



DETALJPLANEPROGRAM FÖR

# ÄLTAS NYA CENTRUM

SAMRÅDSHANDLING, DECEMBER 2014

# **NACKA UTVECKLAR SINA LOKALA CENTRA**

Vi vill se ett Nacka där alla får utrymme att växa. Varje människa ska komma till sin rätt och kunna förverkliga just sina idéer om hur man vill leva sitt liv i Nacka. Nya människor och företag ska välkomnas.

Älta centrum är ett av kommunens centrum som vi vill utveckla och förtäta. Fler bostäder och invånare kommer att ge underlag för bättre service, handel och därmed möjlighet till en utökad kollektivtrafik.

I Älta har vi genomfört ett flertal tidiga och uppskattade dialoger för att öka medborgarinflytandet. Det har resulterat i en vision, Ännu mera Älta 2025, som ligger till grund för programmet. Visionen handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö, skolverksamhet och mötesplatser.

I nya Älta centrum ska det finnas en blandning av bostäder med olika upplåtelseform. Vi vill åstadkomma en levande och trivsam miljö med olika typer av mötesplatser, för bland annat handel, kultur och idrott. Älta ska utvecklas varsamt med respekt för grönområden och stränder.



Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4
INLEDNING OCH BAKGRUND.....	6
VISION OCH MÅL.....	8
PROGRAMFÖRSLAGET.....	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	34
PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER .....	42
GENOMFÖRANDE.....	50

# SAMMANFATTNING

## ÄLTA

Älta är beläget i sydvästra delen av Nacka kommun, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Det ligger som en enklav mellan det stora grönområdet Erstavik och kommungränsen mot Stockholm och Tyresö.

Ältas centrumbyggnad invigdes 1968 och var då ett av Stockholms första inomhusköpcentrum.

Nu ska Älta centrum och dess omgivning utvecklas för att uppnå målet om ett starkt näringsliv, bra handelsutbud och mötesplatser, såväl kommersiella som kulturella.

För att Älta centrum ska fungera som en levande och komplett knutpunkt, krävs en utveckling mot en tätare stadsmiljö - med ökat utbud av boende och service samt en kvalitetshöjning framförallt gällande de offentliga miljöerna.

## MEDBORGARDIALOG

I ett initialt skede av programarbetet har en omfattande och uppskattad medborgardialog genomförts. Dialogarbetet resulterade i visionen ”Ännu mera Älta 2025”.

Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att inriktningen på det fortsatta programarbetet ska följa denna vision.

## PROGRAMFÖRSLAGET

Programmet föreslår ett nytt centrum, en förtäring med cirka 1400 nya bostäder samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av.

Den kommersiella delen av befintligt centrum flyttar till ett nytt läge som gränsar direkt mot stadsgatan Ältavägen.

Befintlig centrumbyggnad fylls delvis med nya verksamheter som service, kultur och idrott.

Nya Älta centrum förses med lokaler i gatuplan för bland annat handel. Lokalerna riktar sig utåt där människor befinner sig och skapar på så sätt ett attraktivt, levande och tryggt stadsrum.

Där nya kvarter möter befintlig bebyggelsestruktur, bland annat de kulturhistoriskt intressanta skivhusen, är kvartersstrukturen delvis öppen. På så sätt vävs området som helhet samman.

Ny bebyggelse utgör en mellanskala mellan 60-talets storskaliga flerfamiljshus och den omkringliggande lägre bebyggelsen. Arkitekturen får gärna vara nutida. Där nya byggnader möter befintliga skivhus får utformningen gärna referera till 1960-talsarkitekturen.

Med den föreslagna förtäringen följer behov av förskolor och skolor. Såväl nybyggnad som påbyggnad av befintliga skolor och förskolor föreslås och kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbeten.

En begränsad mängd grönstruktur kommer behöva tas i anspråk samtidigt som ny grönstruktur kommer att tillföras.



Då Ältasjöns vattenbalans och dess kvalité är viktigt att bevara har tidiga utredningar visat att den befintliga våtmarkens reningsfunktion bör förbättras. Dagvattendammar ska anläggas och lokalt omhändertagande av dagvattnet krävs.

Slutligen innebär programförslaget att befintlig huvudvattenledning till Nacka och Värmdö som idag passerar genom programområdet måste flyttas för att frigöra de ytor som föreslås bebyggas.

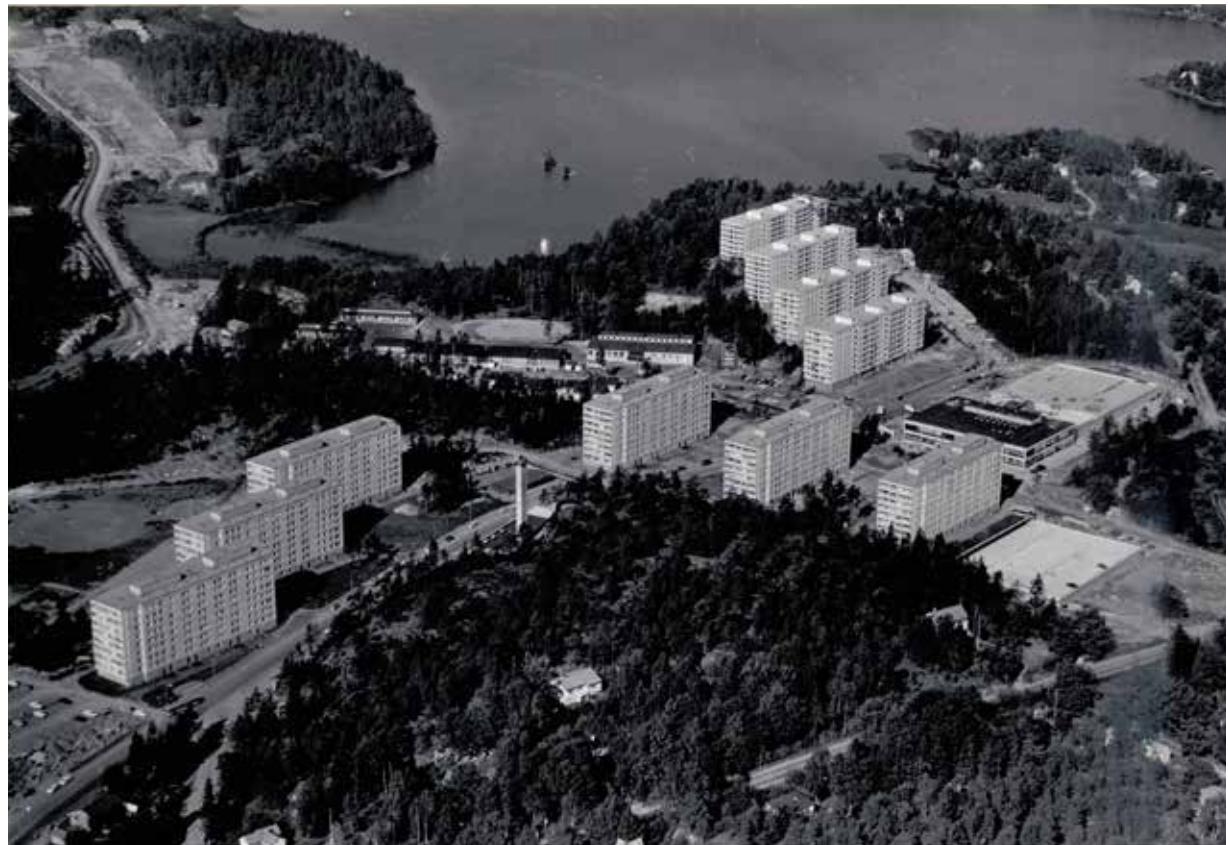
## PROCESSEN

Programprocessen kommer via ett samrådsförfarande leda fram till ett antaget program.

Målet är att programmet blir antaget våren 2015. Där efter kommer det ligga till grund för kommande detaljplanearbeten.

## GENOMFÖRANDET

Det är först när en detaljplan vunnit laga kraft som anläggning av infrastruktur, parker och torg samt uppförande av byggnader med mera kan påbörjas. Målet är att de första detaljplanerna ska vara antagna vid årskiftet 2017/2018.



Älta centrum, flygfoto från 1968, bildkälla okänd

# INLEDNING OCH BAKGRUND

Älta är en kommundel i sydvästra Nacka, på gränsen mot Tyresö kommun och Stockholms stad, cirka 10 kilometer från Stockholms innerstad. Älta centrum och den kringliggande flerbostadsbebyggelsen växte fram under 1960-talet och under de senaste åren har viss kompletterade bebyggelse tillkommit. Det finns nu ett intresse av att utveckla området kring centrum bland annat för att stärka det lokala centrumet och möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Utvecklingen ska även stärka och utveckla idrott, friluftsliv, kultur och service samt skapa nya mötesplatser och andra funktioner av betydelse för området. Även områdets samband med omgivningen ska stärkas. Detta program har tagits fram med utgångspunkt från de synpunkter och önskemål som framkommit under de dialogmöten och workshops som hållits med boende och verksamma i området. Planprogrammet överensstämmer med Nackas översiktplan Hållbar framtid i Nacka (2012) där en av strategierna är att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”.

## VAD ÄR ETT PROGRAM?

Ett program ska ta ett helhetsgrepp över ett större område och visa kommunens övergripande vision för området. Programmet ska ange förutsättningar och mål för kommande detaljplanearbeten samt uttrycka kommunens vilja och avsikter gällande utvecklingen av området.

Syftet med programmet är att övergripande frågor om strukturen av bebyggelse, gator, torg, parker med mera ska belysas samt att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med erfarenheter och synpunkter från fastighetsägare, boende och andra berörda. Arbetsgången för att detaljplanera ett område styrs av plan- och bygglagen. Ett detaljplaneprogram är ett dokument som tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Innan programmet antas skickas det på samråd till myndigheter, boende och andra berörda som får möjlighet att lämna synpunkter på programförslaget. När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanearbeten som kommer att startas inom det aktuella området under de närmsta åren och på längre sikt. I varje detaljplaneprocess finns ytterligare

två tillfällen att lämna synpunkter, då på mer detaljerade planförslag. Det är först när en detaljplan börjar gälla (vunnit laga kraft) som det är möjligt att få bygglov för att till exempel bygga nya hus.

## TIDIGARE BESLUT

År 2004 togs ett planprogram fram för Älta centrum och dess närområde i samarbete mellan kommunen och JM, som då ägde största delen av den privata marken i området. I programmet redovisades en komplettering med cirka 550 lägenheter. Utifrån det programmet har tre nya detaljplaner vunnit laga kraft, nämligen detaljplanerna för Stensövägen och Stensö udde samt detaljplanen för tre bostadshus i anslutning till den tidigare panncentralen



Pilen visar stadsbyggnadsprocessen och vilket skede vi befinner oss i nu.

på Oxelvägen. Dessutom har en ändring av en detaljplan gjorts för att möjliggöra byggandet av Kulturknuten.

Detta förslag på hur området ska utvecklas skiljer sig så pass mycket från programmet från 2004 att detta nya planprogram har tagits fram i samarbete med Wallenstam, som har köpt JM:s bestånd och nu är den största privata markägaren i området.



Älta centrum, bild från väster



Flygfoto över delar av programområdet

# VISION OCH MÅL

## INLEDANDE DIALOGER

Nacka kommun ska utveckla sina lokala centrum. Genom att ge dem en stark identitet vill kommunen attrahera boende, handel och näringssliv. En vision för framtidens Älta, Ännu mera Älta 2025, har tagits fram tillsammans med politiker, boende, företagare, föreningar och fastighetsägaren Wallenstam. Det har varit viktigt i projektet att samspeла med boende genom tidiga dialoger och ta tillvara lokala erfarenheter och idéer.

Arbetet med visionen startade hösten 2011 och den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att inrikningen för det fortsatta programarbetet ska följa visionen "Ännu mera Älta 2025".

Visionen handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö och mötesplatser.

Syftet med visionsarbetet har varit att ta fram ett underlag för utformning av framtidens Älta och för programarbetet. Genom att ringa in vad som är specifikt och värdefullt i Älta och vad som bör utvecklas i framtiden skapas en röd tråd i kommande detaljplanering. Det har också varit viktigt att skapa förankring för projektet och säkra lokalt inflytande genom att ge en möjlighet till dialog om vad som kan bli ännu bättre.

Gemensamma värderingar som kommit fram under visionsarbetet är att idrott, friluftsliv och kultur är viktigt i Älta. Boende önskar också bättre mötesplatser och ett större handelsutbud. Man vill även att centrum ska känna som en naturlig del av Älta och inte avskilt som idag. Många som bor i Älta uppfattar sig vara del av en gemenskap som är kopplad till platsen. De pratar om en "småstadskänsla" trots att någon egentlig småstadskaraktär inte går att återfinna i dagens bebyggelse. Det är positivt att Älta ligger lite för sig själv i skogen men ändå nära storstaden, det ökar känslan av social tillhörighet och den vill man bevara.



Foto från workshop, 5 oktober 2013

## VISION

Visionen, som bygger på de bidrag som framför allt Älta-borna har lämnat, är formulerad så här:

- I Älta finns ett brett bostadsutbud.
- Älta är en småstad med naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service och handel.
- Ältas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart. Utvecklingen utgår från vad Ältas invånare behöver för att trivas och må bra.
- Området runt Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta och man rör sig enkelt till, från och inom området.

## MÅL

Visionen har brutits ner i ett antal förtydligande delmål. Programförslaget utgår från dessa.

- Nya och bättre mötesplatser skapas centralt i Älta, nära idrott, kultur och service. Mötesplatserna utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten.
- Området kompletteras med nya idrottsanläggningar med central roll och lokalisering.

- Kulturens roll i Älta stärks.
- Älta centrum får en bättre lokalisering och utformning för att stärka centrumets konkurrenskraft och därigenom Ältabornas tillgång till service.
- Förbindelserna mellan Ältas olika delar och med omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig ut i naturen. Det skapas fler trygga och attraktiva gång- och cykelstråk.
- Bostadsutbudet blir större och bredare. Till exempel kan det finnas behov av boenden för studenter och seniorer.
- Nya byggnader gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen.
- Framtiden ska präglas av tidsenliga tekniska lösningar med tydlig miljöprofil.
- Befolningen i Älta ska öka så att befolkningsunderlaget stödjer ett förstärkt utbud av nya och bättre mötesplatser och service.
- Naturen och grönkan ska vara närvarande överallt.

## TEMATISKA DIALOGMÖTEN

Fem dialogmöten hölls i Älta hösten 2012 med närmare 100 boende och verksamma i Älta. Syftet var att呈现出 och få respons på förslaget av visionen ”Ännu mera Älta 2025” och att få in synpunkter på de olika teman

som utgick från visionen. Följande teman diskuterades: mötesplatser, idrott och friluftsliv, handel och service, kultur samt föräldrar och ungdomar. Dialogmötena gav ett mycket bra underlag för det fortsatta arbetet med att utforma framtidens Älta.

## Ännu mera Älta

I Älta 2025 bor det unga, gamla och barnfamiljer. Centrum är trevligt med småstads-  
känsla och innehåller affärer och service för  
det dagliga livet. I Älta finns det gröna alltid  
runt knuten och det är nära till natur, vatten  
och bad. Här är lätt att mötas kring kultur,  
idrott och friluftsliv.

slagen från Temagruppen Sverige, White Arkitekter och SWECO. Förslagen fanns utställda i Älta centrum under hösten. Cirka 70 personer deltog och lämnade synpunkter och bidrag till det fortsatta programarbetet. Synpunkterna var bland annat att flytta centrum närmare Ältavägen, utveckla området kring Stavsborgsskolan som skolområde, bygg på parkeringsytan och Strandparksskolans område, bevara grönområden, bygg inte för högt, bevara våtmarken öster om Ältavägen och förbättra gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik.

## DIALOG MED FRITIDSGÅRD OCH FÖRETAGARE

Projektet har även besökt Älta fritidsgård och träffat cirka 15 ungdomar mellan 12 till 15 år och Älta företagarförening med ett 10-tal företag representerade för att få synpunkter och önskemål i det fortsatta programarbetet.

## WORKSHOP

Under hösten 2013 bjöds medborgare, näroende och föreningar in till en workshop och diskussion kring utvecklingen av Älta med utgångspunkt i arkitektför-

# PROGRAMFÖRSLAGET

Programförslaget som presenteras på följande sidor är ett svar på de kvalitativa mål och visioner som formulerats under arbetet med ”Ännu mera Älta 2025”.

