

Älta C och dess närområde - Program för ny bostadsbebyggelse och centrum - september 2004



Medverkande

Programmet har upprättats av Nacka Kommun och ÅWL Arkitekter; Olof Lotström och Linda Johansson.

Projektgrupp

Nacka kommun:

Micaela Lavonius	Planchef
Alexander Erixson	Planarkitekt, projektledare
Björn Habenicht	Exploateringsingenjör
Birgitta Held Paulie	Biolog
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Åsa Wilke	Landskapsarkitekt
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie

ÅWL Arkitekter:

Olof Lotström
Linda Johansson

JM:

Lennart Fahlström
Rolf Jonson

Nordplan:

Ola Jonsson

Utredningar

Arkitektur och landskap:

ÅWL Arkitekter:

Olof Lotström
Linda Johansson
Björn Peters

Trafikkonsulter:

Nordplan:

Ola Jonsson
Marcus Henrikson

Akustik/buller:

Rickard Bernström
Nordplan; Ola Jonsson

Naturvärdesinventering:

Ekologigruppen:

Anders Haglund

Handelsutredning:

Nordplan:

Ola Jonsson

Illustrationer:

ÅWL Arkitekter
Nacka Kommun
Nordplan

Foton:

ÅWL Arkitekter
Nacka Kommun
Ekologigruppen

Innehållsförteckning

Sammanfattning

Inledning

Bakgrund
Syfte
Programområdets läge och omfattning

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden

Översiktsplan 2002
Planer
Riksintresse och strandskydd
Majoritetsprogram

Markägförhållanden

Beskrivning

Älta – översiktlig beskrivning
Ältas bebyggelsehistoria
Grönstruktur
Ekologi
Biotoper
Ältasjön
Älta idrottspark
Kulturmiljöer
Ältas bebyggelse
Älta Centrum

Trafik

Biltrafik
Kollektivtrafik
Gång-och cykelnät
Parkering

Handel

PROGRAMFÖRSLAG

Planprinciper Miljömål

Delområden

1. Stensöhöjden och Stensövägen
2. Södra Oxelvägen
3. Stensö udde – Ältasjön
4. Älta centrum – Ältavägen

Parkering

Almvägen – Oxelvägen

Trafikstruktur

Grönstruktur- utvecklingsmöjligheter

KONSEKVENSER

Översiktlig miljöbedömning
Trafikkonsekvenser

FORTSATT PLANARBETE

Kommande detaljplaner
Genomförande
Utredningar och litteratur

Sammanfattning

Programmet berör området väster om Ältavägen och sträcker sig från bensinstationen i söder till Ältasjön i norr. Området bildar Ältas entré från söder och motorvägsavfarten. Området innefattar ett stort antal bostäder, ett centrum, skolor och en ishall vilket gör området till hela Ältas angelägenhet.

Ältas geografiska läge, som en ö i det stora Nacka-reservatet med stora natur- och rekreationsvärden, samtidigt relativt nära Stockholms innerstad, gör det attraktivt för boende. Generationsväxling, ändrade levnadsvanor och vikande underlag för service gör att området kring Älta Centrum bör planeras för nya bostäder. Dock måste en exploatering inom området ske på områdets villkor och med hänsyn till den befintliga karaktären. En stor del av marken som föreslås för bebyggelse är att betrakta som redan exploaterad. Det är dels mark som idag används som parkering, dels mark där byggnader föreslås rivas. Den grönmark som tas i anspråk för ny bebyggelse kompenseras med den uppgradering som befintliga "oanvändbara" grönytor får, samt en större tillgänglighet till Ältasjöns södra stränder som får ökat rekreationsvärde.

Programförslaget innehåller 500-600 lägenheter och planeras att byggas ut under ett antal år. Utbyggnadstakten bestäms av efterfrågan på nya lägenheter, men med en förhoppningen av att kunna bygga mellan 50-100 lägenheter per år.

Förslaget kan sammanfattas enligt följande:

-Ny bebyggelse skall stärka Ältas utveckling och göra Älta ännu mer attraktivt och hållbart i framtiden.

-Nya bostäder ger fler invånare och skapar förutsättningar för att centrum skall kunna bibehålla en bra närservice i området.

-Ny bebyggelse får en egen, ny profil som kompletterar och stärker de befintliga miljöerna. En ny "mellanskala" skapas; de stora byggnadsvolymer i Stensö och de bredvidliggande småhusen får en "sammanlänkande" bebyggelse i 4-6 våningar.

-Utefter Oxelvägen i söder planeras punkthus i samma höjdskala som de befintliga lamellhusen. Ett intressantare och tätare gaturum skapas på väg till centrum.

-Genom att koncentrera Ältas kommersiella och kulturella aktiviteter till centrum kan centrum bli den viktiga mötesplats som Ältaborna eftertraktar.

-Tydligare entré mot Ältavägen: Den nya "centrumgatan" med sin bebyggelse utmed Ältavägen skall annonsera centrumfunktionen. Den småskaliga gatan skapar förutsättningar för en trevlig miljö. Ett mer slutet och rumsligt torg knyter ihop de centrala gång-och cykelstråken. Den befintliga nedre torgytan får förbättrad tillgänglighet även med bil i och med den föreslagna parkeringen mellan befintlig och ny torgyta. Dessa offentliga rum är viktiga och skall ges en tydlig arkitektonisk gestalt.

