planområdet är bullerutsatt. Detaljplanen bedöms få en positiv påverkan på befintliga gårdsmiljöer och parken inom planområdet eftersom bebyggelsen som föreslås längs Ältavägen och Oxelvägen skärmar mot buller. Nya innergårdar och ny förskolegård skärmas. Trafikbullerförordningen uppfylls för ny planerad bebyggelse. Bullersituationen i området bedöms bli acceptabel. Topografin gör att riskerna kopplade till farligt gods på Tyresövägen bedöms vara obetydliga.

Luftväxlingen i området bedöms fortsatt bli god. I och med att luftföroreningsnivåerna är relativt låga bedömer kommunen att ett genomförande av planen innebär att miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas. Miljö kvalitetsmålet för partiklar (PM10) riskerar dock att överskridas.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan från 2018 och förslag till ny översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har

erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen har en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet, där detaljplanen ingår, förväntas få intäkter från markförsäljning om cirka 150 miljoner kronor och exploateringsersättning om cirka 50 miljoner kronor. Intäkterna är en förutsättning för de anläggningskostnader som är förknippade med utbyggnaden av planprogrammet för Älta centrum (2015). De allmänna anläggningar som ska byggas ut i Sydvästra Stensö är en ny lokalgata, ombyggnad av Oxelvägen och utveckling av parken vilket kommer generera utgifter om cirka 110 miljoner kronor för kommunen. Stadsbyggnadsprojektet har också kostnader för hantering av föroreningar på den mark som kommunen säljer. Projektet förväntas ha ett i helhet positivt resultat om cirka 60 miljoner exklusive riskkostnader inom anläggningsprojektet.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms generera en årlig drift- och underhållskostnad om cirka 500 000 kr. I den siffran ingår kommunens nuvarande drift- och underhållskostnader för parken och Oxelvägen. Den tillkommande drift- och underhållskostnaden kommer av den nya lokalgatan.

Planarbetet finansieras helt av de byggaktörer som deltagit i arbetet med detaljplanen. Den totala kostnaden för planen uppgår till 10,5 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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. De mest välanvända delarna av parken: lekplatsen, tennisbanan, pulkabacken och skogsbrynet i norr, bevaras vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Parken har inventerats och ska åtgärdas avseende föroreningar vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

Ny förskola planeras för 6 avdelningar med cirka 18 barn per avdelning, det vill säga cirka 110 barn totalt. 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 en terräng 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 grönmarken.

Konsekvenser för klimat och miljö

Genomförandet av detaljplanen har översiktligt beräknats innebära totala utsläpp på cirka 18 800 ton CO₂e (koldioxidekvivalenter), eller cirka 23 ton CO₂e/person. Den absolut största källan till utsläpp är uppförande av byggnaderna, men även grundläggning och drift av byggnaderna bidrar med stora andelar. Bebyggelsen föreslås delvis uppföras i trä och miljöcertifieras vilket minskar utsläppen en del. Ny bebyggelse planeras i huvudsak på redan ianspråktaga ytor vilket minskar behovet av schaktnings- och sprängningsarbeten och därmed planens klimatpåverkan. Detaljplanen möjliggör för solceller och trähusbebyggelse.

Detaljplanen har tagits fram med hållbara transportsätt i fokus i form av bland annat förbättrade gång- och cykelvägar samt mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå som bland annat kommunikationsinsatser, kollektivresetavlor i entréer, cykeltvättstationer, återbruksrum och bil- och cykelpooler. De nya bostäderna är kollektivtrafikhäna, och har nära till naturområden och parker. Ovanstående utsläppsminskningar har inte beräknats, men sammantaget bedöms ändå genomförandet av planen inte vara i linje med kommunens målsättning i klimat- och miljöprogrammet (2025) om att minska sina totala utsläpp. Detaljplanen får viss påverkan på naturförhållanden på platsen genom att en biotopskyddad allé behöver tas bort för att rymma nödvändiga funktioner såsom dagvattenhantering och trottoarer för den nya lokalgatan. Konsekvenserna bör mildras då en ny allé ska planteras inom planområdet. Detaljplanen är framtagen med verktyget grönytefaktor (GYF) som syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster. Grönytefaktor följs sedan upp i kommande avtal samt i bygglovsprocessen.

Den befintliga brynzonen mellan park och natur har påtagligt naturvärde, men hela eller delar av brynzonen inom planen behöver tas bort. Trots att vissa naturvärden tillförs området bedöms Nackas miljömål om *Ett grönnare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer* bli svårt att uppnå, främst på grund av förlusten av de påtagliga naturvärdena.

Som en följd av stadsbyggnadsprojektet kommer förorenad mark att saneras och parken norr om planområdet att åtgärdas. Det bedöms innebära att risken för att människor eller miljö utsätts för föroreningar kommer att minska. Tryggheten i parken kommer att förbättras genom förbättrad belysning. Bullermiljön i området blir acceptabel, liksom värmeöeffekten. Den ökande risken för översvämning till följd av skyfall kommer att

kunna hanteras inom planområdet och i parken. Projektet bedöms vara i linje med kommunens mål om *ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka*.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 24 oktober 2025

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

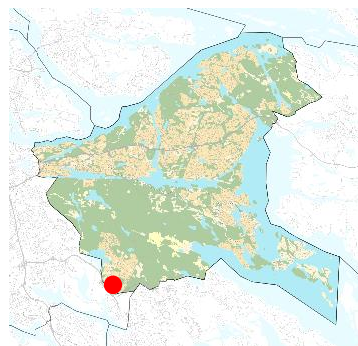
Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt över planprocessen Sydvästra Stensö

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Program, antagande	28 september 2015	KS	
✓	Markanvisning, förutsättningar	27 september 2021	KS	Mark för bostäder
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	18 februari 2020	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal, Wallenstam	24 februari 2020	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Titania	5 november 2021	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	18 oktober 2023	MSN	Information om samråd
✓	Samrådsbeslut	30 oktober 2023	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande samråd	16 november 2023	KS	KS tillstyrker
✓	Detaljplan, granskning	29 januari 2025	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Fler utredningar togs fram för detaljplanen men beställdes av byggaktörerna och redovisas därför inte i tabellen.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	<i>Totalt: 8 600 000 kr</i> <i>Exploateringsenheten: 2 700 000 kr</i> <i>(projektledning, exploateringsresurs, projektstöd)</i> <i>Planenheten: 4 400 000 kr</i> <i>(detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration)</i> <i>Övriga enheter: 1 500 000 kr</i> <i>(miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs med flera)</i>
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	<i>70 000 kr</i>
Utredningar och underlag: förstudie allmän plats, markmiljöundersökning, kulturmiljöutredning och naturvärdesinventering.	<i>1 700 000 kr</i>
Grundkarta	<i>50 000 kr</i>
Fastighetsförteckning	<i>80 000 kr</i>
Preliminär plankostnad fram till antagande	<i>10 500 000 kr</i>
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	<i>När budget togs fram såg organisationen annorlunda ut och ursprunglig budget inkluderade därför ingen förstudie. Förstudien uppgick till cirka 1,2 miljoner. I samrådsskedet ökade personalkostnaderna mycket pga komplexa dagvatten- och skyffallsfrågor. Mycket tid gick åt till att förhandla med Wallenstam om deras ansvar i planen gällande förskola och byggrätter vilket fördyrade arbetet. Initialt bedömdes inte frågan om sanering/ markmiljö vara betydande vilket förändrades i takt med utredningsarbetet och detta har bidragit till ökade kostnader för intern arbetstid och utredningar.</i>