

2026-09-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2026-00081

KFKS-2019-00444

Standardförfarande

Detaljplan för Ältakilen, fastigheten Älta 9:27 och del av Älta 10:1

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 september 2019 och reviderat inriktningsbeslut den 1 juni 2026.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av en väl gestaltad småskalig bebyggelse i ett attraktivt, natur- och sjönära läge och med goda idrottsmöjligheter.

Planområdet är beläget längst med Ältavägen, norr om Älta centrum. Fastigheterna används i nuläget som etableringsyta och parkering. Det finns även en återvinningsstation på platsen. Planområdet består av fastigheten Älta 9:27 och del av Älta 10:1 och uppgår till cirka 4 000 kvadratmeter. Båda fastigheterna ägs av Nacka kommun.

Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojekt Ältakilen. Efter att start-PM för stadsbyggnadsprojektet beslutades 2019 har en tidigare drivmedelsstation på platsen avvecklats och en markanvisningstävling genomförts. Kommunstyrelsen fattade beslut om en reviderad inriktning och vinnare av anbudstävling den 1 juni 2026. Förslag till bebyggelse utgörs av cirka 10 radhus.

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Ett planavtal har undertecknats. Detaljplanen förväntas inte påverka några allmänna anläggningar.

Stadsbyggnadsprojektet inklusive detaljplan, avtal och utbyggnad fram till projektavslut bedöms i dagsläget generera ett positivt netto för kommunen, på grund av försäljning av kommunal mark.

Detaljplanen bedöms i nuläget kunna handläggas med standardförfarande med antagande i kommunfullmäktige parallellt med kommunala avtal. Projektet överensstämmer med

översiktsplanens intentioner, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan samt bedöms inte vara av betydande allmänt intresse. Preliminär tidplan för antagandet av detaljplanen är fjärde kvartalet 2028.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av en väl gestaltad småskalig bebyggelse i ett attraktivt, natur- och sjönära läge och med goda idrottsmöjligheter.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att anta startpromemoria (Start-PM) för stadsbyggnadsprojekt Ältakilen den 3 september 2019, § 129.



Rödmarkerat område visar preliminärt planområde. Den mindre bilden visar områdets geografiska läge i kommunen.

Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojekt Ältakilen. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att utveckla marken som tidigare använts för drivmedelsförsäljning till mark för bostäder.

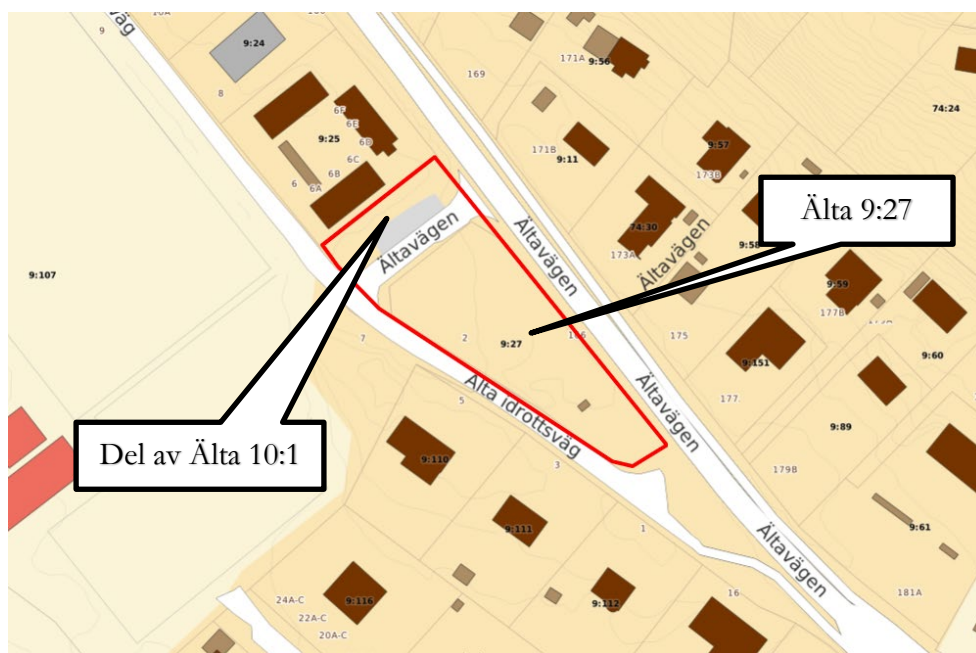
Projektets mål enligt start-PM är:

- Att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, natur- och sjönära läge och med goda idrottsmöjligheter i en väl gestaltad miljö.
- Att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt med ett lämpligt antal byggrätter.