-Annonseringen av centrum utefter Oxelvägen kan t ex förstärkas med tillägg av stora "ramar" likt en jättepergola med en utformning och skala som hävdar sig i den storskaliga bebyggelsen. "Ramarna" är främst till för att skapa en mer rumslig gatumiljö, dels för att bära skyddande skärmtak och skylthållare för annonsering av centrums funktioner. Den övre entrén tydliggörs och annonseras via ramstrukturen. Busshållplatserna integreras i ramkonstruktionen och blir som en del av centrum.

-Strävan skall vara att utveckla befintliga park- och grönstråk, tillvarata Ältasjöns kvalitéer och göra dem mer tillgängliga och användbara. Väl utvecklad kommer Ältasjöns södra strand att bli områdets "pärla".

Inledning

Programmet berör ett stort geografiskt område och kan resultera i ett betydande bostadstillskott. Programmet är en del i detaljplaneprocessen. Det redovisar ett helhetsperspektiv på en stadsdel, och tar ett samlat grepp om tänkbara förändringar. Målsättningen är att dra nytta av befintliga kommunikations-stråk och att lägga fast en övergripande struktur som kan fungera idag och i framtiden.

Bakgrund

I och med JM:s övertagande av centrumanläggningen har centrumfrågan aktualiserats. Hur skall Älta centrum utvecklas för att överleva? Frågan har efterhand utvecklats till: Hur skall Älta utvecklas för att centrum skall kunna överleva? Denna fråga går helt i linje med kommunens intentioner; att förädla kommunal mark och samtidigt tillgodose viktiga behov i samhället samt åstadkomma blandade bebyggelsemiljöer som befrämjar trygghet och säkerhet.

Parallellt med att JM genom sina konsulter tog fram tidiga skisser på sina fastigheter gav Älta områdesnämnd ett uppdrag till docent Elisabeth Lilja vid Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet. Uppdraget var att kartlägga vad invånarna i Älta anser om sitt samhälle. Detta resulterade i en uppsats som bygger på djupintervjuer med Ältabor; "Idéutveckling om Älta och dess centrum", i oktober 2003. I december inbjöds JM med konsulter och

Elisabeth Lilja att på ett öppet-hus-möte presentera sina idéer för Ältaborna. JM med arkitekt Olof Lotström, ÅWL arkitekter presenterade fyra skisser med olika möjligheter för Ältas utveckling:

- Satsa på befintligt centrum.
- Befintligt centrum+nytt centrum=centrumgata.
- Nytt centrum vid Ältavägen.
- Satsa på befintligt centrum+"ny Ältaväg"

Dialogen med invånarna har varit viktig och genom bl.a internet har synpunkter kunnat lämnas till politikerna. Det föreliggande programförslaget har till stor del sin grund i dessa tidiga skisser, vilka Ältaborna kunnat ta del av.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att redovisa hur befintliga miljöer kan utvecklas tillsammans med ny exploatering. Programmets syfte är också att:

- möjliggöra en befolkningsökning som ger ett större underlag för närservice och kollektivtrafik.
- koncentrera Ältas "aktiviteter", både kommersiella och kulturella till centrum.
- möjliggöra ett "kvarboende" för unga, äldre och ensamstående Ältabor.
- attrahera nya Ältabor.
- skapa ett attraktivt bostadsområde med fina boendemiljöer.
- möjliggöra olika upplåtelseformer.
- öka kontakten mellan stadsdelarna.
- skapa "nya" parkmiljöer av befintliga parker och parkstråk, med tryggare gång-och cykelvägar.
- öka det rekreativa värdet genom ökad tillgänglighet till Ältasjön.

Programområdets läge och omfattning



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförhållanden

Kommunala beslut

Områdesnämnden i Älta beslutade i februari 2004 att tillstyrka Start-Pm avseende program för Älta centrum. Kommunstyrelsen belöt i mars 2004 att godkänna detsamma.

Översiktsplan 2002

I Nacka översiktsplan 2002 rekommenderas för centrala Älta att området används för befintliga bostäder, verksamheter och centrum. Området norr om Stensö föreslås kompletteras med publika anläggningar. I södra delen av området, vid Ekstubben, föreslås ungdomsbostäder. Tryggheten och säkerheten främjas av levande miljöer och befolkade rum varför en strävan bör vara blandade bebyggelsemiljöer som är befolkade både dag och kvällstid.

Ältasjön konstateras ha ett stort socialt värde vilket dock kan äventyras av att sjön även nyttjas för konkurrerande ändamål. För Ältasjön är det viktigt att följa upp utvecklingen inom sjöns tillrinningsområde för att hindra ytterligare belastning av näringsämnen eller andra miljökadliga ämnen. Målsättningen är att öka det rekreativa värdet. Inom strandområden som ej utgörs av befintliga enskilda villatomter ska allmänhetens tillgång till stränderna säkras och underlättas bl a genom utbyggnad av gång- och cykelstråk samt uppehållsplatser.

I översiktsplanen anges också att olika åtgärder ska prövas för att minska genomfartstrafiken och

minska hastigheten på Ältavägen.