## STADSBYGGNADSIDÉ

Idén bakom programförslaget är att förstärka och utveckla en attraktiv stadsmiljö. Att hitta den småstadskänsla som dagens Ältabor känner igen och vill ha mer av. En viktig fråga blir då vad begreppet småstad egentligen innebär för ett område som det runt Älta centrum, som helt domineras av storskalig och föga småstadsmässig bebyggelse från 60- och 70-talen. Denna bebyggelse har åtminstone delvis höga kvaliteter och hänsyn måste tas till dessa. Tanken bakom programförslaget är att skapa en varierad stadsmiljö som har just den klassiska svenska småstaden som förebild, samtidigt som den i vissa detaljer tar upp motiv från den befintliga bebyggelsen. Där kvarten möter den befintliga bebyggelsestrukturen är kvarterstrukturen delvis öppen. På så sätt vävs området som helhet samman. De delar av förslaget som ligger utanför den centrala kärnan är mer anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Följande fem punkter har varit centrala i arbetet med programförslaget och är en konkretisering av de mål och visioner som formulerats för Älta:

### Det nya Älta bygger på förtätning

Med den förtätning som föreslås används marken mer effektivt, exempelvis kan mark som idag upptas av parkeringshus istället användas för bostäder och verksamheter. Förtätning ger fler människor möjlighet att bo i Älta, det ger en möjlighet att bredda bostadsutbudet och det skapar ett bättre underlag för service. Den nya bebyggelsen som förtätningen medför kommer utgöra tilltalande väggar till de offentliga rummen.

### Ältas nya mittpunkt är torget – Nya Älta torg

Det torg som föreslås är en för Älta ny typ av stadsrum, med goda förutsättningar att bli Ältas nya mittpunkt. Torget är väl sammankopplat med sin omgivning, har god tillgång till kollektivtrafik och omges av handel, offentlig service, kultur och idrott.

### Ältavägen ska bli Ältas nya stadsgata

Den nya utformningen av Ältavägen gör att vägen istället för att vara en barriär kan fungera förenande och göra Älta centrum mer tillgängligt för boende i omgivningen.

### Gångstråk gör Älta centrum tillgängligt för många

Det nya gatunät som föreslås i anslutning till förtätningen utformas så att det hänger samman med gator och gångstråk i de omgivande delarna av Älta.

### Naturen och grönskan ska vara närvanande överallt

Ältas gröna kvaliteter är uppskattade idag, och föreslås i programförslaget bevaras och utvecklas. Detta sker genom gatuträd, nya och upprustade stadsparkar och genom goda kopplingar till större närlägna naturområden.



Flygbild från väster över Nya Älta centrum, i mitten av bilden syns befintlig centrumbyggnad. Centrum föreslås förtätas och få ett nytt nät av gator som kopplar ihop det med omgivande bebyggelse och grönområden. Ältavägen omvandlas till stadsgata och ett nytt torg med goda förutsättningar att bli Ältas nya mittpunkt skapas.

## ÖVERGRIPANDE PROGRAMKARTA

Programkartan till höger visar den föreslagna nya bebyggelsen och vilken huvudsaklig användning som respektive byggnad föreslås få.

Teckenförklaring programkarta:

- Nya bostäder
- Nya bostäder med handel i gatuplan
- Läge för skol-, idrotts-, och kulturverksamhet
- Läge för skolverksamhet
- Lägen för nya förskolor
- Lägen för nya bostäder med förskola i bottenvåning
- Lägen för handel och bensinstation

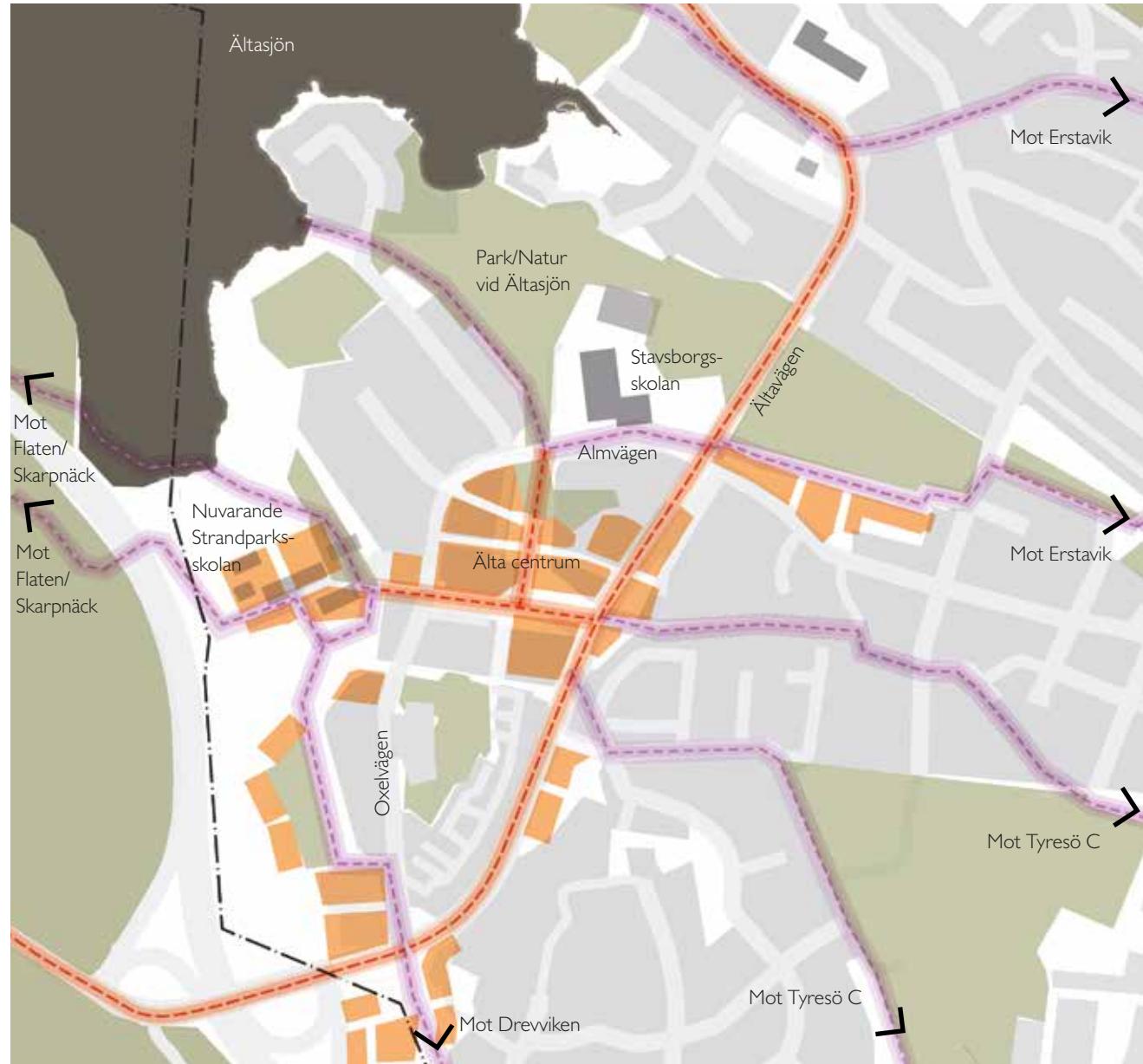


## DET OFFENTLIGA RUMMET

### Viktiga kopplingar och stråk

#### Öst-västligt stråk

Det nya gatunätet kopplar ihop Älta centrum med omgivande bebyggelse och grönområden. Förslaget utgår från en öst-västlig gata som förbinder nuvarande Strandparks-skolans område med dagens centrumbyggnad. Befintlig nivåskillnad mellan Oxelvägen och centumnivån tas bort genom markhöjningar, så att stråket korsar Oxelvägen i en plankorsning och inte som idag i en gångtunnel. Stråket förbinder också områdets två viktigaste gator, Oxelvägen och Ältavägen. Sammantaget ger stråkets utformning och lokalisering goda förutsättningar för att det ska kunna leva upp till de önskemål som Ältaborna har. Vid Älta centrums höghus (befintligt äldreboende) vidgar sig gatan till ett långsträckt torg som fortsätter fram till Ältavägen. Torget blir Ältas mittpunkt och en viktig mötesplats. Det öst-västliga stråket har prioriterats i förslaget på så sätt att flera viktiga funktioner har förlagts dit.



Det nya gatunätet kopplar ihop Älta centrum med omgivande bebyggelse och grönområden. Ältavägen och de två utpekade stråken i centrum är markerade i rött. Kopplingar till omgivningen är markerade i lila.

## Nord-sydligt stråk

Ett nord-sydligt stråk utgår från den västra delen av torget och fortsätter som gata några kvarter. I de hus som vetter mot stråket ska butikslokaler ordnas i gatuplan i så stor utsträckning som möjligt. Därefter tar gatan slut och stråket övergår till stadspark. Här finns en nivåskillnad som hanteras med en trappa. En anslutande gång- och cykelväg kommer att göra det möjligt för cyklister och funktionshindrade att ta sig mellan gatan och parken. Stadsparken finns med i förslaget för att möta efterfrågan på ett grönt offentligt rum nära de centrala delarna. Stråket fortsätter vidare norrut från parken, genom vägporten under Almvägen, förbi Stavsborgsskolan och ner till det större natur-/parkområdet vid Ältasjön. Där finns det utöver parkytor även badplats, fotbollsplan med mera. Detta område är i sin tur kopplat till promenadstråken runt Ältasjön och mot Erstavik. På så sätt skapas en möjlighet att röra sig i natur och park ända in till de allra mest centrala delarna av Ältas centrum.

## Ältavägen

Ytterligare ett viktigt stråk i förslaget är Ältavägen, som idag är utformad för en enda funktion nämligen fordonstrafik. I förslaget omvandlas Ältavägen till en stadsgata med gott om plats för gående och cyklister och med



Plan över Ältas nya centrum. Genomgående gator och torg kopplar centrumet till omgivande bebyggelse och grönområden.

mycket ny bebyggelse längs vägen. Liksom utmed de övriga viktiga sträken ska nya hus vid Ältavägen uppföras med butikslokaler i gatuplan så långt det är möjligt. Trafiken kommer att finnas kvar men den nya miljön och de nya funktionerna som tillförs gör att Ältavägen även fungerar som Ältas stadsgata, ett offentligt rum och mötesplats. Ältavägen utformas för busstrafikering med hållplatser i nära anslutning till torget. Torget, som ingår i det öst-västliga stråket, ansluter direkt mot Ältavägen och gör att detta möte blir en betydelsefull plats. En viktig tanke med den föreslagna omvandlingen av Ältavägen är att vägens så kallade barriäreffekt ska minska. Det innebär att vägen i framtiden inte ska dela Älta, utan tvärtom fungera förenande.



Perspektiv från Ältavägen som visar Nya Älta torgs möte med gatan.

## Parker

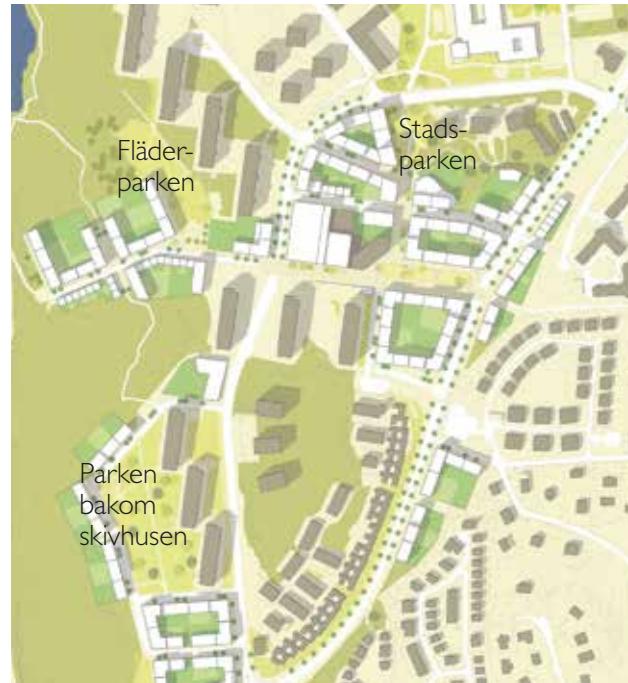
Förslaget innehåller flera nya eller upprustade allmänna platser.

### Stadsparken

Stadsparken ligger direkt norr om centrumbebyggelsen. Det nord-sydliga stråket mellan centrum och Strandparken och vidare mot de större rekreationsområdena löper genom parken. Parken kommer att kantas av bebyggelse i form av bostäder, förskola och verksamheter. Parken kan utformas med inslag av träd och buskar samt en öppen dagvattenhantering. Här finns plats för aktiviteter som pulkaåkning, picnic och kulturella aktiviteter, kanske i form av en liten utomhusscen.

Övergången från den tät stadsmiljön i den södra delen av parken till det större landskapsrum som öppnar sig på andra sidan Almvägens viadukt kan tas upp i utformningen av parken. I kraft av sitt läge kan stadsparken utvecklas till ett samlande rum och en attraktiv mötesplats för många Ältabor och detta bör vara vägledande i dess utformning.

I närmheten av fotbollsplanen föreslås en dagvattendamm för hantering av flödena till Ältasjön. Exakt lokalisering, utformning och integration i närmiljön kommer att studeras vidare i det fortsatta detaljplanarbetet.



Översikt nya och upprustade parker.

### Fläderparken

Fläderparken kommer framför allt att omges av bostäder. Detta och parkens närhet till den befintliga centrumbyggnaden, som föreslås få ett nytt innehåll med fokus på idrotts-, kultur- och skolverksamhet, bör beaktas vid gestaltningen av parken. Likt Stadsparken utgör även denna park en övergång mellan de tätbebyggda centrum-



Stadsparken. Parken ligger i direkt anslutning till centrum och kopplar till större grönområden vid Ältasjön.



Fläderparken. Parken omges av bostäder och en förskola.



Perspektiv som visar Stadsparken och den nya bebyggelsen i Älta centrum söder om parken.

kvarteren och naturen, i det här fallet Ältasjöns strand. I området finns en mindre bollplan som eventuellt kan ersättas inom den föreslagna parken.

### Parken bakom skivhusen

Parken bakom Oxelvägens skivhus norr om Statoil har stora kvaliteter men är svår att hitta till. Här finns bland

annat en nyrenoverad lekplats och en tennisbana. Förslaget går ut på att en mindre del av parkens yta bebyggs med bostadshus och att parken i samband med detta utvecklas och rustas upp. Liksom Fläderparken har denna park en typiskt bostadsnära karaktär. I det fortsatta arbetet kommer parkens framtida innehåll att studeras vidare.



Parken bakom skivhusen vid Oxelvägen. Parken föreslås kantas av nya bostäder och rustas upp.

## NY OCH OMVANLAD BEBYGGELSE

Programförslaget möjliggör cirka 1400 nya bostäder, främst lägenheter men även ett mindre antal radhus.

### Delområde Ältas nya centrum

Några centralt belägna småstadskvarter utgör Ältas nya centrum. Mötesplatsen Nya Älta torg – alla ältabors nya vardagsrum – kantas av centrumkvarteret, kultur- och fritidskvarteret och mindre butiker, caféer och andra verksamheter. Här finns det möjlighet till dagligvaruhandel/saluhall, bibliotek, Älta kulturknut, utvecklat seniorboende, skola, ny idrottshall och ny förskola. I området föreslås också ett stort antal nya bostäder som kommer att få direkt tillgång till service och kollektivtrafik men även till park och natur.