Projektet var vilande under avvecklingen av en drivmedelsstation på platsen. Kommunstyrelsen fattade ett reviderat inriktningsbeslut den 1 september 2025, § 218, för att påbörja en markanvisning genom en anbudstävling. Vidare beslutade kommunstyrelsen den 1 juni 2026, §155, att ingå markanvisningsavtal med Solvinkeln Fastigheter AB och tilldela projektet en budget för framtagande av detaljplan.

Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet är beläget längs med Ältavägen, norr om Älta centrum. Området avgränsas av Älta IP i väster, villabebyggelse i söder och av Ältavägen i öster. Projektområdet består av fastigheten Älta 9:27 och del av Älta 10:1 och uppgår till cirka 4 000 kvadratmeter tomtarea. Båda fastigheterna ägs av Nacka kommun.



Preliminär detaljplaneavgränsning markerad med rött.

Planområdet omfattas av stadsplan 326 upprättad 1981. Stadsplanen medger markanvändningen *bensinstation* samt *park eller plantering*. Genomförandetiden för stadsplanen har löpt ut. I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" från år 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Området ligger inom "Sb35" där markanvändningen anges vara sammanhängande bostadsbebyggelse. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras. Enstaka kompletteringar i bebyggelsen kan förekomma. Vid antagande av start-PM gällde översiktsplan "Hållbar framtid Nacka" (2018) som angav "Gles samlad bebyggelse", Bg 13, för området som innebar att förändrad markanvändning planeras inte men enstaka kompletteringar kan före komma. Förslag till detaljplan är förenligt med tidigare och nu gällande översiktsplan.

Drivmedelsstationen avvecklades omkring årsskiftet 2023/2024. Avvecklingen skedde till följd av utvecklingen av bostäder i Älta centrum. För att kunna bygga nya bostäder

beläget nära vägen behövde Ältavägens klassning för farligt gods ändras vilket resulterade i att transport av drivmedel inte längre kunde ske. Idag används området som infartsparkering och som etableringsyta. Det finns även en återvinningsstation på platsen. Terrängen är i det närmaste helt plan och med viss vegetation bestående främst av några träd.



Ortofoto över det preliminära planområdet markerat med rött.

En anbudstävling för markanvisning genomfördes under våren 2026 och kommunstyrelsen beslutade den 1 juni 2026 att utse Solvinkeln Fastigheter AB till vinnare, vars tävlingsförslag kommer ligga till grund för detaljplaneläggningen. Förslag till bebyggelse utgörs av 10 radhus.

Planförslaget

Förslaget är baserat på en grundläggande kravställning i tävlingen, framtagen i samråd mellan stadsarkitekt, planenheten och exploateringsenheten. Tänkt bebyggelse är utformad i 2-3 våningar och omfattar cirka 1200-1800 kvadratmeter ljus bruttoarea.



Illustration av tänkt bebyggelse (ur Tävlingsförslag Ältakilen, Solvinkeln Fastigheter, Ton Arkitektur, 2026).

Förslaget bedömdes som ett effektivt utnyttjande av tomten. Radhuslängan har förskjutna volymer som definierar de olika byggnaderna och anpassar sig till fastighetens förutsättningar. Det gör också att radhusen uppfattas som småskaliga genom en god komposition med fina proportioner. Förslaget visar en tydlig arkitektonisk idé. Markplanering och angöringsgata är redovisade på ett småskaligt sätt som uppmuntrar till låg hastighet och möjlighet till plantering. Angöringsgatan som löper parallellt med Ältavägen används i undantagsfall och huvuddelen av parkeringen sker på marken norr om bostadsbebyggelsen (vänstra delen av situationsplanen nedan, del av fastigheten Älta 10:1).



Illustration av tänkt bebyggelse (ur Tävlingsförslag Ältakilen, Solvinkeln Fastigheter, Ton Arkitektur, 2026).

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- Planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Detaljplanen kommer antas av kommunfullmäktige parallellt med beslut om kommunala avtal om markgenomförande, eventuellt exploateringsavtal med mera.