Detaljplaner

För området gäller ett femtontal detaljplaner från början av 1960-talet och framåt. Huvuddelen av området är planlagt under 60-talet med tydliga inslag av de för tiden rådande stadsbyggnadsidealerna, bl a trafikseparering. Tanken har också varit att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat centrum, vilket motiverat en koncentration av bebyggelsen.

I planbeskrivningarna framträder vissa återkommande huvuddrag. Den nära tillgången till naturen framhålls som ett värdefullt komplement till bebyggelsen. Parkstråket från Ältasjön och österut som delvis består av utfyllda kärr- och sankmarksområden är likaså viktigt. Vidare beskrivs parkområdets betydelse för olika idrottsliga aktiviteter samt ett tänkt bad i väster mot Ältasjön.

Riksintressen och strandskydd

Området är inte berört av riksintresse, Natura 2000 eller naturreservat.

Strandskydd gäller i programområdets nord- och nordvästra del vid Ältasjön och omfattar land- och vattenområde intill 100 m från strandlinjen. Se karta sidan 48.

I programområdets västra del gäller strandskydd i vattenområde 100 m från strandlinjen.

Majoritetsprogram

Moderata samlingspartiet, Folkpartiet liberalerna och Kristdemokraterna i Nacka Kommun har enats om samverkan under mandatperioden 2002-2006. Ett majoritetsprogram sammanfattar den politik som man enats om att föra under mandatperioden.

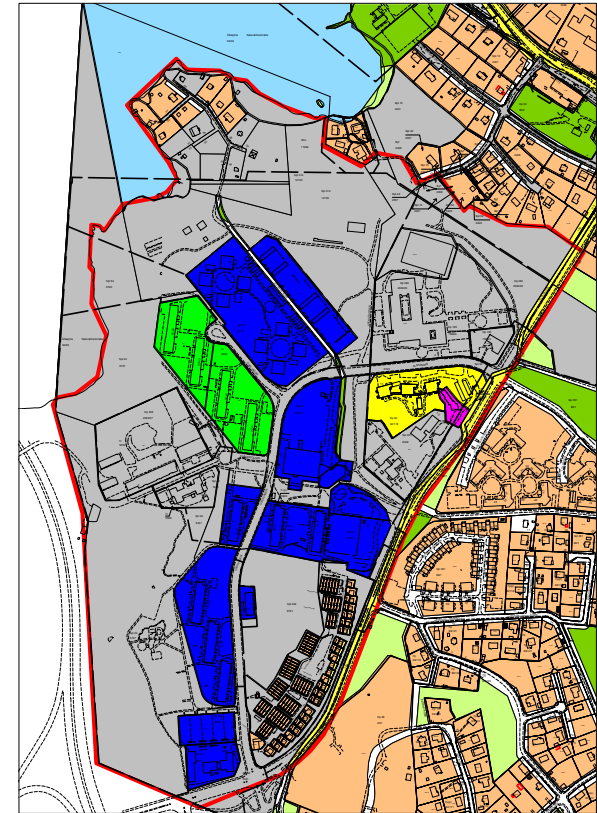
I frågor som kan återknytas till programområdet nämns:

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden. I övrigt fortsätter en försiktig komplettering, dels runt om i de äldre bostadsområdena, dels i de s.k. förnyelseområdena med en blandad fritidshus- och småhusbebyggelse.
- Byggandet skall ske med kvalitet och mångfald både vad avser storlek och upplåtelseform. Både äganderätt, bostadsrätt och hyresrätter skall finnas i nyproduktionen.
- Orminge Centrum, Finntorp, Älta Centrum, Ektorps Centrum samt Fisksätra utvecklas under perioden med mer service, bostäder och arbetsplatser.
- Arbete att förädla kommunal mark och avyttra den för framför allt byggande av nya bostäder skall utvecklas. Kommunens ekonomi förstärks och viktiga behov i samhället tillgodoses samtidigt. Avyttringen kan ske genom försäljning eller upplåtelse av marken med tomträtt.

Markägoförhållanden

Största delen av programområdet ägs av Nacka kommun. JM äger centrumanläggningen inklusive höghuset och de två lamellhusen vid Centrum. JM äger också punkthusen vid Stensövägen och de fyra lamellhusen vid Oxelvägen samt Statoilmacken..

HSB:s brf. Stensö i Nacka äger de fyra lamellhusen vid Stensöhöjden. Övriga markägare är Nacka församling, Brf Salen, samt privata fastighetsägare.



- BRF SALEN 1
- HSB:S BOSTADSRÄTTFÖR. STENSÖ I NACKA
- JM ÄLTA
- NACKA FÖRSAMLING
- NACKA KOMMUN

Kartan visar markägoförhållandena i programområdet.

Beskrivning

Älta – en översiktlig beskrivning

Älta är ett samhälle med ca 10 000 invånare som är beläget i den sydöstra delen av Nacka kommun, endast ca 10 km från Stockholms innerstad. Älta har ett näst intill unikt läge i denna del av regionen, då det ligger mitt i ett stort naturområde avskilt från övrig bebyggelse.