### Centrumkvarteret

Centrumkvarteret, med ny stor livsmedelsbutik och andra butiker i gatuplan, är en del av Nya Ältavägen och Nya Älta torg. Kvarteret etableras i ett tidigt skede som ett gott exempel och en strategi för att grunda nya rörelsemönster och livsstilsval: handla i Älta. De övre våningarna består av bostäder. Här är det särskilt viktigt att studera husens höjd. Solstudier visar att det går att bygga fyra-fem våningar med fortsatt goda solförhållanden på torget, medan man vid sex våningar passerar

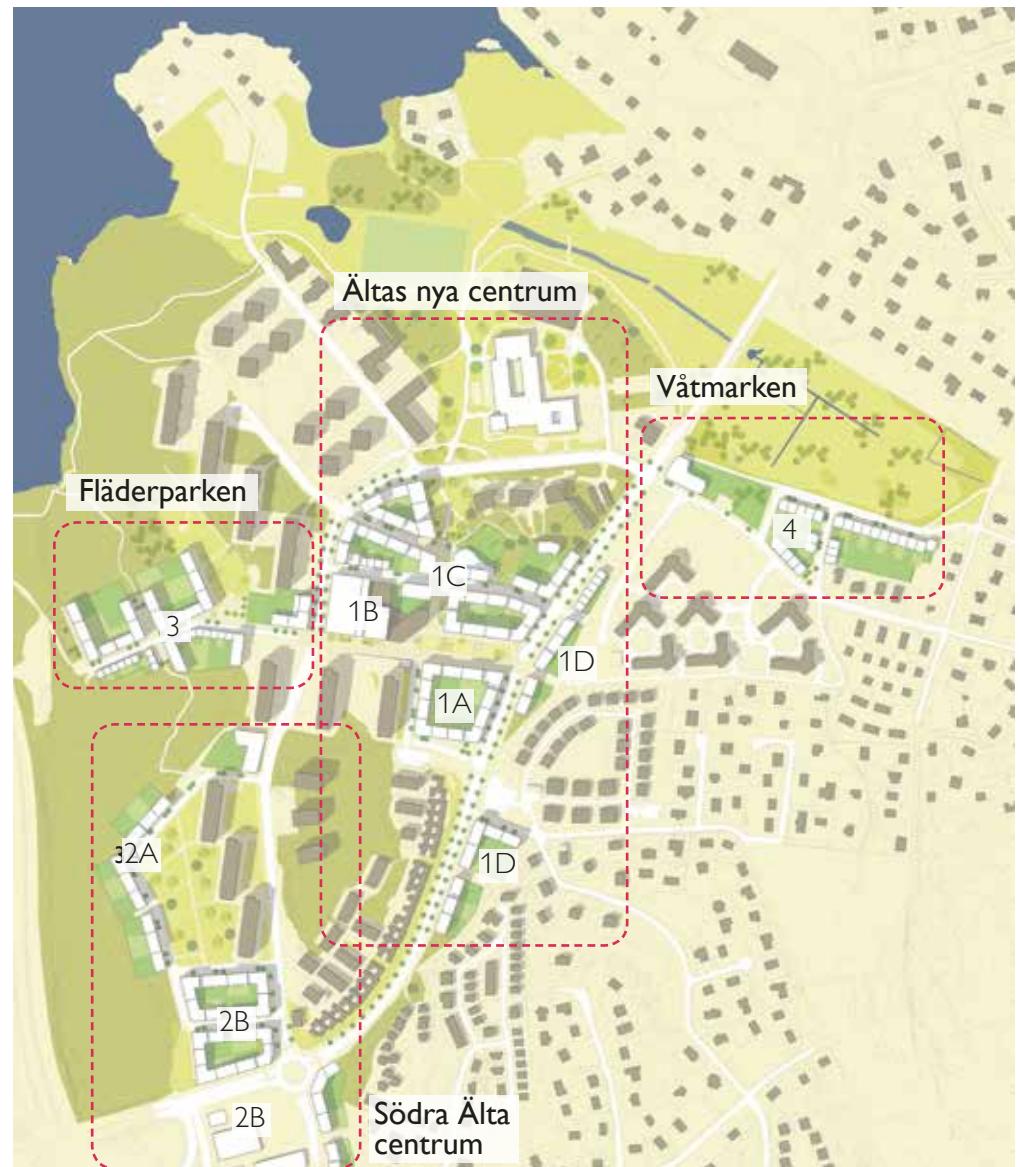
Översikt ny och omvandlad bebyggelse fördelad på delområden:

Ältas nya centrum  
1A, Centrumkvarteret  
1B, Kultur- och fritidskvarteret  
(bef. centrumbyggnaden)  
1C, Kvarter norr om Älta torg  
1D, Bebyggelse längs Ältavägen

Södra Älta centrum  
2A, Kvarter bakom skivhusen  
2B, Kvarter vid södra Stensö

Fläderparken  
3 Kvarter vid Fläderparken

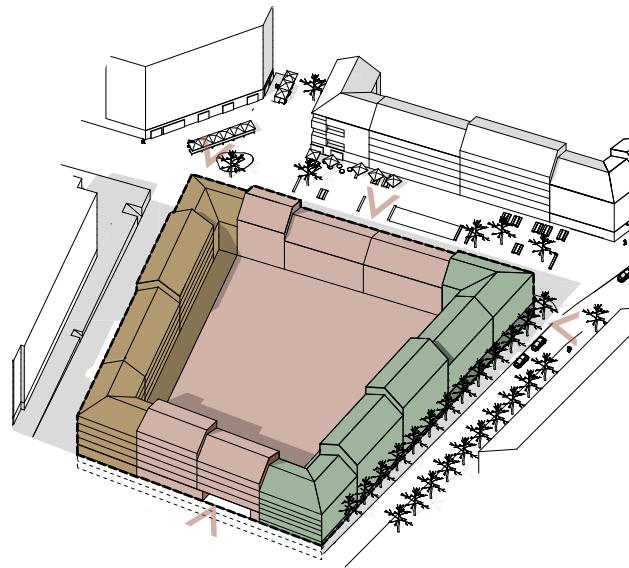
Våtmarken  
4 Kvarter vid våtmarken



en gräns där torget blir alltför mörkt, vilket kommer att påverka attraktiviteten negativt. Handeln i kvarteret kommer att få en hög tillgänglighet både till fots, cykel, buss och bil. Fotgängare och cyklister kommer till affären från torget, med buss kommer man från busshållplatserna på Ältavägen och Oxelvägen. För de som kör bil kommer ett garage att ordnas under kvarteret. Tanken med att placera centrumkvarteret på denna plats, som idag är bebyggd med ett parkeringsdäck, är att ge handeln så goda förutsättningar som möjligt. Det nuvarande centrumet är svårt att hitta till och upplevs inåtvänt då alla lokaler nås från centrumets insida. Placeringen vid Oxelvägen gör det svårt för det nuvarande centrumet att locka till sig kunder bland de som passerar på Ältavägen. Syftet med den föreslagna placeringen är att råda bot på samtliga dessa problem. Fastighetsägaren Wallenstam hyr idag ut garageplatser både till sina egena hyresgäster och till boende i radhusområdet söder om Ältas centrum. Kvarteret kommer därför att behöva underbyggas med ytterligare garageplan för att ersätta de parkeringsplatser som försvinner då parkeringsdäcket rivas.

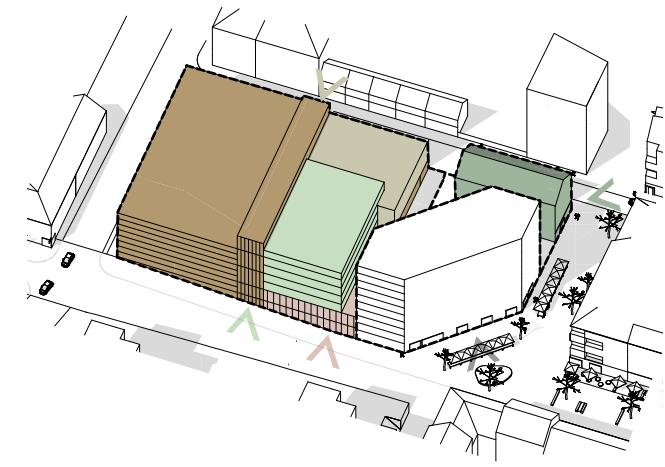
### Kultur- och fritidskvarteret (befintlig centrumbyggnad)

Då butikslokalerna flyttar från den nuvarande centrumbyggnaden frigörs stora ytor där, även om flera funk-



Principskiss över centrumkvarteret. I bottenvåningen finns handel som vänder sig mot torget, och i de övre våningarna finns bostäder.

tioner finns kvar, som Kulturknuten och biblioteket. Centrumbyggnaden föreslås då byggas om så att den kan rymma skolverksamhet samt en ny idrottshall med plats för handbolls- och basketmatcher och en liten läktare. Kvarteret kommer alltså att fyllas med en blandning av funktioner och blir genom sitt centrala läge väl kopplat



Principskiss över kultur- och fritidskvarteret (befintlig centrumbyggnad). Kvarteret kan utvecklas med skol- och idrottslokaler i tillägg till vissa befintliga verksamheter. Verksamheterna har entréer från de omgivande gatorna och torget.

till såväl kollektivtrafik som gång- och cykelstråk. Kvarteret blir en viktig mötesplats och besöksmål som både berikas av och bidrar till småstadslivet i Ältas centrum.

## Kvarter norr om Älta torg

Norr om Älta torg och kultur- och fritidskvarteret föreslås fem stadsråder med olika storlekar och innehåll. Dessa kvarter är samtliga en del av Ältas "stadskärna". Kvarter 1 ligger direkt vid Nya Älta torg och ska ha kommersiella lokaler i gatuplan mot torget. Läget är utmärkt för lokaler eftersom många kommer att passera förbi. Dessutom finns det fina förutsättningar för till exempel uteserveringar då denna sida av torget är den som kommer att få mest sol. Norr om detta kvarter föreslås en ny gata mellan Ältavägen och Oxelvägen. Längs med denna gata ligger tre nya kvarter. Det västligaste av dessa (Kvarter 2) byggs på platsen för det befintliga parkeringsdäcket norr om kultur- och fritidskvarteret (nuvarande centrumbyggnaden). Det mellersta kvarteret (Kvarter 3) är ett mindre kvarter som domineras av en förskola, eventuellt påbyggd med några våningar bostäder. Mellan förskolekvarteret och Ältavägen ligger ett stadsråder (Kvarter 4) som inte är helt kringbyggt utan öppnar sig mot det lilla naturområdet. I detta kvarter bör det vara möjligt att bygga kommersiella lokaler i gatuplanet mot Ältavägen.

Det femte kvarteret (Kvarter 5) ansluter både till gatunätet runt centrum, till Oxelvägen, och till den lägre liggande stadsparken. Även detta kvarter byggs på platsen för det befintliga parkeringsdäcket norr om nuvarande centrum.



Plan över Ältas nya centrum. Skala 1:3000

Det har fått sin form dels av Almvägens kurva dels av behovet att åstadkomma en bra förbindelse mellan bostäderna väster om Oxelvägen och Älta torg. Den del av de kvarter på parkeringsdäcket som ligger längs Almvägen utgör det nya centrumområdets möte med 60-talsbebyggelsen. För att få en fungerande övergång mellan de två karaktärerna har volymerna längs Almvägen grupperats på ett sätt som tar upp rytmen i 60-talsbebyggelsen samtidigt som bebyggelsen följer gatan.

### Kvarter längs Ältavägen

Ältavägen föreslås förändras i grunden, från tgenomfartsled till stadsgata. Längs Ältavägen föreslås mellan fyra och sex våningar höga bostadshus på ett flertal platser, och vägen föreslås byggas om helt.

Vägens utformning gör att den effektivt skiljer området väster om vägen från det på den östra sidan. Förslaget syftar till att omvandla Ältavägen helt så att den blir en mångfunktionell stadsgata med bostäder, verksamheter, kollektivtrafik med mera. Nya bostadshus ska få entréer mot gatan, likaså verksamhetslokaler. Allt detta gör att det kommer att finnas fler anledningar att promenera och cykla längs Ältavägen än det gör idag. Vägen föreslås trädplanteras för att göra den offentliga miljön mer attraktiv.



Perspektiv norrut från nya Älta torg. Torget har plats för tillfälliga aktiviteter som marknader och uteserveringar. Till vänster i bild syns det befintliga höghuset med äldreboende.

Bullret från vägen kan hanteras genom att lägenheterna i de nya husen görs genomgående, vilket innebär att minst hälften av rummen avsedda för boende, i första hand sovrummen, i de nya husen kan läggas på den sida som vetter bort från vägen.

Ältavägen är inte klassad som transportväg för farligt gods. Idag sker dock transporter av bensin till en bensinstation längre norrut i Älta. I det fortsatta arbetet får det utredas vilka åtgärder som är nödvändiga för att hantera risker förknippade med dessa transporter.

## Delområde Södra Älta centrum

### Kvarter bakom skivhusen

Bakom de tre skivhusen vid Oxelvägen föreslås nya bostadshus byggas i kanten av parken. En ny gata dras fram för att möjliggöra angöring till de nya bostäderna. Tanken är att öka tryggheten i parken genom att omge den med bostäder, i stället för dagens situation då den ligger på en utpräglad baksida och är svår att hitta för andra än de som bor i de närmaste bostadshusen. En del av parkens yta tas i anspråk för de föreslagna bostäderna men den del av parken som finns kvar kan rustas upp och förändras. Även detta område är utsatt för visst buller från Tyresövägen vilket kommer att behöva hanteras.

### Kvarter vid södra Stensö

Bensinstationen i korsningen Ältavägen/Oxelvägen föreslås flyttas till södra sidan av Ältavägen. Detta frigör mark för två nya bostadskvarter dels på ytan där bensinstationen ligger idag och dels på parkeringsplatsen norr om den. Bebyggelse föreslås också vid Ältavägen på östra sidan av Ältabergsvägen. Sammantaget kommer denna bebyggelse att fungera som Ältas port för de som kommer hit från Tyresövägen. Precis som på parkeringsdäcken som föreslås bebyggas vid Älta centrum så kommer



Perspektiv norrut längs Oxelvägen. Gatan kantas på ena sidan av bostadskvarter med möjlighet till butikslokaler i bottenvåningen.

exploatören att behöva ersätta de parkeringsplatser som försvinner här. En ny lokalisering för den infartsparkering som idag ligger söder om Ältavägen kommer att behöva sökas i närområdet, till exempel direkt söder om det föreslagna läget för bensinstationen. Delar av området söder om Ältavägen tillhör dock Stockholms stad. Fortsatt arbete måste ske i samråd med Stockholms stad.



Plan över delområde Södra Älta centrum. Skala 1:3000

## Delområde Fläderparken

### Kvarter vid Fläderparken

Strandparksskolan föreslås rivas och ersättas av två kvarter med bostäder. De får ett fint läge nära centrum och med utsikt över en skogsbacke och Ältasjön. Området är delvis utsatt för buller från Tyresövägen och i det fortsatta arbetet behöver det utredas vilka åtgärder, till exempel tyst sida eller bullerskydd vid vägen, som behövs för att skapa bra boendemiljöer. Närmast Oxelvägen föreslås en förskola som kan byggas på med bostäder.



Perspektiv västerut mot Fläderparken och föreslagen bebyggelse. Till höger syns föreslagen förskola med gård.



Plan över delområde Fläderparken. Skala 1:3000

## Delområde Våtmarken

### Kvarter vid våtmarken

Våtmarken öster om Ältavägen i norra delen av programområdet som har höga naturvärden och en mycket viktig funktion för dagvattnenhanteringen lämnas orörd. Eventuellt kan en spång byggas genom den för att göra den mer tillgänglig. Söder om våtmarken föreslås cirka 25 radhus samt en förskola.



Plan över delområde Våtmarken. Skala 1:3000

## GESTALTNINGSPRINCIPER OCH RIKTLINJER FÖR NY BEBYGGELSE

Ett antal principer föreslås gälla för all ny bebyggelse i området:

### Aktiva/öppna bottenvåningar

Alla byggnader ska ha sina entréer mot en gata eller ett torg. Lokaler i gatuplan ska innehålla butikslokaler/kontor eller där så inte bedöms möjligt eller lämpligt, lokaler som inte är känsliga för insyn. Strävan ska vara att hålla bottenvåningarna så öppna som möjligt och utnyttja den indirekta belysningen från butikerna. Syftet med detta är att göra stadsmiljön tilltalande och upplevelserik, trygg och säker samt att undvika att den nya bebyggelsen uppfattas som sluten.

### Variation och form

Det är viktigt att eftersträva variation i den nya bebyggelsen. Detta gäller färg, material, skala, storlek, fönstersättning, taklandskap med mera. Gestaltung och formspråk kan med fördel vara nutida för att skapa en tydlig årsring. Arkitektoniska referenser till 1960-tals arkitekturen kan dock vara en fördel för att binda samman området.

### Bebygelsens höjd

Generellt ska höden på ny bebyggelse vara mellan fyra och sex våningar, beroende på omgivningen. Vid de smalare gatorna är det lämpligt att tillämpa den lägre höden medan det vid parker och bredare gator kan vara möjligt att bygga högre. Hänsyn måste tas till ljusförhållanden och till de unika förutsättningarna på varje plats. I kommande detaljplanearbeten får det utredas om enstaka byggnader med fler än sex våningar kan vara lämpliga på väl utvalda platser inom programområdet.

### Kulturhistoriska värden

I kommande detaljplaner ska behovet av lämpliga hänsyns-, varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser utredas för att skydda de kulturhistoriskt intressanta skivhusen.