Utredningar och knäckfrågor

Preliminärt har nedanstående utredningar bedömts behövas (ytterligare kan tillkomma):

- Bullerutredning (både trafikbuller och eventuell påverkan från närliggande idrottsplatser)
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknik- och markundersökning
- Gestaltungsprinciper
- Trafik- och parkeringsutredning
- Riskutredning avseende avstånd till Ältavägen
- Klimat- och miljöfrågor, grönytefaktor och 3-30-300 avseende träd.

Knäckfrågor som behöver beaktas är till exempel:

- Trafikverket kräver ett skyddsavstånd om minst 12 meter från Ältavägen (förslaget innebär som minst 10 meter)
- Trafikbuller Ältavägen
- Påverkan av Älta idrottsplats såsom ljud, ljus och trafik
- Möjlig markförorening. En enklare markundersökning avseende markföroreningar genomfördes hösten 2025. Utredningen visade förhöjda värden sporadiskt i det ytliga jordlagret, frågan måste utredas vidare under planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Fler bostäder är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Platsen är idag öde stora delar av dygnet, med bostäder befolkas platsen.

Tidplan

Samråd	kvartal 3, 2027
Granskning	kvartal 2, 2028
Antagande	kvartal 4, 2028

Tiderna överensstämmer inte med start-PM på grund av att kommunen inväntat en avetablering av drivmedelsstationen.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören, Solvinkeln Fastigheter AB, och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Ett planavtal har tecknats.

Budget för planarbetet uppgår till 3,4 miljoner kronor, varav cirka 2,2 miljoner kronor utgör kommunens arbetstid och 1,2 miljoner kronor utgör utredningar och underlag. Planförslaget förväntas inte påverka allmänna anläggningar.

Projektet i sin helhet fram till projektavslut bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen genom markförsäljning.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms leda till positiva konsekvenser för barn. Bostäder kan bidra till ökad trygghet på platsen och skapa en skyddande barriär mellan Älta IP och Ältavägen. Planområdets lokalisering med närhet till skola, idrottsanläggningar och naturområden samt god tillgång till kollektivtrafik kan anses utgöra positiva förutsättningar för etableringen av nya bostäder. Eventuellt kan det föreligga ett behov av gångbana och/eller säkra passager över gata. Frågan utreds under planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Planförslaget leder till nybyggnation av bostäder som i sin tur ger ökade CO₂ utsläpp. Planering för bostäder på redan ianspråktagen mark i kollektivtrafikhärläge bedöms som en positiv utgångspunkt för projektets arbete med klimat- och miljöfrågor. En klimatberäkning av detaljplanen kommer eventuellt att genomföras under planprocessen. I det fall föroreningar upptäcks kommer sanering genomföras.

Markanvisningsavtalet ställer krav på att arbeta med kommunens styrdokument kopplade till miljö och klimat samt att arbeta med grönytefaktor. Exploatören har genom avtalet åtagit sig att arbeta med detta. Kommunen har även för avsikt att följa upp tillgången till träd och vegetation enligt principen 3-30-300. Principen innebär ett mål om att alla invånare ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola eller arbetsplats. Att varje stadskvarter eller bostadsområde ska ha en minsta krontäkningsgrad andel mark som skuggas av trädkronor på 30 procent. Att alla ska ha som längst 300 meter till närmaste offentliga grönområde eller park av god kvalitet.

Alla miljö- och klimatambitioner som Nacka kommun och byggaktören kommer överens om dokumenteras och följs upp i byggskedet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 1 oktober 2026

Bilaga 1 Protokollsutdrag Start-PM för Ältakilen, den 3 september 2019 § 129.

Bilaga 2. Start-PM

Bilaga 3. Protokollsutdrag från reviderat inriktningsbeslut i kommunstyrelsen, den 1 juni 2026, § 155.

Bilaga 4. Tävlingsförslag Solvinkeln Fastigheter AB

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Ältakilen, kommunala beslut och detaljplaneområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☐	Start-PM och budget	3 sep 2019	KSSU	<i>Benämns nu inriktningsbeslut</i>
☐	Reviderat inriktningsbeslut (förutsättningar markanvisning och budget)	1 sep 2025, § 218	KS	
☒	Reviderat inriktningsbeslut (tilldelning markanvisning, markanvisningsavtal och budget)	1 juni 2026, § 155	KS	
☐	Detaljplaneavtal	15 juni 2026	Grupp- chef	
☐	Planstart i MSN		MSN	
☐	Detaljplan, samråd		MSN	
☐	Detaljplan, yttrande samråd		KSSU	
☐	Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan		MSN	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		KF	