Landskapsbild

Landskapsbilden i Nacka är till stor del präglad av det varierande naturlandskapet med bergen, sprickdalarna, skogen och vattnet som beståndsdelar. Denna karaktärsbeskrivning stämmer även in på Älta och dess omgivningar. I denna del av kommunen är emellertid höjdskillnaderna inte lika stora som i kommunens norra delar. Tillsammans med det bebyggda landskapet bildar naturlandskapet en tät och sluten rumslig struktur med tydligt avgränsade landskapsrum och en mångfald av vyer och utblickar. Vatten är ett viktigt element i landskapsbilden med Ältasjön som det största inslaget. Skogen bildar ett mönster av tätt varierande vegetationstyper varav två dominerar; hållmarkstallskog på höjdplatåerna och lövskog i dalarna.

Stadsplanering

Ältas planering och utbyggnad har i likhet med andra moderna förorter varit fokuserad på att bygga ut bostadsområden enligt en slags ö-princip. Denna princip har inneburit att nya bostadsområden och grannskap byggts ut

åtskilda från tidigare bebyggelse. Resultatet framträder tydligt i Ältas fysiska struktur, som består av skilda områden såsom Kolarängen, Lovisedal, Hedvigslund, Älta Gård och Stensö.

Östrukturen har skapat ett splittrat och segregerat förortslandskap, med grannskap av sinsemellan olika fysisk och social karaktär.

Landskap och bebyggelsestruktur - nuläge

Kartan visar förutom grönstruktur och bebyggelse även befintliga gång- och cykelvägar med passager.

Teckenförklaring

-  Programområdesgräns
-  Vatten
-  Friyta skog
-  Friyta öppen mark/park
-  Gång/cykelväg
-  Övergångsställe
-  Passage i gångtunnel
-  Barriär
-  Närkeplats



Ältas bebyggelsehistoria

Den ursprungliga lokalen för bosättningen i Älta är Älta Gård, som fram till 1900-talets början utgjorde ett homogent bondesamhälle. En betydelsefull förutsättning för Ältas utveckling är att området under skilda epoker tillhörde olika administrativa och ecklesiastiska enheter. Nacka utgjorde länge ett isolerat samhälle utan fungerande kommunikationer. Först i slutet av 1880-talet blev Älta en del av Nacka kommun, och inte förrän 1934 kom den första vägförbindelsen till mellan Älta och Nacka (Nysätra). En gammal Ältabo skriver så här; "Men från Ältas avkrok fanns ingen väg till Nacka. Vägen fick tas över "stan" åt Brännkyrkohållet via Ekstubben och de kusliga "Kala-bergen". Där var mörka raviner och stora grottor, där man trodde att farliga typer låg på lur."

En annan omständighet är att hemmanet Älta aldrig berörts av något storskifte, enskifte, eller laga skifte. Älta gård och dess närmsta omgivningar är således bosättningsplats för de som tidigast odlade markerna i Älta.

Den första förändringen torde ha inträffat genom att några torp avsköndrades till självständiga brukningsenheter i början av 1900-talet.

Ältas läge, invid en grupp småsjöar – Ältasjön, Strålsjön, Ulvsjön – och närheten till rymliga strövområden har lockat storstadsbor till fritidsbosättningar ända sedan början av 1900-talet. Markägaren styckade av sina ägor till detta ändamål och fram till år 1915 hade över 200 fastigheter nybildats. I slutet av 30-talet började man fastställa byggnadsplaner för att bättre

reglera avstyckningarna vad gäller husstorlekar och tomtstorlekar samt ytor för grönområden.

I slutet av 40-talet hade det enstaka hemmanet Älta delats i mer än 1200 småfastigheter. De flesta fastigheterna var emellertid obebyggda eller bebyggda med enkla fritidshus.

Problemen med samhällsbildningen var stora, men genom envetet arbete, framförallt av egnahemsföreningen, skedde undan för undan en viss komplettering av vägar skolor, kollektivtrafik och framdragnings av elektricitet.

Elektrifieringen av Älta under slutet av 1920-talet medförde att ett flertal åretruntbostäder byggdes. Bygandet av fritidshus fortsatte och allteftersom kommunikationerna förbättrades tog omvandlingen av fritidshus till åretruntboende fart.

Vatten- och avloppsförhållandena var dock mycket primitiva och infiltration försämrade vattenkvaliteten i brunnarna. Detta fick till följd att man 1942 införde nybyggnadsförbud innan tillfredställande avlopp kommit till stånd.

Trycket på kommunen att anordna detta blev stort, men bekymmersamt att genomföra på grund av dålig ekonomi. En tät bebyggelse kunde emellertid medverka till att lösa de ekonomiska problemen. Av olika skäl dröjde det dock ca 15 år innan den första stadsplanen fastställdes över Stensöområdet, i början av 60-talet.

Utbyggnaden av Stensö med de massiva huskropparna utmed Oxelvägen och därefter

punkthusen utmed Stensövägen blev ett markant nytt inslag i samhällsbilden.

Stensö blev med centrumanläggning och skolor den del av Älta där de flesta bostäderna fanns och där service erbjöds. Knutpunkten vid Älta gård förlorade därmed sin roll som centrum i samhället.

Den fortsatta utbyggnaden av samhället styrdes av va-ledningarnas läge.