### Parkering

Varje kvarters parkeringsbehov ska lösas på egen mark, vilket i de allra flesta fall innebär parkering i garage under bebyggelsen.



Vy från Nya Älta torg norrut mot stråket till Stadsparken. Till vänster syns det befintliga höghuset med äldreboende. Bebyggelsen har lokaler i gatuplan som öppnar upp mot omgivande gator och torg.

## SERVICE OCH HANDEL

### Förskolor och skolor

Förslaget innehåller cirka 1400 nya bostäder, vilket innebär ett behov av cirka 15 nya förskoleavdelningar. En del av bebyggelsen föreslås ske på mark där det idag ligger förskolor. Detta gäller Inspiras förskola, Strandparken, Almdungen och Sjöängen. De har sammanlagt cirka 16 avdelningar. När hela förslaget är genomfört finns alltså ett behov av att tillföra 31 förskoleavdelningar. För att täcka behovet ingår därför 4 förskolor om vardera cirka 8 avdelningar i förslaget.

De fyra platser där förskolor föreslås placeras är:

- Öster om Ältavägen, söder om våtmarken: Här finns goda möjligheter till en fin utedmiljö. Läget är strategiskt vid Ältavägen. En gård som är skyddad från buller och andra miljöstörningar kan skapas öster om byggnaden om den läggs nära vägen.
- Vid Oxelvägen nära parken bakom skivhusen: Här finns fina möjligheter till en bra utedmiljö med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.

Översikt skolor och förskolor:



Skola

1. Stavsborgsskolan, möjlig att bygga ut
2. Nuvarande centrumbyggnaden, möjlig plats för skola



Förskola

3. Förskola öster om Ältavägen, söder om våtmarken
4. Förskola vid Oxelvägen nära parken bakom skivhusen



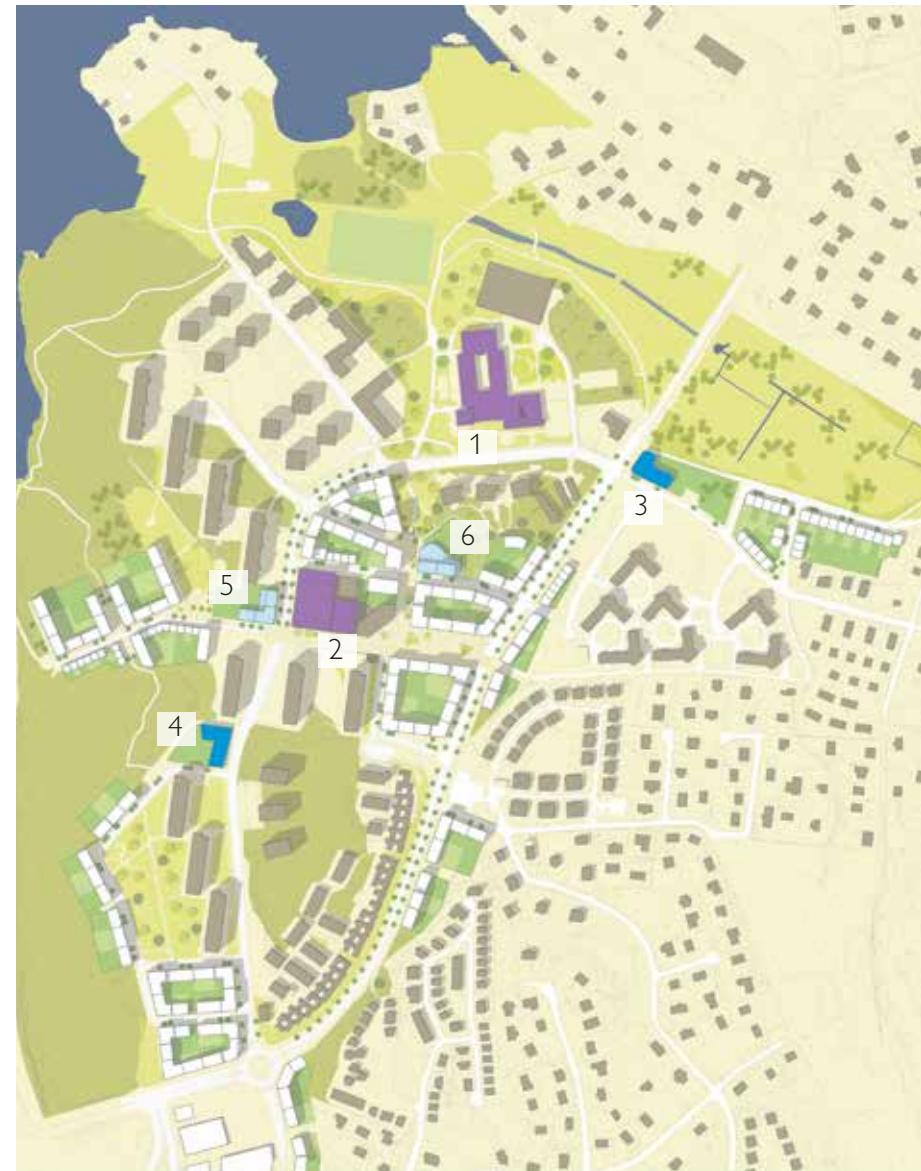
Bostäder med förskola i bv

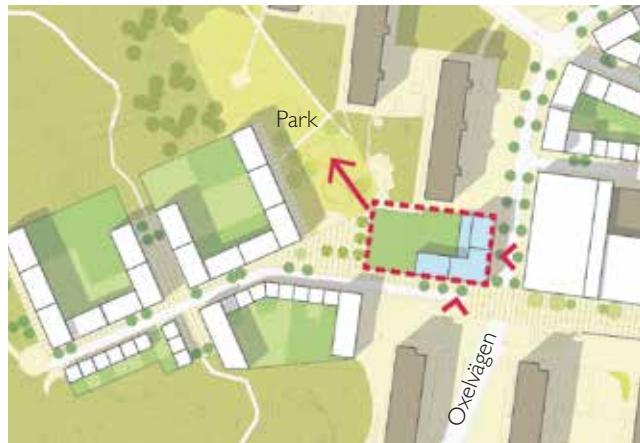


5. Förskola vid Oxelvägen nära Ältas centrum



6. Förskola vid stadsparken i centrumområdet





Princip för placering av förskolor: Med entré från gata, med skyddad gård, och med närhet till park.

- Vid Oxelvägen nära Älta centrum: Här föreslås en förskola, som skulle kunna byggas på med några våningar bostäder. Även här finns fina möjligheter till en bra utemiljö med direkt tillgänglighet till natur och park, liksom till centrum och kollektivtrafik.
- Vid stadsparken i centrumområdet: Denna förskola skulle kunna byggas på med några våningar bostäder. Den kommer att få ett bra läge direkt vid parken, som delvis hägnas in och blir förskolegård. Boende i centrumområdet får ett kort gångavstånd till förskolan.

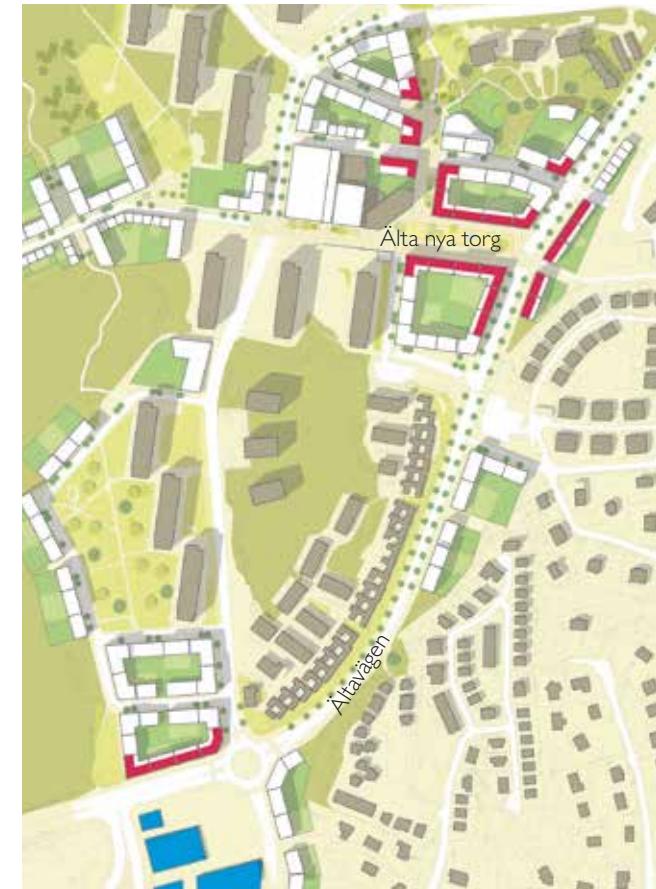
Utöver dessa fyra föreslagna förskolor kan ytterligare enheter behövas beroende på tillfälliga ”toppar” som

uppstår då speciellt många barn föds eller flyttar in vissa år. Detta kan hanteras genom att nya skollokaler i Stavsborgsskolan utformas flexibelt så att de under perioder kan fungera som förskola.

Den tillkommande bebyggelsen medför ett behov av cirka 600 nya grundskoleplatser. Förslaget bygger på en omflyttning av skolorna i området. Strandparksskolan föreslås rivas för att ta till vara de goda förutsättningarna att skapa en fin boendemiljö på platsen. Det är möjligt att skapa skolplatser i nuvarande centrumbyggnaden och att bygga ut Stavsborgsskolan.

## HANDEL

Förslaget utgår ifrån antagandet att handeln i Älta centrum behöver omstruktureras för att kunna bli livskraftig. Butikslokalerna i förslaget har placerats så att de vänder sig utåt mot torget och ansluter till områdets huvudsakliga stråk för gående. Detta gör att det nya centrumet är fokuserat runt gatu- och torgmiljöer utomhus i stället för som idag, relativt introvert, och avsikten är att det ska upplevas som en central miljö i en småstad. En annan viktig utgångspunkt för handelns lokalisering har varit att den ska kunna dra nytta av trafikflödet på Ältavägen, Ältas stadsgata. Det föreslagna läget ligger därför i direkt anslutning till Ältavägen och centrumkvarteret blir enkelt nåbart även med bil.



Översikt handelslägen. Rött visar föreslagna lägen där butikentréer vändar sig mot gatan. Blått visar läge för bensinstation och handel.

Utöver centrumkvarteret så bör butikslokaler ordnas längs områdets huvudstråk där så bedöms möjligt.

Bensinstationen i områdets södra del föreslås flyttas till andra sidan Ältavägen, mellan Ältabergsvägen och Tyresövägen. Området mellan Ältabergsvägen och Tyresövägen söder om Ältavägen föreslås utvecklas för handel, dock ej livsmedel.

## TRAFIK OCH TEKNIK

### Gatustruktur

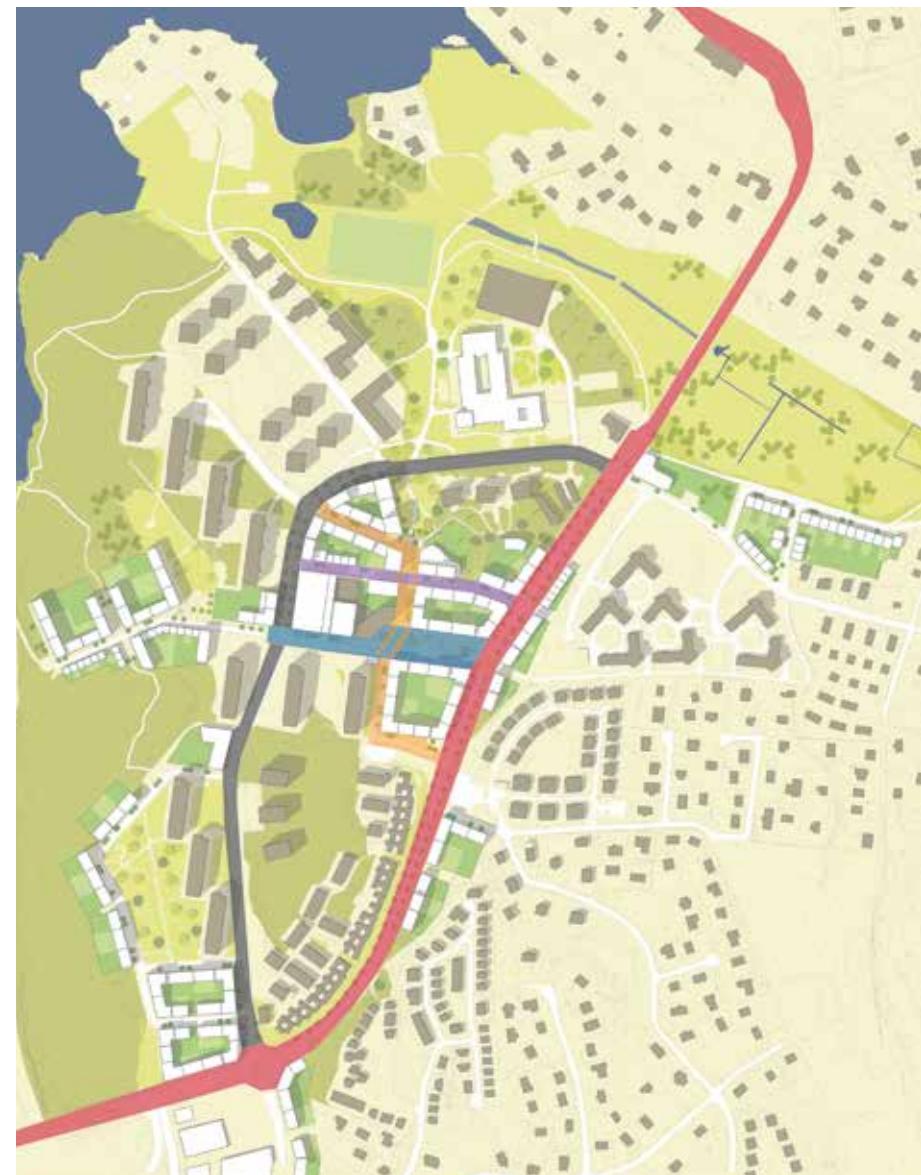
Förslaget utgår från en genomgripande förändring av trafiken i området. Idag finns i princip en huvudgata, Oxelvägen/Almvägen, från vilken det utgår några korta återvändsgator som skolor och bostäder angörs ifrån.

Ältavägen är en genomfartsled utan direktangöring till några fastigheter. Detta är helt i linje med de planeringsideal som var rådande på 60- och 70-talet men passar mindre bra in i en mer stadmässig miljö. Därför föreslås en komplettering med ett betydligt mer finmaskigt gatunät som inte bara är anpassat för biltrafik utan ger stort utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

För Ältavägen föreslås en radikal ombyggnad, som medför att vägen får en ny roll. Nya Ältavägen blir inte bara huvudväg, utan ska även fungera som sammanhållande stadsgata. Ett stråk som man inte bara passerar utan där man stannar till för att göra ett ärende eller för att komma hem till sin bostad. Trafiken kommer att gå kvar och Ältavägen kommer att behöva utformas så att den kan klara av relativt stora trafikströmmar samtidigt som den fyller de andra funktionerna på ett bra sätt. Trafikmängderna på Ältavägen är betydligt lägre än på många centrala gator i

Översikt gatustruktur:

- Ältavägen
- Oxelvägen/Almvägen
- Ny östvästlig torggata
- Ny östvästlig lokalgata
- Ny nord-sydlig lokalgata (delvis för angöring till centrumkvarteret)



svenska städer vilka lyckats förena dessa funktioner på ett bra sätt.

Längs delar av sträckningen flyttas Ältavägen några meter västerut för att få en rakare sträckning och för att ge bättre plats för bebyggelse på den östra sidan. Vägsektionen inrymmer på delar av sträckan tre körfält där det mittersta är ett fält för vänstersvängande trafik. Detta är nödvändigt för att få en bra framkomlighet. I sektionen ingår också en zon för parkering och trädplantering och trottoarer. Ältavägen, som även är ett regionalt cykelstråk, får en bred dubbelriktad cykelbana på östra sidan. Ombyggnaden av Ältavägen ska ske i samarbete med Trafikverket, som är väghållare för vägen.