Fortsättningsvis projekterade man stadsplaner som dominerades av radhusbebyggelse. Det dröjde innan stadsplaner för friliggande enfamiljshus genomfördes, och då ekonomin fortfarande var av avgörande betydelse medgav man en långtgående förtätning av bebyggelsen, varigenom den ursprungliga samhällsbilden ändrades helt.

Grönstruktur

Programområdet är välförsett med friytor med olika funktion och karaktär. Omkring hälften av grönytorerna utgörs av skog eller naturlika planteringar, medan övrig mark består av mer öppna gräsytor med inslag av mindre vegetationspartier samt olika park- och idrottsanläggningar.

Det till Tyresövägen gränsande skogspartiet i söder, utgör ett viktigt visuellt skydd mot vägen men är bullerstört, vilket begränsar dess rekreativvärde.

Programområdet innehåller i dagsläget ett i stort sett välfungerande nät av gång- och cykelvägar. Något som saknas är dock fler stigar utmed Ältasjön.

Det finns välfungerande och välutrustade platser för lek och spel såväl på parkmark som på flerfamiljshusens gårdar. Det finns flera bollplaner av olika storlek samt en ny ishall i centrum vid Stavsbergsskolan. Då fotbollsintresset är stort i Älta, finns intresse av fler och bättre bollplaner. Önskemålet om en konstgräsplan har funnits i flera år, då bl.a. fotbollssäsongen kan förlängas på detta sätt.

En stor tillgång för ältaborna är närheten till Ältasjön med möjligheter till sommar- och vinteraktiviteter, som bad, fiske och skridskoåkning.

Området runt grusplanen nedanför Stavsbergsskolan är bitvis oordnat och saknar bra gångvägar. Här finns även inslag av upplag och utfyllnader. Vattenkontakten begränsas

även av att Ältasjöns vikar, delvis är starkt igenväxande. Möjligheterna att utnyttja Stensö udde är också begränsade, då det är otydliga gränser mellan vad som är tomtmark och vad som är allmän mark.

Det finns ingen parkyta av mer stads- eller "finparkskaraktär" med t.ex. blomsterprakt, konstverk, vattenkonst eller liknande. Det finns inte heller något tydligt torg eller plats att samlas på.

Möjligheterna till ett aktivt friluftsliv och naturupplevelser är mycket goda för Ältaborna. Det finns flera inrättade eller planerade naturreservat i Älta direkta närhet. Nackareservatet (blivande naturreservat) i norr, Flatenreservatet i sydost, Älta mosse – Strålsjön och Strålsjön - Erstavik i öster. I öster ligger också den stora enskilt ägda jord- och skogsbruksfastigheten Erstavik, som dock ej är avsatt som naturreservat men angivet som riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Sörmlandsleden passerar nära Älta och kommunens enda kanotled går över Ältasjön och upp i Ältaån. Hellasgården några kilometer norr om Älta, är en central punkt för det rörliga friluftslivet i denna del av Nacka.

Ekologi

Naturtyper

Området utgörs av ett för denna del av Mälardalen typiskt sprickdalslandskap med flera upplade dalgångar kantade av moränsluttningar med mogen barr- och blandskog. Tallskogsbevuxna hållmarker med gammal skog upptar de högst belägna delarna av området. Området avgränsas i väster och norr av Ältasjön som i sin norra ände är näringsrik och kantad av vidsträckta vassar och näckrosbälten. I väster utgörs sjöstranden huvudsakligen av klippor, och vattenvegetationen är mer sparsam.

I områdets västra del finns två större partier med blandskog där tall och gran samsas med asp och björk. Denna typ av blandskog återkommer, fast i något glesare form, på flera ställen i området.

I söder finns även ett område med hållmarks-tallskog, tydligt avgränsat av branta sluttningar.



Hällmarkstallskogen.

I områdets norra del varierar naturtyperna, men domineras av öppen mark. Ett exempel är området mellan punkthusen och sjön. Det kan beskrivas som parkmark, med något vild karaktär. Det är både äng och gräsmatta med diverse lövträd, inklusive gamla fruktträd. Trädridån vid vattenbrynet är så pass gles att man ser sjön igenom. Detta område övergår i ett parti gräsmark som "skärs av" av en björkridå och ytterligare längre norrut är bevuxen med ett antal gamla ekar.

De ytor som gränsar till småhusområdet på udden är gammal tomtmark som vuxit igen. Här finns enstaka värdefulla tallar och ekar.



Parkmark mellan punkthusen och sjön.

Områdena norr respektive väster om fotbollsplanen är "överblivna" ytor. Det ena täcks av sly och det andra är endast gräs och jord.

Öster om fotbollsplanen finns öppna gräsytor med enstaka grupper av träd och buskar. Genom parkrummet löper ett dike kring vilket hög buskvegetation förekommer. På andra sidan Ältavägen övergår parkmarken i en svårtillgänglig våtmark.

Naturvärden

Områdets vegetation präglas starkt av det senaste seklets mänskliga aktiviteter. Stora delar av området upptas av bebyggd mark, tomtmark eller f d tomtmark, anlagda gräsmattor och utfyllnadsmarker. Äldre markanvändning och spår av odlingslandskap i form av lövrika bryn mot f d åkermark, ekhagar, torpträdgårdar, samt en mindre ängshavretorräng finns i områdets norra del. Flera av dessa miljöer har höga naturvärden.



Ängshavretorrängen med Ältasjön i bakgrunden.

I planområdet finns tre naturmiljöer som bedöms ha höga naturvärden med stort kommunalt skyddsvärde. Naturmiljöer av läns- eller riksintresse bedöms inte finnas i området. De två rödlistade (hotade och sårbara) arter som påträffats i området är knutna till de tre objekten som har kommunalt skyddsvärde. Dessa utgörs av:

Ältasjön (27) som bl a hyser flera skyddsvärda fågelarter.

Stensö ekhage (7, 7a) där naturvärdena är knutna till de gamla i flera fall metergrova ekarna, samt förekomst av skyddsvärd fauna knutna till träden, bl a mindre hackspett.

Videkärrsmiljön (2) är sannolikt en av de viktigare leklokalerna för groddjur i Storstockholms centrala delar.

Förutom ovanstående objekt har 12 naturmiljöer med naturvärden som bedöms vara av stort lokalt värde urskiljts:

Våtmarken öster om Ältavägen med tillhörande vattendrag. (11, 12, 13). Värdena är knutna till en artrik klubbkärsmiljö, samt våtmarker som är fågelrika och utgör lekplatser för groddjur.

Naturlig betesmarksrest som utgörs av en ängshavretorräng (26) med artrik och typisk flora.

Barr- och blandskogsområdet i nordvästra delen av området (20). Området ingår som en del i ett större skogsparti och utgör också en ur kommunal synvinkel viktig ekologisk spridningsväg för skogslevande arter.

Ädellövskog av ek-hasseltyp (19) med förekomst av flera skogliga signalarter.

Hällmarkstallskog (25), V Oxelvägen. Värdet är knutet till den relativt orörda skogsmiljön med förekomst av gammal tall.

Ekhagsmiljöer med förekomst av grov ek (24, samt del av område 21).

Park med rester av en f d torpmiljö (21). Värdena är främst knutna till de gamla ihåliga aplarna, samt till de många ädellövträd som växer inom området.

Vassvik (1). Värdet är knutet till fågellivet med förekomst av i regionen relativt allmänna arter.

Biotoper

Teckenförklaring

-  Biotopgräns (ungefärlig)
-  Område med stort lokalt skyddsvärde
-  Område med kommunalt skyddsvärde
-  Viktigt ekologiskt spridnings-samband för skogslevande arter.

Hela eller delar av det sammanhängande skogsområdet i väster är sannolikt av lokalt skyddsvärde.

Hela eller delar av Ältasjön är sannolikt av kommunalt skyddsvärde.

För att göra en tydligare bedömning av dessa områden krävs en mer omfattande inventering.



Ältasjön

Ältasjön är belägen direkt väster om samhället Älta och på gränsen mellan Nacka kommun och Stockholms kommun. Den är 79 ha till ytan och har ett medeldjup på 3 meter. Ältasjön gränsar till Nackareservatet och har ett högt natur- och rekreativsvärde, men allmäntillgängligheten klassas som dålig.

Sjön används som badsjö och för fiske. Stockholms sida av sjön utnyttjas av en vattenskidklubb.

Runt Ältasjöns stränder är vegetationen kraftig med bl. a vass och kaveldun. Här växer även näckrosor, säv, grodpilört och fräkenväxter. Längs stränderna finns busk- och sjökantsvegetation t ex al, sälg, asp, svärdsilja, kråcklöver mm.

Fiskbeståndet består av bl a aborre, gädda, mört, gös, braxen och gärs. Kräftpest slog ut flodkräftan 1984, därefter har signalkräfter planterats in.

Ältasjön är en bra fågelsjö, med ett stort antal häckande och rastande arter under flyttningstid.

Ältasjön har under hela 1900-talet haft en näringsrik status, i början främst p.g.a. naturliga faktorer men senare också till följd av föroreningar. Idag har utsläppen minskat kraftigt, men fortfarande finns mycket näring bunden i sedimenten, vilket gör att det kommer att ta lång tid innan sjön återhämtar sig.

Föreningen "Rädda Ältasjön" har kommit med ett förslag som de kallar "En levande Ältasjö", vilket

innehåller en rad åtgärder i syfte att förbättra Ältasjön vad gäller både vattenkvalitet och rekreativpotential. Detta förslag innebär bl a muddring och avverkning av vass, omvandling av gräsytor till sandstränder, anläggning av bryggor, kemisk behandling av vattnet, samt en sammanhängande promenadväg runt hela Ältasjön.



Ältasjön

Älta Idrottspark

Med utgångspunkt från de idéer som föreningen Rädda Ältasjön presenterat för kommunen i kombination med behovet av att omforma idrottsanläggningarna vid Älta Idrottsplats, så driver kommunen projektet Älta Idrottspark. Huvuddragen i detta projekt är att lyfta/utveckla och binda samman de idrottsanläggningar och den park- och naturmark som idag finns kring Ältasjöns östra vik. Likaså ska vattenkontakten bli mer påtaglig då man rör sig längs stränderna.