Oxelvägen/Almvägen ska byggas om i hela sin sträckning. I princip ska gatan ha samma sektion längs hela sträckan. De lokala förutsättningarna och behoven är dock mycket olika beroende på om det finns bebyggelse direkt vid vägen eller om det finns ett obebyggt sidoområde. Behovet av en trädplantering kan till exempel vara större på de avsnitt där gatans närområde är bebyggt. Detta för att åstadkomma en mjukare och grönare miljö. Bebyggelsen kommer att genomföras i flera etapper och på samma sätt kan Oxelvägen/Almvägens ombyggnad behöva etappindelas. Som princip föreslås en sektion som inrymmer

en körbana som möjliggör busstrafik. Sektionen ska även inrymma gång- och cykelstråk samt zoner för parkering och trädplantering.

För det lokala gatunätet är förändringarna störst i centrumområdet, där ett antal nya och förändrade gator föreslås. Två nya öst-västliga gator föreslås mellan Oxelvägen och Ältavägen. De har olika karaktär. Den södra (blått stråk i bild på motstående sida) är en utveckling av det stråk som redan finns från Oxelvägens gångtunnel, förbi centrum, och fram till Ältavägen via centruminfarten. Idag är stråket bara körbart fram till vändplanen vid centrum. I förslaget byggs en gata hela vägen från Oxelvägen till Ältavägen. Gångtunneln tas bort och en korsning skapas vid Oxelvägen och den nya gatan, som därmed kommer att slutta neråt från Oxelvägen mot den befintliga infarten till centrum. Mellan nuvarande centrum och Ältavägen breddas gatan och övergår till ett torg, Nya Älta torg, där den största delen av ytan är till för fotgängare. Här kommer många att röra sig eftersom stråket samlar ihop många viktiga funktioner, till exempel bostäder, centrumhandel, idrottshall, skola och busshållplatser. Dessutom sammanstrålar många viktiga gångstråk här. I det fortsatta arbetet ska det utredas hur denna del av gatan kan utformas för att göra det möjligt för bil-, gång- och cykeltrafik att samexistera på ett bra sätt. Utformning

och material ska visa att det är gående som prioriteras och att fordon rör sig på de gåendes villkor. Delar av ytan ska kunna användas för tillfälliga ändamål, till exempel uteserveringar och marknader. Korsningen mellan torget och Ältavägen kommer att behöva byggas om.

Det andra öst-västliga stråket ligger norr om det nuvarande centrumet (lila stråk i bild på motstående sida). Detta stråk har en något mer lokal karaktär och ska främst fungera som angöring till bostäder och förskola. Sektionen inrymmer en smal dubbelriktad körbana, gångbanor och en zon för trädplantering och parkering.

Ytterligare en ny gata (orange stråk i bild på motstående sida), föreslås söder om centrumkvarteret, för att möjliggöra angöring och transporter till garaget. Den svänger 90 grader mellan befintliga skivhus och centrumkvarteret och fortsätter i nord-sydlig riktning över torget, där fotgängarna är den viktigaste trafikantgruppen. Vid trappan ner mot stadsparken svänger stråket igen, nu mot väster, och övergår i en gata med samma utformning och sektion som gatan norr om nuvarande centrumbyggnad.

Leveranser till centrumkvarteret föreslås i huvudsak ske via underliggande garage. Leveranser kommer även behöva ske via torggatan och anslutande lokalgator. I

kommande detaljplanearbeten ska detta studeras vidare utifrån tillgänglighet och trafiksäkerhet.

## Gång och cykel

Vid ombyggnation av Ältavägen förbi Ältas centrum ska de krav och riktlinjer som nämns i den regionala cykelplanen och i Nackas cykelstrategi tillgodoses.

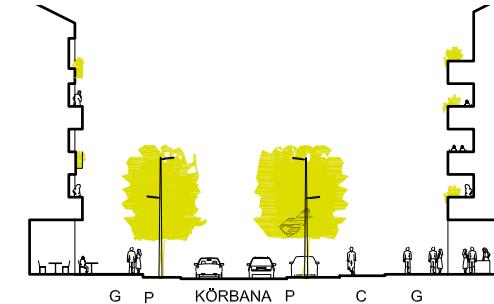
Ett syfte med programmet är att skapa underlag för ett mer stadsmässigt samhälle med ökad köptrohet och mer av lokala verksamheter. En del för att nå detta mål är att stärka stråken mot centrum. Det handlar om att från Älta som helhet på olika sätt tydliggöra riktningen mot Nya Älta torg på separata gång- och cykelvägar och längs gator. Fler skall uppfatta det som naturligt att gå och cykla till sitt centrum och att till exempel ta bussen därifrån.

Cykelvägen för pendling längs Ältavägen är ett regionalt anspråk. Dagens friliggande gång- och cykelbana på Ältavägens östra sida behålls i Ältavägens nya sektion. Utökad skolverksamhet vid Stavsborgsskolan, avvecklingen av Strandparksskolan samt möjligheten till skolverksamhet i befintlig centrumbyggnad förändrar skolvägar och passager av gator vilket ska beaktas i det fortsatta arbetet. Utrymme för cykeluppställning måste beaktas vid alla målpunkter.

## Kollektivtrafik

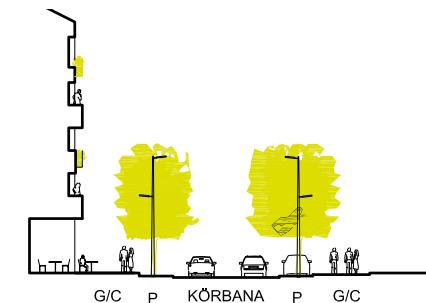
Idag går det bussar från Älta främst till Slussen och Gullmarsplan, men det finns även linjer mot till exempel centrala Nacka och Tyresö. Den nya tunnelbanelinje som planeras från Kungsträdgården till centrala Nacka kommer troligen att påverka busstrafiken på så sätt att trafiken mot Slussen, som ansluter till tunnelbanan vid Sickla, ökar i betydelse.

Lokalt i området går idag bussar bara på Oxelvägen/Almvägen. Det går inga busslinjer på Ältavägen söder om korsningen med Almvägen. Programmets fokus på utveckling och förändring av Ältavägen, med ett stort antal bostäder och även kommersiell service belägen vid eller mycket nära vägen, gör att det är motiverat att i framtiden trafikera Ältavägen med buss. Samtidigt bor det många mäniskor längs Oxelvägen/Almvägen som skulle få långt till hållplatserna om all trafik skulle flyttas till Ältavägen. Det finns flera tänkbara lösningar, som till exempel att Slussenbussarna kör Ältavägen och Gullmarsplansbussarna Oxelvägen/Almvägen eller tvärtom. Ytterligare en faktor är att om ytan sydost om korsningen Ältavägen/Ältabergsvägen, som idag används för vändning och tidsreglering för bussar, bebyggs försvinner en nödvändig vändmöjlighet för bussen. I framtiden skulle bussarna till exempel kunna vända i den planerade cirkulationsplatsen

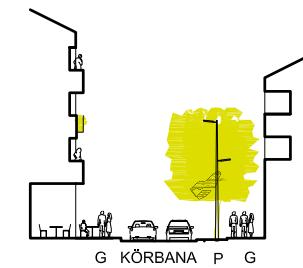


Gatusektion för Ältavägen.

G står för gångbana, C för cykelbana och P för parkering som kombineras med trädplantering.



Gatusektion för Oxelvägen.



Gatusektion för lokalgata.

vid korsningen Oxelvägen/Ältavägen (Ekstubbens). I det fortsatta arbetet kommer lämpliga linjedragningar och övriga väsentliga frågor för kollektivtrafiken studeras i samarbete med Trafikförvaltningen.

## Parkering

För nya bostäder i flerbostadshus i området föreslås, i linje med kommunens rekommendationer, ett parkeringstal på 0,9 bilplatser per lägenhet. Dessa parkeringsplatser ska byggas på egen mark, vilket i de allra flesta fall innebär i garage under husen. En mindre del av dessa, högst 0,1 bilplatser, är för besökare och föreslås placeras på gatumark.

Parkeringsanläggningarna i centrumkvarteret ska täcka in flera behov i både de nya och gamla centrumhusen. Bland dessa finns handel, idrottshall, skola, bibliotek, vårdcentral, kulturhus, kontor med mera. Det sammanlagda parkeringsbehovet för dessa verksamheter har beräknats till cirka 260 platser. Dessa ska främst ordnas under centrumkvarteret.

Den kanske största frågan vad gäller parkering är de platser som boende i området idag hyr av Wallenstam i/på de parkeringsdäck/markparkeringar som föreslås rivas och bebyggas med kvarter med blandat innehåll. Parkeringsfrågan ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Den första åtgärden för att lösa denna fråga kommer att bli

att se över det egentliga behovet och att föra diskussioner med de bostadsrättföreningar och andra boende som hyr platserna. Vidare kan lösningar sökas närmare de aktuella bostäderna i mindre parkeringsanläggningar eller som en del av de bostadsprojekt som ingår i förslaget. Det skulle till exempel kunna handla om att bygga en extra garagevåning under ett bostadshus. Det återstående parkeringsbehovet kommer att behöva fyllas genom att ytterligare parkeringsplatser byggs i garage under de kvarter som ersätter parkeringsdäcken vid centrum.

## Avfallshantering

Avfall från nya bostäder och verksamheter förutsätts i de flesta fall hämtas från omgivande gator. Ett undantag är det föreslagna centrumkvarteret, där lastning och lossning ska ske från garaget.

I kommande detaljplaner ska mark reserveras för ett antal återvinningsstationer. Lämpliga platser kan vara söder om centrum, vid infarten till garaget, eller i närheten av korsningen Oxelvägen/Ältavägen.

## Teknisk försörjning

Programförslaget innebär flytt av befintlig huvudvattenledning till Nacka och Värmdö för att frigöra exploateringsytor. Huvudvattenledningen föreslås få en ny sträckning inom programområdet. Övrigt lokalt befintligt vatten- och spillvattennät inom programområdet nyttjas alternativt läggs om. Dagvatten tas omhand lokalt med fördröjning och rening innan det når recipienten.

Kanalisation för el och media kommer att behöva ses över i det fortsatta detaljplanarbetet. Ny bebyggelse föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmennät.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PROGRAMOMRÅDET

Programområdet begränsas i stort av Ältavägen, Tyresövägen, Ältasjön och bostadsbebyggelsen norr om det öst-västliga grönstråket i norr. För att kunna ta ett samlat grepp om miljön utmed Ältavägen ingår även obebyggda områden som angränsar till vägen i öster, bland annat fortsättningen österut av ovan nämnda grönstråk.

Som en följd av planprogrammet från 2004 har tre nya detaljplaner i området vunnit laga kraft, nämligen detaljplanerna för Stensövägen och Stensö udde samt detaljplanen för tre bostadshus i anslutning till den tidigare panncentralen på Oxelvägen. Dessa områden ingår i programområdet men inga förändringar föreslås inom dessa områden.

I mitten av programområdet ligger Älta centrum. Runt centrumbyggnaden finns bostäder i form av hyresrätter, bostadsrätter och radhus. Inom programområdet ligger även Stavsborgsskolan, före detta Strandparksskolan, ett antal förskolor, två kyrkor, Älta ishall, en bensinstation samt grönområden och stränder.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Största delen av marken inom programområdet ägs av Nacka kommun. Detta gäller bland annat grönområden,



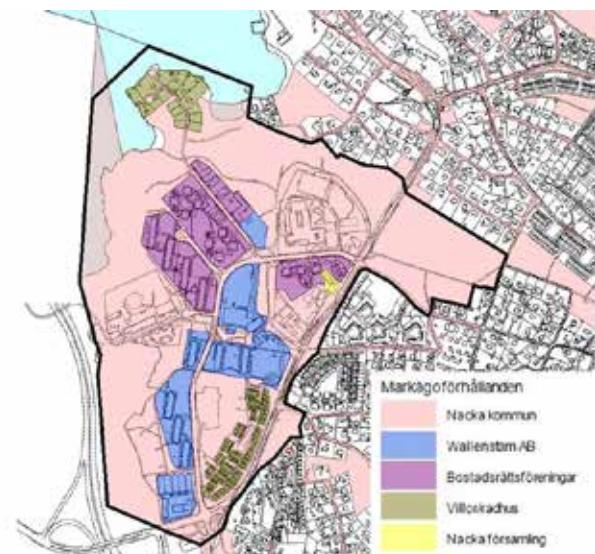
Programområdets avgränsning. Steckade linjer visar de detaljplaner som gjorts till följd av programmet från 2004.

skolområden samt vägar. Wallenstam äger centrumanläggningen inklusive höghuset samt parkeringsytorna. Wallenstam äger även tre skivhus i anslutning till Älta centrum, skivhusen i anslutning till bensinstationen och de nybyggda hyresrätterna vid Stensövägen. Tomten vid

den tidigare panncentralen ägs av Nacka kommun men upplåts med tomträtt till Wallenstam. Övriga flerbostadshus ägs av olika bostadsrättsföreningar. Andra markägare är Nacka församling samt enskilda fastighetsägare. Marken där Allianskyrkan ligger ägs av Nacka kommun men upplåts med tomträtt till Älta frikyrkoförsamling.

## REGIONALT PERSPEKTIV

I Stockholmsregionens regionala utvecklingsplan, RUFS



Markägare inom programområdet.

2010, anges Älta som ”Övrig regional stadsbygd”, vilken har lägre tillgänglighet till kollektivtrafik. Bebyggelsen inom dessa områden bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. Allmänhetens tillgång till stränder bör särskilt uppmärksamas.

## NACKAS ÖVERSIKTSPLAN

Nackas översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” antogs i juni 2012. Programområdet omfattar det utvecklingsområde som i översiksplanen går under namnet Stensö – Älta centrum. Området betecknas som medeltät stadsbebyggelse, vilket karakteriseras av en relativt tät bebyggelse och en blandning av funktioner. Den huvudsakliga höjden för ny bebyggelse är mellan två och sex våningar, dock med möjlighet för högre höjd i vissa lägen.

I översiksplanen anges att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar. Ny bostadsbebyggelse och nya arbetsplatser medför behov av utbyggd service. Översiksplanen anger att nya förskoleplatser, fler grundskoleplatser, lekplatser och nya idrottsanläggningar bör planeras in. Möjligheten att utveckla strandpromenaderna längs sjön bör utredas och det bör tydliggöras vad som är allmän plats runt sjön.

En av fyra stadsbyggnadsstrategier i översiksplanen är att utveckla lokala centra och deras omgivning. För att ett lokalt centrum ska fungera som en levande knutpunkt behövs en tätare stadsmiljö med typisk blandning av bostäder, verksamheter och aktiviteter. I alla lokala centra ska därför åtgärder genomföras för att främja mötesplatser och för att komplettera med funktioner som saknas. Kommunen ska även verka för att lokala centra blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar. För att genomföra strategin ska det ske en omvandling av Älta centrum. Programarbetet är ett första steg i denna omvandling.



## GRÖNSTRUKTURPROGRAM

I kommunens grönstrukturprogram anges att grönstråket i programområdets norra del har rekreativa värden, vilka definieras som bostadsnära grönytor av betydelse. Vidare anges att Ältasjön har stort rekreativt värde, men att tillgängligheten skulle kunna förbättras med en strandpromenad och att det bör tydliggöras vad som är allmän plats runt sjön.

## KULTURMILJÖ

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas flerbostadsområdet Stensö som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Området, som uppfördes 1964-1967, består av tio åttavåningsskivhus, samt en intilliggande skola. Skivhusen har ritats av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson.

Skivhusen i Älta har ett högt kulturhistoriskt värde tack vare deras tidstypiska karaktärsegenskaper avseende arkitektur och stadsplaneideal. Typiskt för perioden är trafiksepareringen, den öppna planstrukturen, de mellanliggande grönytorna, den stora skalan och skivhus placerade i mindre grupper. Utgångspunkten för en utveckling av området är de värden, kvalitéer och strategier som är definierade i kulturmiljöprogrammet. Detta innebär att områdets grundstruktur med fristående

skivhus placerade i mindre grupper med mellanliggande grönytor behålls. Eventuella komplementbyggnader inordnas i denna struktur och anpassas i volym och utförande till bostadsbebyggelsens karaktär. Obebryggd mark mellan husen bör bevaras.

Bebyggelsemiljön saknar skydd i gällande detaljplan, men bör enligt kulturmiljöprogrammet förses med detta när nya detaljplaner tas fram. Planarbetet ska säkra att byggnadernas enhetliga arkitektur och tidstypiska drag respekteras, liksom att ändringar utförs varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Eventuella tillägg samordnas och ges en enhetlig utformning.

## RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

Väg 229 (Tyresövägen) väster om programområdet är av riksintresse för kommunikationer. Tyresövägen påverkar programmet genom buller och andra miljöfrågor. Programförslaget kan komma att beröra Tyresövägen beroende på vilka bullerskyddsåtgärder som blir aktuella.

Strandskydd gäller, med vissa undantag, 100 meter från Ältasjön både i vattnet och på land.

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Nacka kommun har tagit fram riklinjer för hållbart

byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riklinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och Wallenstam har beslutat att under processen fokusera på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Älta. Dessa hållbarhetsmål har arbetats in i programmet och genomsyrar programmets mål och vision:

- **Skapa rum för verksamheter, bebyggelse och mötesplatser:** Programområdet med dess tillgång på service, utbildning, handel och kultur har en viktig funktion i Älta. För att området ska kunna fungera som en samlingsplats för hela Älta är det viktigt att denna blandning av funktioner utvecklas och att tillgången på attraktiva mötesplatser och utomhusmiljöer förbättras. Ett rikt och blandat utbud av bostäder är av stor betydelse för att få en sådan utveckling.
- **En levande kulturmiljö:** Delar av området är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt. Kvaliteterna i den befintliga miljön ska respekteras samtidigt som området förtäts. Vid utformning av både ny bebyggelsestruktur och nya byggnader ska hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

- **Nära skola, fritid, idrott och kultur:** I programområdet finns för hela Älta viktiga verksamheter som rör idrott, fritid, kultur och skolor/förskolor. Det är av stor betydelse att dessa funktioner kan utvecklas i området, samt placeras och utformas så att synergierffekter kan uppstå mellan dem. Tillgängligheten och möjligheten att ta sig till verksamheterna på trygga och säkra vägar behöver också uppmärksammast.
- **Nära grön- och vattenområden:** Älta har stora värden kopplade till grön- och vattenområden. För både rekreation och naturvärden är det viktigt att ta hänsyn till och utveckla befintlig grönstruktur. Tillgången och tillgängligheten till grönområden och stränder ska särskilt prioriteras i programarbetet. Villkoren för djur- och växtliv ska också bevakas.

## DAGVATTENPOLICY

I Nacka kommuns dagvattenpolicy från 2010 anges bland annat att dagvattnet i ett så tidigt skede som möjligt ska återföras till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna.

Det står också att all fysisk planering som kan påverka dagvattnet ska ske långsiktigt och beakta förväntade klimatförändringar.

## GÄLLANDE PLANER

För området gäller ett femtontal olika detaljplaner från början av 1960-talet och framåt. Huvuddelen av områ-



Kartan visar en översikt över gällande detaljplaner. Streckade linjer visar de detaljplaner som gjorts till följd av programmet från 2004.

det är planlagt under 1960-talet. En tanke med planeringen var att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat centrum, vilket motiverat en koncentration av bebyggelse i detta område. Tre nya detaljplaner med kompletterade bostadsbebyggelse har tagits fram i enlighet med planprogrammet från 2004.

## PARALLELLA PROJEKT

Utbyggnaden av bostäder i Södra Hedvigslund, planeringen för nya bostäder i Ältadalen och utbyggnaden av Ältabergs verksamhetsområde påverkar programområdet bland annat med avseende på skolor, serviceunderlag och trafikalstring.

## NATUR

Programområdet utgörs av ett typiskt sprickdalslandskap med tidigare uppodlade dalgångar kantade av moränslutningar med barr- och blandskog. De högst belägna delarna av området består av tallskogsbevuxna hällmarker med gammal skog. Vegetationen i området är starkt präglad av det senaste seklets mänskliga aktiviteter.

Området är välförsett med friytor med olika funktion och karaktär. Ungefär hälften av grönytorna utgörs av skog eller naturlika planteringar medan övrig mark består av mer öppna gräsytor samt olika park- och idrotts-

anläggningar. De större sammanhängande skogsområdena återfinns främst i programområdets västra del som gränsar mot Ältasjön och Tyresövägen. De norra områdena domineras av öppen mark i form av parkmark med både ängar och gräsmattor med diverse lövträd och fruktträd.

## Ältasjön

Programområdet gränsar till Ältasjön som har stort rekreativs- och naturvärde. Sjön används bland annat för bad och fiske och är dessutom en bra fågelsjö med ett stort antal häckande och rastande arter. Vegetationen runt sjön är kraftig med bland annat vass och kaveldun.

Ältasjön är en del av ett system med flera sjöar där Söderbysjön och Dammtorpsjön ligger inom Natura 2000 område. Vattnet rinner slutligen ut i Strömmen via Järlasjön. På grund av låg kapacitet i vissa snitt nedströms är områdets möjligheter att hantera stora dagvattenflöden begränsat. Det är därför viktigt att säkerställa att programområdet, i samband med kraftiga regn i framtiden, kan klara de ökande vattenmängder som förväntas till följd av klimatförändringar, utan att sjön påverkas negativt.

## Älta våtmark

Öster om Ältavägen ligger Älta våtmark. Våtmarken har en viktig funktion samt för den biologiska mångfalden

för renig och fördräjning av dagvatten innan det rinner ut i Ältasjön. Ingen detaljerad naturvärdesinventering har ännu gjorts, men bör göras i det fortsatta arbetet. Inventeringen bör göras under perioden maj-augusti, då den biologiska aktiviteten i våtmarken är som störst.

Kring våtmarken finns Älta gårds torrläggningsföretag från 1932. Inom kommande detaljplanearbete bör det utredas om torrläggningsföretaget fyller någon funktion med tanke på dagens situation. Om dikningsföretaget inte längre fyller någon funktion är det lämpligt att begära att länsstyrelsen upphäver torrläggningsföretaget.

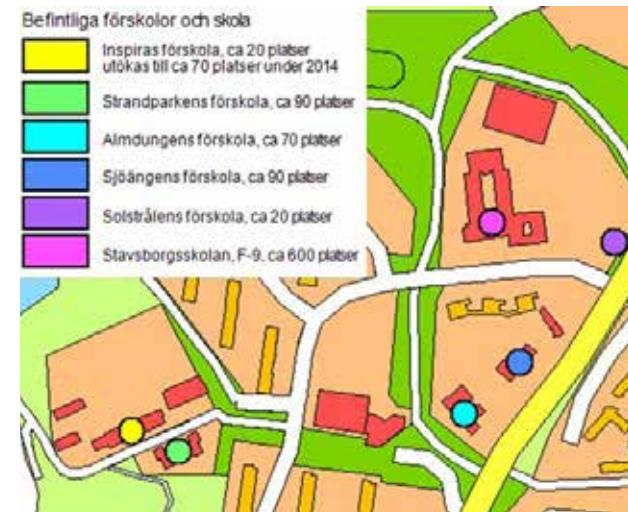
## FRILUFTSLIV

Möjligheterna till ett aktivt friluftsliv är mycket goda för Ältaborna. Närheten till Ältasjön och dess stränder med både sommar- och vinteraktiviteter som bad, promenad slingor och skridskoåkning är en stor kvalité. Inom kort avstånd finns även flera naturreservat, friluftsområdet Hellasgården och det enskilt ägda Erstavik som ger goda möjligheter till motion och trevliga naturupplevelser. Stråken ut till dessa naturområden och även gångstråket runt Ältasjön kan dock förstärkas och tydliggöras.

Möjligheten till anordnad och spontan idrott är också god inom programområdet. I anslutning till Stavsborgs-

skolan ligger Älta ishall. Väster om ishallen ligger en ny konstgräsplan. Strax norr om programområdet ligger Älta IP med fotbollsplaner, bad och tennishall. Önskemål finns sedan länge om en idrottshall i området och detta önskemål har återkommit under de dialogmöten och workshops som hölls i programarbetets inledningsskede.

I anslutning till badplatsen och naturmarken i västra delen av programområdet ligger en större allmän lekplats. Lekplatser finns även i anslutning till flerbostadshusens och radhusens gårdar.



Kartan visar befintliga förskolor och skola inom programområdet

Idag saknas naturliga mötesplatser/träffpunkter i form av torg eller mer iordningställd parkmiljö.

## SKOLA OCH FÖRSKOLA

Inom programområdet ligger Stavsborgsskolan som har cirka 600 elever från förskoleklass till årskurs 9. I området finns även fem förskolor, Almdungens förskola, Strandparkens förskola, Sjöängens förskola, Solstrålens förskola och Inspiras förskola. Totalt finns i dagsläget plats för drygt 300 förskolebarn.

## SERVICE/HANDEL

Älta centrum, som byggdes i mitten av 1960-talet, är ett typiskt förortscentrum i två plan samt källare. Idag har centrumet stor konkurrens bland annat från Tyresö centrum, Sickla Köpkvarter och Nacka Forum. Centrumet, som byggdes om på 1970-talet, är utformat som ett inomhuscentrum med huvudentrén i det nedre planet i anslutning till en bilfri torgyta. En sekundär entré i det övre planet är den närmsta för dem som kommer med bil. Entrén ligger dock på ett annat plan än ICA-butiken och övrig handel som främst är lokaliseras till nedre planet. I anslutning till Älta centrum finns tillräckligt med parkeringsplatser, men flertalet platser är placerade för långt ifrån handeln eller i fel plan för att vara funktionella.

Förutom ovan nämnda ICA-butik, som är av typen ICA-nära, består utbudet i dagens centrum bland annat av bibliotek, vårdcentral, apotek, tobaksaffär, blomsteraffär, frisör, restauranger/café och en mäklarfirma. I centrumet finns även Älta fritidsgård, Älta kulturknut, ett gym och ett särskilt boende för äldre.

Från en kommersiell synpunkt är livsmedelshandeln viktigast i ett lokalt centrum. Ursprungligen fanns både en Konsumbutik och en ICA-butik i Älta centrum. Konsumbutiken har dock sedan länge flyttat till Älta gård, norr om programområdet, vilket minskat centrumets utbud. Vid Älta gård finns även en pizzeria samt ett gatukök med kioskdel. Det finns även ett visst dagligvaruutbud i Statoilmacken i programområdets södra del.

För att centrumet ska ges bättre möjligheter att leva vidare bedöms det vara nödvändigt att se över centrumets placering, utöka kundunderlaget och optimera tillgänglighet till centrumet för både gående, bussresenärer och besökare som kommer med bil.

Befintliga gång- och cykelvägar samt övergångsställen

## KOMMUNIKATION OCH VÄGNÄT

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet kan delas in i två huvudtyper, ett regionalt nät för att färdas till Sicklaön, Tyresö/Haninge och Stockholm samt ett gång- och cykelvägnät inom Älta. Gång- och cykelvägnätet är till stor del separerat från biltrafiken. Olika gångstråk förbinder även bebyggelsen med omkringliggande grönområden.



Vid centrum och Stavsborgsskolan korsar gång- och cykelstråken Oxelvägen i separata gång- och cykeltunnlar. I anslutning till radhusområdet finns ett signalreglerat övergångsställe för passage över Oxelvägen. Vid Älta centrum och Almvägen finns signalreglerade övergångsställen för passage över Ältavägen. För passage över Ältavägen vid Oxelvägen/Ältabergsvägen finns endast obevakade övergångsställen.

Programområdet är relativt väl försörjt med gång- och cykelvägar men stråken behöver ses över och stärkas bland annat runt Ältasjön och med kopplingar till områden utanför programområdet på östra sidan av Ältavägen. Den barriär som Ältavägen idag utgör medför att många inte går eller cyklar till centrumområdet, trots att avstånden till många omkringliggande områden medger det.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Älta består idag av busstrafik. Inom programområdet trafikeras Oxelvägen/Almvägen samt norra delen av Ältavägen av busstrafik. Bussarna stannar vid Älta centrum på Almvägen/Oxelvägen men inte på Ältavägen.

Hållplatsen Älta centrum trafikeras av både lokalbussar som går inom kommunen och motorvägsbussar som går direkt in till Stockholm. Bussarna går bland annat till Slussen (linje 401), Gullmarsplan (801, 811, 814, 816), Tyresö centrum (816, 821), Nacka Forum (821, 840), Tyresö strand (814), Handenterminalen (840) och natttrafik (491, 890). Turtätheten för linje 401 är hög under hela dagen medan övriga linjer främst är till för arbetsresor. I rusningstid är många bussar fulla, särskilt de som går till Slussen/Gullmarsplan.



Befintliga busslinjer, karta från slse

## Gator

De större vägarna inom programområdet är Ältavägen och Oxelvägen/Almvägen. Ältavägen är genomfartsled med en maxhastighet på 50 km/h medan Almvägen/Oxelvägen är huvudgator med maxhastigheten 30 km/h. Övriga mindre gator har även de 30 km/h som max-hastighet.

Trafikverket är väghållare för Ältavägen (länsväg 260). Oxelvägen/Almvägen, Stensövägen och Flädervägen samt tillfartsvägarna till förskolorna och Stavsborgsskolan sköts av Nacka kommun.

## Parkering

Programområdet har idag ett överskott av parkeringsplatser. Parkeringarna koncentreras i huvudsak till tre stora anläggningar som ägs av Wallenstam:

Två anläggningar med garage och p-däck i anslutning till centrumanläggningen samt en markparkering i anslutning till bensinstationen Statoil.

Idag har de tre stora anläggningarna följande antal p-platser:

- Norr om centrumanläggningen: 216 platser + besöks- och arbetsplatsparkeringar till centrumet
- Sydöst om centrumanläggningen: 339 platser
- Statoilparkeringen: 170 platser

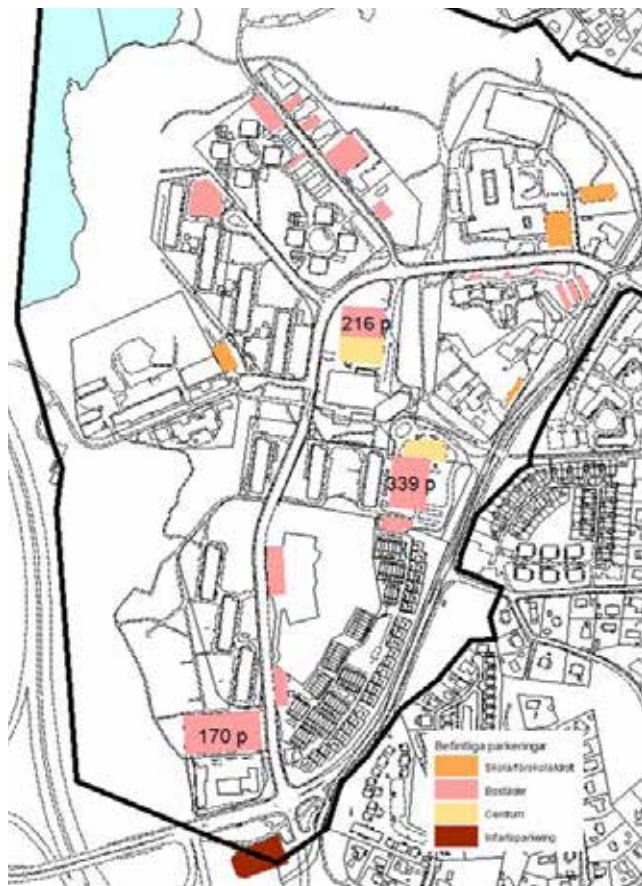
Totalt antal: 725 platser varav cirka 140 är outhynda i dagsläget.

Ovanstående anläggningar nyttjas dels av boende i Wallenstams hyresrädder och dels hyr Wallenstam ut parkeringsplatser till några av bostadsrätsföreningarna i programområdet. Utöver detta har bostadsrätsföreningarna markparkeringar och i vissa fall garage inom respektive fastighet. Småhusområdet i sydöstra delen av området har 48 egna p-platser och hyr dessutom drygt 90 platser av Wallenstam. Villafastigheterna i norra programområdet har sin parkering inom respektive fastighet.

Utöver ovanstående finns uppskattningsvis cirka 80 kantstensparkeringar inom allmän plats som i dagsläget är avgiftsfria. Dessutom finns kundparkeringar till centrumet samt parkeringar till skolan, förskolor och idrottsanläggningar. I programområdets södra del finns en infartsparkering.

## Trafikbuller

Delar av programområdet är bullerstört. Bullret kommer dels från trafiken på Ältavägen och Oxelvägen men även trafiken från Tyresövägen påverkar programområdet. Ytterligare bullerstudier är nödvändiga vid planering av ny bebyggelse i dessa delar av programområdet.



Kartan visar befintliga parkeringar/garage inom programområdet. Utöver markerade parkeringar finns allmän parkering längs med gator i området.

## Farligt gods

Tyresövägen, som gränsar till programområdet, är primärled för farligt gods. Avfarten till Älta söderifrån från Tyresövägen är en sekundär led för farligt gods.