Inledningsvis har kommunen under våren 2004 utvidgat Ältabadet - det befintliga strandbad som finns vid Älta Idrottsplats. Under hösten 2004 kommer idrottsplatsens bollplan att byggas ut och ytan där konstisbanan med sitt tält tidigare låg kommer att åtgärdas. Utredningsarbete pågår om möjligheterna att förbättra vattenkontakten såväl visuellt som fysiskt i de två vikar som omgärdar Stensö udde. Första etappen av detta arbete består i att söka vattendom för åtgärderna.

Projektet Älta Idrottspark överensstämmer väl med visionerna i programmet för Älta Centrum och några problem att sammanlänka de två projekten föreligger inte.

Förslag till Älta idrottspark.



Kulturmiljöer

På natursköna Stensö Udde finns en liten bebyggelse som speglar det bebyggelsemönster som var så typisk för det Älta som växte fram under 1900-talets första decennier. Omkring 1910 började Älta gårds ägare stycka av tomter för sommarstugor, av vilka de flesta uppfördes med enkla medel. Expansionen med egnahemsbyggande kom dock igång under 1930-talet

Området vid Stensö Udde finns inte med i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Det är trots blandningen av olika hustyper ett harmoniskt och sammanhållet område. Värde ligger delvis i de enskilda husen men också i helheten. Hit hör bebyggelsens skala, tomterna och vegetationen.



Bild från Stensöudde med sjön i bakgrunden.

Ältas bebyggelse

Området väster om Ältavägen domineras av tio stycken likadana niovånings lamellhus i gult tegel som ger området dess storskaliga och ensartade karaktär. Norr om dessa ligger åtta punkthus om åtta våningar grupperade fyra och fyra, även dessa i gult tegel.

I områdets mitt ligger centrumanläggningen och i anslutning till denna ett parkeringsdäck. Centrumbyggnaden kontrasterar på tidstypiskt sätt med sin två-våningsskala till övrig bebyggelse. Kompletteringen med det höga huset på 90-talet är också tidstypiskt. Viljan att bättre annonsera Centrum mot Ältavägen är tydlig. Dock är både placering och hussort främmande för området. Centrumanläggningen har kommit ännu mer i skymundan. De två skolorna, Stavsborgsskolan och Stensö skola, hör också till områdets låga skala, de är en- och två-våningshus i gult respektive rött tegel.

Söder om centrum, utmed Ältavägen ligger ett småhusområde med speciell karaktär. Det består av radhus, samt små och tätt liggande "atriumhus" i ett plan. Bebyggelsen "trappar sig" med tre-våningshus närmast slutningen i väster, därefter två-våningshus och sist enplanshusen utmed vägen.

Öster om Ältavägen finns mindre flerfamiljshus och radhus samt villabebyggelse.



Ett av lamellhusen.



Två av punkthusen på Stensövägen.



Centrum med sitt 90-tals tillägg i bakgrunden

Älta centrum

Vid mitten av 60-talet byggdes centrum-anläggningen i Älta. Den placerades i det senast byggda bostadsområdet Stensö, långt från den plats som sedan decennier fungerat som Ältas hjärta och sociala centrum; Älta gård. Det utformades som ett inomhuscentrum med sin huvudentré från det nedre belägna "bilfria" torget, med koppling till gång och cykelvägar. Den övre entrén från Oxelvägen är sekundär, men med närhet till parkeringsplatser.

Under några år fungerade centrumet i Stensö som ny mötesplats för Ältaborna. Efter att det byggdes om i mitten av 70-talet påbörjades en social utglesning av centrum, funktioner som fungerat som mötesplatser flyttades därifrån. Likt de flesta centrumanläggningar av denna

storlek har också Älta Centrum svårt att överleva. Människors ändrade levnadsmönster och konkurrensen från storköps-centra bidrar till denna utglesning av våra förortscentra, med försämrad närservice som resultat. Idag finns de kommersiella funktionerna i form av matvarubutik, tobak, restaurang m.m i bottenplanet. I det övre planet den kommunala servicen; vårdcentral, tandläkare, bibliotek och apotek. I källarplanet finns bland annat ett gym.

Trafiksepareringen från 60-talet har med dagens bilberoende gjort att de kommersiella funktionerna i Älta Centrum hamnat på "fel" plan, likt många centrum-anläggningar i våra förstäder. Dagens entréer och placeringen av de kvarvarande affärerna bidrar till den otydlighet och otillgänglighet som centrum upplevs ha. Centrum upplevs dessutom som ödsligt på grund av allt för få affärer.

Inslaget av kommunal service är av stort värde för ett hållbart framtida centrum. Utformningen av den fysiska miljön har även betydelse; tillgänglighet (framför allt med bil), tydlighet, annonsering och trivsamt.



Torget vid centrumhuset.

Trafik

Biltrafik

Älta är inne i en expansiv utvecklingsfas, vilket kan komma att öka riskerna för trafikolyckor mellan olika trafikslag. Enligt trafiknätsanalys gjord 1999 av Nacka kommun är de vanligaste olyckstyperna är singelolyckor (12 stycken under 1998) och viltolyckor. Totalt skadades 37 personer under 1998 i Älta.