## Förurenad mark

På fastigheterna Älta 24:3 (Statoil Oxelvägen), Älta 10:1 (Emmabergs trädgårdsmästeri vid Stensövägen) och 14:97 (gammal industridepone på Stavsborgsskolan) finns misstänkt förurenad mark, dessa områden är inte utredda. Förurenings situationen för ytorna öster om Stensövägen utreddes i samband med uppförandet av den nya bebyggelse i detta område.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns utbyggda utbyggda i området.

En tryckstegringsstation för vatten finns i programområdets sydvästra del. En huvudvattenledning korsar programområdet från tryckstegringsstationen fram till Ältavägen och fortsätter sedan norrut utmed Ältavägen. Huvudvattenledningen är en strategisk del av huvudmatning till Nacka-Värmdö.

## Dagvatten

Dagvatten inom området avleds mestadels i täta ledningar mot Ältasjön. I västra delen av centrum och Oxelvägen avrinner dagvattnet till ett födröjnings - och infiltrationsmagasin med bräddning mot Jolleviken i Ältasjön. Den lägre östra delen av centrum samt parkering och del av Ältavägen avrinner mot våtmarken i norra delen av programområdet. En liten del av sydöstra programområdet, Oxelvägen-Ältavägen – Ältabergsvägen samt infarts-parkeringen avrinner mot Flaten och Ältasjöns skärbassäng.

Befintlig våtmark i östra delen av programområdet har en viktig funktion för renig och födröjning av dagvattnet.

## El- och värmeförsörjning

Elnätet är utbyggt i området och sköts av Nacka Energi. Fjärrvärme finns utbyggt i området.

## Afvall

Återvinningsstationer för bland annat papper, metall och glas finns vid parkeringen i anslutning till Älta centrum samt vid infartsparkeringen söder om Ältavägen. Avfalls hanteringen sker inom respektive flerbostadshus. Radhusområdet har särskilda sophus medan villorna på Stensö udde har enskilda sopkärl.

# PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Avsnittet beskriver olika konsekvenser som kan uppkomma då programmet genomförs.

## MILJÖKONSEKVENSER

Nedan beskrivs de konsekvenser på miljön som ett genomförande av programmet kan innehåra. Viktiga miljöaspekter som bör beaktas i det fortsatta detaljplane-arbetet identifieras.

### Miljöbedömning

Något lagkrav på miljöbedömning (upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB) för ett planprogram finns inte. En översiktig bedömning har ändå gjorts.

Projektet innehåller att området förtäts med bostäder och handel för att möjliggöra ett hållbart res- och konsumtionsmönster. Målet med projektet är att stärka lokal handel och verksamheter så att fler ärenden än idag kan göras lokalt i Älta och så att fler lokala resor kan göras till fots eller med cykel. Den föreslagna tätta bebyggelsestrukturen möjliggör ett högt utnyttjande av gemensam infrastruktur som till exempel fjärrvärme. Förslaget strider inte mot Nackas översiksplan.

Inga nya miljöfarliga verksamheter kommer att tillåtas. Där så är nödvändigt kommer förorenad mark att saneras.

Det finns ett antal miljöproblem som kommer att behöva hanteras, som till exempel buller, risk och Ältasjöns vattenkvalitet och dagvattenhantering. Planenheten bedömer dock att dessa är av lokal karaktär och möjliga att hantera och begränsa med hjälp av väl kända tekniker och metoder.

Planenheten gör bedömningen att en utbyggnad av området runt Älta centrum till en tät, varierad stadsdel enligt programförslaget är långsiktigt hållbar. En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är därför att genomförandet av programmet inte kommer att medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen och miljöbalken. Slutliga behovsbedömningar kommer att göras för respektive detaljplan och om nya uppgifter då framkommit kan bedömningen att programmet inte innehåller betydande miljöpåverkan komma att ändras.

### Landskapsbild

Områdets bebyggelse uppvisar idag tre vitt skilda karakterer. I de centrala delarna finns 60-talets exploatering Stensö, med massiva huskroppar, fritt placerade i terrängen utan slutna gårdar. I sydöst finns en tät exploatering av radhus och atriumhus och på Stensö udde i norr en gles bebyggelse bestående av mindre villor och fritidshus.

Mellan de olika bebyggelsedelarna finns relativt öppna parkrum, med bevarad naturmark på områdets höjder.

Den föreslagna kompletterande bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga fler-familjshus och den omkringliggande lägre bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen kommer att länka samman områdets olika delar och successivt trappa ner våningsantalet mellan den högre och den lägre bebyggelsen.

De öppna och breda gaturummen kommer genom tillskotten att slutas och upplevda bredder minskas. 60-talets stadsplaneideal, ofta med stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer här genom kompletteringsbebyggelsen delvis förlora sin stringens. Då 60-talets planstruktur med tiden visat sig innehålla en hel del problem beträffande lokalklimat och avsaknaden av mellanskala bedöms fördelarna med den tillkommande bebyggelsen att överväga nackdelarna med landskapsbildsförändringen.

### Natur och rekreation

Många ytor i centrala Älta är förhållandevis extensivt utnyttjade. Detta gäller även delar av grönytorna, som skulle kunna ha högre estetiska, rekreativa och biologiska värden. Särskilt värdefulla gröna miljöer är till exempel

våtmarken öster om Ältavägen (biologiskt), stränder och strandnära områden (biologiskt, rekreativt), bollplan och lekytor väster om Stavsborgsskolan (rekreativt), lek och bollplan väster om Oxelvägen-öster om Tyresövägen (rekrektion). Hela Ältasjön är dessutom en stor biologisk, estetisk och rekreativ resurs.

Programförslaget tar i begränsad omfattning i anspråk värdefulla natur- och rekreationsmiljöer. Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen har placerats på redan ianspråktagen mark eller extensivt utnyttjade grönytor. Programförslaget innebär att gröna värden tillförs centrala Älta främst i form av en mängd nya gatuträd men även med ytor med högre rekreativa och estetiska värden än vad som är fallet i dag.

I det fortsatta planarbetet bör naturvärdena närmare studeras, den rekreativa strukturen utvecklas till exempel genom att förbättra tillgängligheten till närliggande större naturområden, tillgången till lek- och spontanidrottsytor bevakas samt, om behov finns, ytterligare stärka betydelsefulla biologiska samband.

## Lokalklimat

Jämfört med många andra delar av Nacka, har Älta ett förhållandevis gynnsamt lokalklimat. I det fortsatta

planarbetet bör dock solförhållandena studeras särskilt, utifrån befintlig bebyggelse, planerade mötesplatser och rekreationsytör. Även bebyggelsens påverkan på vindförhållanden bör uppmärksammas, så att inte ogynnsamma vindkorridorer bildas.

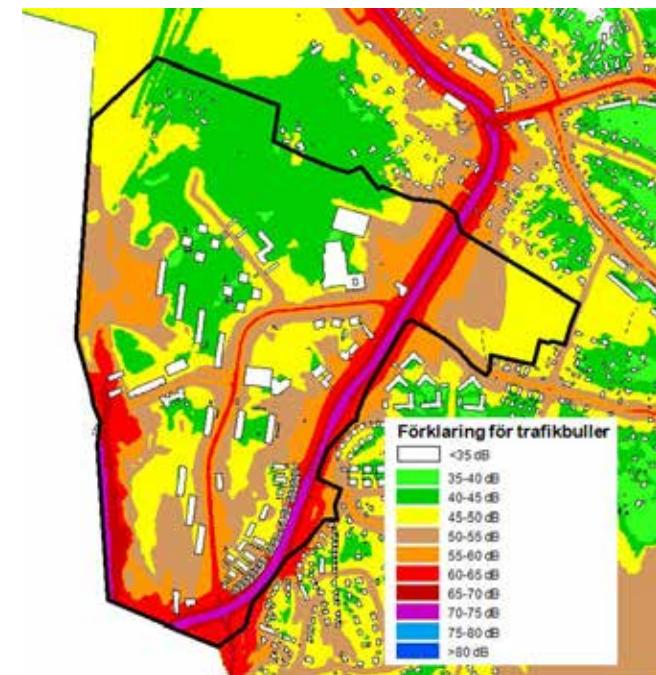
## Buller

Området utsätts för trafikbuller huvudsakligen från Tyresövägen och Ältavägen. Kommunens bullerberäkningar visar att redan idag är flera fasader vid Stensö, Ältavägen samt bostäder mot Tyresövägen delvis utsatta för bullernivåer över 55 dB(A). Delar av den nya bebyggelsen som placeras närmare vägarna kommer även den att utsättas för bullernivåer över 55 dB(A) främst vid fasader mot väg.

I de kommande detaljplanearbetena ska bullerfrågan studeras vidare. Frågor som bland annat kommer att studeras är bostädernas placering och utformning med hänsyn till bullersituationen samt eventuell byggnation av bullerdämpande åtgärder såsom bullerskärmar.

## Luft

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har i programskedet inte utförts. Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggningen av kvävedioxid och partikel-



Ekvivalent bullernivå enligt Nacka kommunens trafikbullerkartering år 2007.

halter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras till följd av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att programområdet ligger relativt långt från Tyresövägen. Även MKN för bensen bedöms klaras.

Vattenförekomsten Strömmen, karta från viss.lansstyrelsen.se



## Dagvatten och ytvatten

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriket. Det innebär att det har fastställts miljökvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015. Dagvatten från området avrinner till Ältasjön som via Söderbysjön, Dammtorpssjön, Järlasjön och Sicklasjön rinner ut i Hammarbysjö (del av vattenförekomsten Strömmen).

Strömmen utgör ett övergångsvatten som gränsar mot Stockholm och har klassificerats som ett kraftigt modifie-

rat vatten på grund av den påverkan som följer av hamnverksamheten. Vattenförekomsten har miljöproblem i form av både övergödning och miljögifter. Den ekologiska potentialen är måttlig och den kemiska statusen är satt till uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormerna för Strömmen är:

- God ekologisk potential med en tidsfrist till år 2021.
- God kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som har en tidsfrist till år 2021.

Vattendelegationen föreslår att även Ältasjön och nedströms liggande sjöar ska bli vattenförekomst från 2016. Orsaken till att Ältasjön föreslås bli vattenförekomst är att sjön ligger uppströms ett Natura 2000 område. Ältasjön har idag måttlig ekologisk status på grund av övergödning samt uppnår ej kemisk status på grund av för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenylestrar (så kallad PBDE som är ett flamskyddsmedel).

För att uppnå en god status i Ältasjön krävs att nuvarande belastning av näringsämnen till sjön reduceras samt att halterna av kvicksilver och PBDE minskar. Även fosforhalterna behöver minska och siktdjupet behöver öka för att nå god ekologisk status.



Ältasjön föreslås som vattenförekomst från 2015, karta från viss.lansstyrelsen.se

En förtäring av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inte åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmänger kommer att komma under kortare perioder.

För Ältasjön finns en vattendom från 1979-12-20, där sjöns nivåer är reglerade. En snabbare tillrinning till sjön får inte innebära att de vattennivåer som anges i domen inte kan innehållas.

## Dagvattenutredning

Med utgångspunkt från ovanstående förutsättningar har en dagvattenutredning tagits fram (Dagvattenutredning för planprogram Älta centrum, Sweco Environment AB, 2014-02-17). Målet med utredningen har varit att belysa vad som krävs för att bevara vattenbalansen till Ältasjön så att nivån i sjön inte påverkas samt att exploateringen inte påverkar sjöns vattenkvalité negativt. Utredningen har kommit fram till ett antal lösningar på hur dagvattnet kan hanteras utifrån Nacka kommuns dagvattenpolicy.

Dagvattenutredningen redovisar beräkningar av föroreningsbelastning samt flödesberäkningar före och efter exploateringen. Av utredningar framgår att för en del av programområdet, avrinningsområde 1, överskrider belastningen av vissa föroreningar redan idag de riktvärden som finns för utsläpp av dagvatten och att halterna ökar något efter exploateringen.

För att klara riktvärdena föreslås en lösning i form av renings i en, alternativt två, mindre dagvattendammar i området vid bollplanen vid Stavsborgsskolan. För avrinningsområde 2 visar beräkningarna att halterna klarar riktvärdena både före och efter exploatering. Beräkningarna visar också att den befintliga våtmarken har en god effekt på renings och fördräjning. Våtmarken bedöms kunna omhänderta en ökad belastning vid exploatering.



Avrinningsområdena som ingått i utredningen, bild från dagvattenutredningen

Genom att använda LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) minskar föroreningsbelastningen ytterligare på recipienten. I utredningen föreslås en rad LOD-lösningar av varierande karaktär som går att anpassa till de olika exploateringstyperna allmän platsmark, kvartersmark samt lokalgator och torg. För att säkerhetsställa att det som krävs för att uppnå maximal reningsverklingen görs kan det vara bra att ta fram ett åtgärdspaket med förslag till förbättringar i området. Det är även viktigt att ställa krav avseende renings och fördräjning av dagvatten lokalt i samband med nyexploatering. Dagvattendammen i parken behövs även om renings- och fördräjningsåtgärderna genomförs lokalt.



Exempel på dagvattendammar med naturlig utformning i bostadsnära bebyggelse, bild från dagvattenutredningen

För att uppnå god vattenstatus i Ältasjön och förbättra möjligheterna för nedströms liggande sjöar har kommunen tagit fram en utredning som visar belastningen av näringssämnen på hela Ältasjön samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att uppnå god ekologisk status. (Modellering av näringssbelastning 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 omhändertagande av dagvatten bör tillämpas vid nybyggnation.

I de kommande planarbetena för Älta centrum kommer dagvattenfrågan att utredas ytterligare, bland annat bör placeringen av bebyggelsen vid våtmarken samt hur våtmarkens reningsfunktion kan utvecklas studeras vidare.

Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs kommer belastningen av föroreningar till Ältasjön samt Strömmen att minska när detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljö-kvalitetsnormen för Strömmen samt att uppnå god status för Ältasjön ökar därmed.

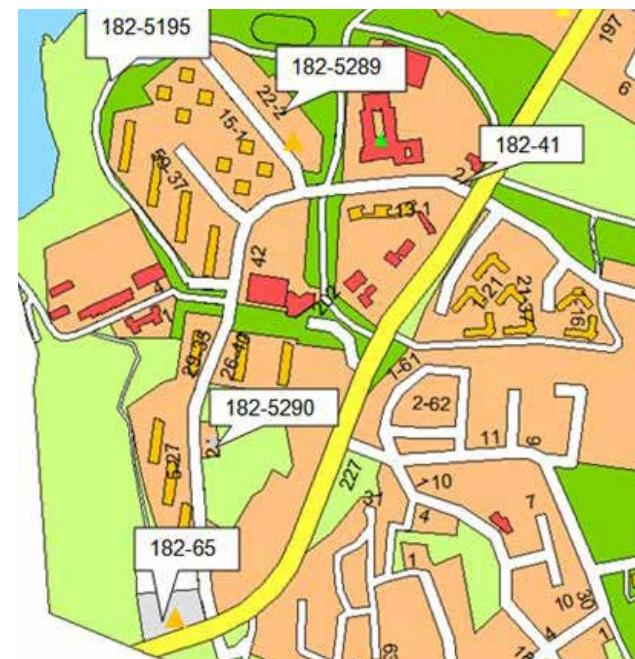
## Markföroringar

Naturvårdsverket har tagit fram en metod för att inventera och riskklassa förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen. Enligt MIFO-modellens databas (nationell databas för markföroringar) finns fem ut-

pekade platser inom området där marken riskerar att vara förorenad. Orsaken till att marken kan vara förorenad är att det funnits verksamheter på platsen som i sig medfört spill och spridning av föroreningar. Vilken typ av förorening det är beror på vilken industriverksamhet som har bedrivits.

I samband med utbyggnad har markundersökningar utförts på några av de utpekade platserna. Det gäller marken där det gamla sågverket (182-5289) och panncentralen (182-5290) låg.

I samband med genomförande av kommande detaljplaner är det viktigt att vara observant på eventuella markföroringar och främmande gaser. Markundersökningar behöver göras för att uteda risken för föroreningar på resterande platser. Schaktning och andra åtgärder i potentiellt förorenad mark ska genomföras under kontroll från sakkunnig personal. Eventuella markföroringar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten.



Misstänkta markföroringar enligt MIFO-databasen

## KONSEKVENSER FÖR OMråDETS HANDEL

Förutsättningarna för handeln förbättras till följd av programmet. Lokaliseringen av centrumkvarteret i anslutning till Ältavägen innebär bättre förutsättningar för att attrahera förbipasserande på Ältavägen. I och med den nya kvartersstrukturen med lokaler i gatuplan som riktas utåt blir handeln mer tillgänglig och synlig.

Kompletteringen med nya bostäder i nära anslutning till centrumkvarteret innebär ett större kundunderlag. Även förbättrade kopplingar till omkringliggande området medför bättre förutsättningarn för ett ökat kundunderlag.

Programförslagets koncentration av olika funktioner så som skolverksamhet, idrottshall och kulturlokaler kring Nya Älta torg innehåller också ett ökat flöde av människor i centrumområdet, vilket är positivt för handeln.

## KONSEKVENSER FÖR BARN OCH UNGDOMAR

Förslaget innebär att områden där det idag ligger förskolor föreslås bebyggas med bostäder. Detta medför att förskoleverksamheten kommer att behöva flytta till nya lokaler. Skolbyggnader kan komma att beröras av ombyggnation.

Nya lokaler ska vara iordningställda innan befintliga lokaler tas bort. Ombyggnation och flytt ska ske i nära samarbete med berörda verksamheter för att minska påverkan för de barn/ungdomar som berörs.

Programmet innebär att offentliga rum som parker och torgtytor rustas upp. Utformningen av dessa platser ska göras så att de blir attraktiva mötesplatser för bland annat barn och ungdomar.

Föreslagen ny idrottshall i nära anslutning till annan verksamheter, kollektivtrafik och gång- och cykelstråk är positiv för barn och ungdomar.

## KONSEKVENSER FÖR BEFINTLIGA BOENDE

Merparten av föreslagen ny bebyggelse ligger förhållandevis avskilt från befintlig bebyggelse. Närmast kommer man befintlig bebyggelse längs med Ältavägen. Befintliga oende bedöms därmed påverkas i mindre omfattning av den nya bebyggelsen.

Översiktliga solstudier har gjorts, bland annat som underlag för att se hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintliga miljöer. I det fortsatta planarbetet kommer respektive bebyggelsekvarter att detaljstuderas, bland annat vad avser byggnadernas höjd. Vid behov bör ytterligare solstudier göras.

Den förtäring som föreslås i programmet medför ett bättre underlag för både kollektivtrafik och handel, vilket är positivt för de som redan bor i området. Även nya mötesplatser i form av torg och parker är ett postivt tillskott.

## KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN

Den föreslagna kompletterande bebyggelsen kommer att utgöra en mellanskala mellan 60-talets storskaliga flerfamiljshus och den omkringliggande lägre bebyggelsen. De öppna och breda gaturummen kommer genom tillskotten att slutas och bredder minskas. 60-talets stadsplaneideal, ofta med stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer i och med den kompletterande bebyggelsen delvis förlora sin stringens.

## Förskola i mindre parkmark, belägen mellan två skivhusgrupper

Den luftiga och karaktäristiska bebyggelsebilden, med parkmark mellan husgrupperna, påverkas av den förskolebyggnad som föreslås mellan den södra och mellersta skivhusgruppen. Det rör sig dock om en lägre byggnad som kan integrera parkmarken med verksamheten. Byggnadens placering, utformning och roll i gatubilden, liksom återstående grönyta, bör studeras vidare i detaljplanskedet. Hällmarksterrängen i västra utkanten av parkmarken kräver särskild varsamhet.

## Förtäning vid den stora parken intill södra skivhusgruppen

Föreslagen bebyggelse vid västra utkanten av den stora parken som ligger mellan Tyresövägen och södra skivhusgruppen är godtagbar om den får en slankhet som följer topografin och att en betydande del av grönområdet fortfarande kan kvarstå närmast skivhusen. Höjden på den nya bebyggelsen bör inte konkurrera med skivhusen. Formspråket kan med fördel vara nutida för att skapa en årsring i området, men gärna med referenser till 1960-talsarkitekturen.



Skivhus i parkmiljö

## Skoltomten

Programmet föreslår ny bebyggelse på platsen där före detta Strandparksskolan (tidigare Stensö skola) står idag. Skolan tillkom samtidigt som områdets skivhusbebyggelse. Den utgör en betydelsefull del i den tidstypiska samhällsbildningen från 1960-talet, och kan ännu idag berätta om hur området planerades för olika funktioner. Byggnaden har både samhällshistoriskt och arkitektoniskt intresse. En rivning av hela skolan innebär negativa konsekvenser för förståelsen för kulturmiljön. Ett bevarande av åtminstone en av volymerna är eftersträvansvärt ur en kulturmiljövårdande synvinkel.

Mot skolområdet ansluter tallbevuxen hällmarkterräng som idag är en del av Ältasjöns strandbild. Nya byggnader i skolområdet måste ta hänsyn till omkringliggande natur i skala och utformning samt respektera mötet med strandzonens landskapsbild och den befintliga skivhusbebyggelsen.

## Centrum

Centrumhuset tillhör inte den utpekade helhetsmiljön i kulturmiljöprogrammet, men är från tiden för skivhusområdets tillkomst. Byggnaden har dock inte haft de kvaliteter som kännetecknar bostadshusen. Hur man ska förhålla sig till den befintliga anläggningen får utredas vidare i detaljplaneskedet, samt hur en om- och tillbyggnad kompletterad med bostadsbebyggelse på parkeringsdäckets plats kan respektera skivhusbebyggelsen.

## Förtätning vid gröna stråket mot parkområdet i norr

I centrumets nordöstra utkant finns en liten dalgång med en gång- och cykelväg som leder upp mot ett större parkområde i norr. Dalgången är en rest av ett äldre odlingsstråk nära Älta gård brukade marken. De äldre historiska spåren kring centrum är få och svaga, den lilla dalgången ingår inte i den utpekade kulturmiljön. Men på östra sidan finns en bryzon med trädinslag och topografi som minner om det äldre kulturlandskapet. Den mjukare framtoningen i dalgången är en kvalité som man bör förhålla sig till vid en förtätning.



Före detta Strandparksskolan (tidigare Stensö skola)



Befintliga skivhus

# GENOMFÖRANDE

Genomförandet av programmet kommer att innebära komplexa frågeställningar där befintliga miljöer planeras om. Förändringarna kommer att behöva ske i flera etapper under en längre tidsperiod. Programförlaget innehåller flera exploateringsområden som är beroende av varandra, vilket får till följd att vissa områden måste planeras och byggas ut innan andra kan påbörjas. Genom programområdet går en huvudvattenledning som försörjer hela Älta med vatten och även stora delar av Boo och Orminge som behöver flyttas. En flytt av huvudvattenledningen är en förutsättning för att programmet ska gå att genomföra. En övergripande utredning har gjorts för att säkerställa att ledningen är möjlig att flytta (Utredning angående huvudledning för vatten i samband med planprogram för Älta C, COWI AB 2014-08-29). Programmet innehåller också att ytor som idag är bebyggda med förskola och parkeringsdäck kommer att bebyggas, vilket innebär att detaljplaneringen är beroende av tillfälliga parkeringslösningar och nya förskolor.

## TIDPLAN

Förändringen av Älta centrum kommer att pågå under 15-20 år framöver och under förutsättning att detaljplaneprogrammet antas under 2015 kan detaljplaneringen påbörjas samma år. En detaljplan tar ungefär 2 år att ta fram men kan även ta längre tid beroende på planens

komplexitet och därefter kan detaljplanen överklagas. Det betyder att nya bostäder kan börja byggas i Älta centrum tidigast 2018.

## HUVUDMANNASKAP

Nacka kommun kommer även fortsättningsvis vara huvudman för allmänna platser och för VA-nätet. Nacka Energi är huvudman för el-nätet och Skanova för telenätet. Inom programområdet finns även fjärrvärme som ägs av Vattenfall.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Programmet omfattar betydande ombyggnation av allmänna anläggningar. Exakt omfattning av dessa kommer att bestämmas i kommande detaljplaner. Anläggningar som behövs för genomförandet av en detaljplan bekostas av exploateren och anläggningar av övergripande karaktär som fler detaljplaneområden har nytta av ska finansieras genom uttag av exploateringsbidrag.

## KOSTNADSFÖRDELNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kostnader för övergripande allmänna anläggningar ska fördelas genom exploateringsbidrag på nya byggrätter. Exploateringsbidraget kommer att differentieras utifrån vilken upplåtelseform bostäderna får.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor så som ledningsrädder, gemensamhetsanläggningar och liknande redovisas inte i detalj i detta detaljplaneprogram utan kommer att hanteras i kommande detaljplaneprocesser precis som fastighetsbildning, tomträtsupplåtelser och liknande.

## AVTAL

### Exploateringsavtal

För mark som inte ägs av kommunen kommer exploateringsavtal att tecknas i samband med att detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer att reglera åtagande från kommunens och exploaterens sida samt samordna utbyggnad av allmänna anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Exploateringsavtalet kommer även att reglera exploateringsbidrag för allmänna anläggningar.

### Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat en avsiktsförklaring med Wallenstam om att anvisa 50% av byggrätterna på kommunal mark till Wallenstam. Avtalet reglerar att minst 50% av de anvisade byggrätterna ska bli hyresrädder samt att anvisning sker efter marknadspris. Övrig kommunägd mark kommer att anvisas enligt kommunens markanvisningspolicy.

## ETAPPER

### Etapp A Centrumkvarteret och Ältas torg

Föreslagen första etapp är nytt centrum, Ältas torg och bebyggelse runt torget. Innan detaljplaneringen av etapp A påbörjas ska beslut om att flytta huvudvattenledningen vara taget och innan detaljplan antas ska alternativ lokal för förskolor vara ordnad, antingen genom ny förskola eller ersättningslokal. Under detaljplaneskedet måste också ersättningsparkering för befintliga p-däck ordnas. Marken inom etappen ägs av Wallenstam och Nacka kommun så det är lämpligt att ett ramavtal tecknas i samband med beslut om start-pm. Etappen omfattar cirka 300 lägenheter i 4-6 våningshus och bedöms ta minst 2 år. Etappen kan delas upp i två eller flera detaljplaner om det bedöms som fördelaktigt.

### Etapp B Kultur- och fritidskvarteret

Genomförandet av etapp B kan påbörjas först då centrumkvarteret i etapp A är färdigställt. Detta då det annars saknas nya lokaler för centrumverksamhet och det blir svårt med parkeringssituationen. Därför är det lämpligt att påbörja detaljplaneringen av etapp B när etapp A har varit på granskning. Etappen omfattar cirka 175 lägenheter i hus i 4-6 våningar samt att användningen av befintligt centrums ändras. Parkområdet och del av

Oxelvägen och Almvägen bör ingå i planområdet så att stadspark och upprustning av gata genomförs i samband med bebyggelse på kvartersmark.

### Etapp C Fläderparken (Fd Strandparksskolan)

Strandparksskolan ägs av Nacka kommun och etappen omfattar cirka 250 lägenheter i 4-6 våningshus samt ett mindre antal radhus. Det är lämpligt att påbörja planeringen av etappen när utbyggnad av etapp A påbörjas och planeringen av etapp B har kommit minst till samrådskedet. Det är viktigt att utformningen av Oxelvägen och stråket mot centrum är bestämt så att exploateringen kan anpassas efter detta. Etappen omfattar till största del bostäder men inrymmer också park och förskola.

### Etapp D Parken bakom skivhusen

Marken inom området ägs av Nacka kommun och etappen omfattar cirka 75 lägenheter i 4-6 våningshus och innebär att en ny infart från Oxelvägen måste byggas. Det är viktigt att inte för många lägenheter kommer ut på marknaden samtidigt så etappen bör planeras så att detaljplanen antas efter det att byggnation har färdigställts åtminstone delvis inom etapp A-C.

### Etapp E Våtmarken

Norr om Solvägen föreslår programmet att befintligt grönområde bebyggs med småhusbebyggelse och förskola närmast Ältavägen. Marken i området ägs av kommunen. Området är sankt och därför är det viktigt att geotekniska undersökningar görs tidigt i planprocessen för att säkerställa att exploateringen är möjlig. Etappen är inte direkt beroende av någon annan etapp i programmet.

### Etapp F Ältavägen norra

Planprogrammet föreslår att markområdet öster om Ältavägen bebyggs med flerbostadshus. Etappen är beroende av att Ältavägen byggs om och kan därmed inte påbörjas innan beslut om ombyggnad av Ältavägen, som är Trafikverkets väg, är fattat. Beroende på exploateringens utformning kan både kommunal och privatägd mark beröras. Om privatägd mark berörs är det lämpligt att avtal tecknas i tidigt skede angående exploateringen. Totalt kan etappen innehålla drygt 75 lägenheter i 4-6 våningshus.

### Etapp G Ältavägen södra

Etappen innehåller en förtäring på östra sidan Ältavägen på mark som ägs av Nacka kommun. Det är en fördel om beslut om ombyggnad av Ältavägen är fattat men det är möjligt att genomföra exploateringen även om vägen inte byggs om. Det bedöms möjligt att inrymma drygt 75 lägenheter inom etappen. Byggnader föreslås i 2-6 våningar.

## Etapp H Södra Stensö

På platsen finns idag en bensinstation och mindre verksamhetslokaler samt en markparkering. Marken ägs av Wallenstam och för att det ska vara möjligt att exploatera området måste bensinmacken omlokaliseras. Etappen bedöms kunna innehålla cirka 250 lägenheter.

## Etapp I Gränskvarter

Området ligger söder om Ältavägen och ligger till stor del i Stockholms kommun. Nacka och Stockholm har tidigare tagit fram ett planförslag för området som tillåter livsmedelshandel. Planförslaget var ute på samråd men har inte skickats på granskning. För att exploatera området krävs överenskommelse med Stockholm bland annat avseende en kommungränsjustering. Exploateringen bedöms kunna innehålla cirka 200 lägenheter.

## Etapp J Stavsborgsskolan

Stavsborgsskolan är en äldre skolbyggnad till största delen i en våning och fastigheten ägs av kommunen. När programmet för Älta centrum genomförs kommer antalet invånare att öka och därmed även behovet av skolplatser. En ny detaljplan ska tas fram för att säkra att antalet skolplatser motsvarar efterfrågan. När detaljplanering ska påbörjas är därför svårt att säga men ska samrådas med skolan och övriga projekt i Älta.



Föreslagen etappindelning

## MEDVERKANDE I FRAMTAGANDET AV PROGRAMMET

Programmet har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun bestående av representanter från berörda enheter:

Åsa Dahlgren, projektledare - planenheten

Per Wilhelmsson, projektledare - planenheten

David Arvidsson, delprojektledare - mark- och exploateringsenheten

Therese Sjöberg, planarkitekt - planenheten

Mahmood Mohammadi, trafikplanerare - trafikenheten

Elisabeth Rosell, landskapsarkitekt - park och naturenheten

Birgitta Held Paulie, miljöstrateg - miljöenheten

Alice Ahoniemi, miljö- och hälsoskyddsinspektör - miljöenheten

Per Johnsson, VA-ingenjör - VA-enheten

Helena Joseph, kommunikatör - teknik- och stadsbyggnadsstaben

Maria Legars, kommunantikvarie - planenheten

Johan Aspfors, kommunantikvarie - planenheten

Jerker Linnerborg, anlägningsutvecklare - idrotts- och fritidsenheten

Kristina Heuman, controller - utbildningsenheten

Programmet har tagits fram i samarbete med

Wallenstam AB och White Arkitekter.

Illustrationsmaterial har tagits fram av White arkitekter och Nacka kommun.

## UNDERLAG/REFERENSER

- Sweco, Dagvattenutredning för planprogram Älta centrum, 2014-02-17
- PM Trafikutredning för planprogram Ännu mera Älta 2025, ÅF-Infrastructure
- Utredning angående huvudledning för vatten i samband med planprogram för Älta C, COWI AB, 2014-08-29
- Modellering av näringssbelastning och åtgärdsförslag för Ältasjön, Norconsult 2014-10-22
- Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholm län, Regionplane – och trafikkontoret, Stockholms läns landsting, februari 2008
- IVL Rapport B1538 (2003)
- <http://www.viss.lansstyrelsen.se>
- MIFO-databasen

## PRODUKTION

Nacka kommun, planenheten och White arkitekter

## FOTO

Omslag: Perspektiv, White arkitekter

Inlaga: Perspektiv/illustrationer: White arkitekter.

Övriga bilder: Om inget annat angivits är bildkällan Nacka kommun

## **DETALJPLANEPROGRAM FÖR ÄLTAS CENTRUM**

Nacka kommun

Planenheten

KFKS 2012/696-214

Projekt 9627