Kartan över trafikmängder visar Vägverkets ÅDT (Årsdygnstrafik) för Ältavägen och lokala trafikräkningar för Oxelvägen. För övriga vägar saknas aktuella mätningar.

Ältavägen har en trafikmängd på cirka 7000 ÅDT och Oxelvägen drygt 2000 ÅDT. Mätningarna är gjorda 2001 och 2002.

Ältavägen är genomfartsled. Almvägen/Oxelvägen är länk i huvudnät (huvudgata). Analysområdet är tätbebyggt område med maximalt 50 km/tim (Ältavägen). Övriga mindre vägar har 30 km/tim.

Det är främst runt själva centrum som smärre trafiksäkerhetsproblem finns. Det splittrade parkeringsutbudet ökar antalet bilrörelser. Trafiksäkerhetsproblemen rör i huvudsak oskyddade trafikanter. Den skyltade hastigheten gör att konsekvensen av en eventuell olycka mellan motorfordon huvudsakligen medför egendomsskador.



Kartan visar Vägverkets ÅDT (Årsdygnstrafik) för Ältavägen och lokala trafikräkningar för Oxelvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Älta består av busstrafik. Det lokala resandet inom kommunen sker med buss genomgående på Ältavägen och Almvägen/Oxelvägen. Trafik med snabb/motorvägsbussar in till Stockholms lokaltrafiknät sker även den på Ältavägen och Almvägen/Oxelvägen. Bussarna går inte längre förbi Älta Centrum på Ältavägen, utan endast på Almvägen/Oxelvägen.

Viktigaste kriterierna för bedömning av kollektivtrafikstandard är närhet till hållplats och turtäthet. Ett vanligt mål i kommunikationsprogram för kollektivtrafik är att cirka 90% av boende ska ha maximalt 400 meters gångavstånd till hållplatsen.

Med nuvarande bussnät kan man uppskatta att kollektivtrafiken väl försörjer behovet av arbetsresor morgon och kväll. Under övrig tid (främst vardagsnätter) är behovet större än utbudet av kollektivtrafik.

Bussarna går till bl a Slussen (linje 401), Gullmarsplan (801, 811, 816), Tyresö Centrum (816, 821), Nacka Forum (821), Handenterminalen (840) och nattrafik (491, 890). Turtätheten är hög över hela dagen på linje 401, medan övriga daglinjer främst är för arbetsresor.



Kartan visar bussnät (rödprickad linje) samt hållplatser.

Gång- och cykeltrafik

Cykelnätet kan delas upp i två typer. Ett regionalt nät för passager till Nacka/Sicklaön och Tyresö/Haninge/Stockholm och ett lokalt nät inom Älta. Den övergripande trafiken har till största delen ett eget, från bilar separerat gång- och cykelnät.

Att blanda gång- och cykeltrafik med biltrafik i det lokala nätet ökar olycksrisken. Samtidigt upplever gång- och cykeltrafikanter under den mörka tiden på dygnet, det tryggare att förflytta sig bland bilar än i egna gång- och cykelnät.

Cykeltrafikens anspråk att korsa bilväg konkurrerar i regel med gångtrafiken. Kartan visar sådana korsningspunkter för både gång- och cykelpassager.

Vid centrum och Stavsborgsskolan korsar gång- och cykelstråken gatunätet i säkra, trafikseparerade gång- och cykeltunnlar. Korsningspunkten vid Ältavägen och Centrum samt Ältavägen och Almvägen är signalreglerade, vilket gör dem tämligen säkra.



Kartan visar viktiga korsningspunkter för gång- och cykelpassager.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Parkering

Programområdet har idag ett överskott på parkeringsplatser. P-platserna är i huvudsak koncentrerade till fyra stora anläggningar. Det finns två p-anläggningar med garage och p-däck i anslutning till centrumanläggningen, en stor parkeringsplats utmed Stensövägen med markparkering samt enskilda garage i markplan. Den fjärde ligger vid Statoilmacken och består enbart av markparkeringar.

Befintligt antal lägenheter:

Oxelvägen	483 lgh
Stensövägen	265 lgh

Summa *748*

Småhusområdet	105 lgh
---------------	---------

Summa 748 + 105 *853 lgh*

Idag finns följande antal p-platser: (48 st kundparkering på mark ej inräknade, skolparkering ej inräknade).

Centrumhuset	292 p
Östra Stensövägen	326 p
Stensövägen	185 p
HSB markp.	70 p
Statoilparkering	160 p

Summa *1033 p*

Småhusområdet	48 p
---------------	------

Totalt 1033 + 48 p = 1081 p

Småhusområdet hyr utöver sina egna, 90 st p-platser, vilket innebär att de totalt nyttjar 138 platser. Detta innebär att de har ett p-tal på 1,3.

Lägenheterna på Oxelvägen och Stensövägen nyttjar idag ca 600 platser vilket innebär ett p-tal på 0,8.

Centrumanläggningen har 147 + 48 kundparkeringsplatser.

Utöver detta finns uppskattningsvis ca 80 kantstensparkeringar.

HSB:s bostadsrättsförening nyttjar idag 140 garageplatser i Centrumhuset.

Vid Stavborgsskolans bollplan finns en mindre parkering.



Markparkeringen och garage utmed Stensövägen.

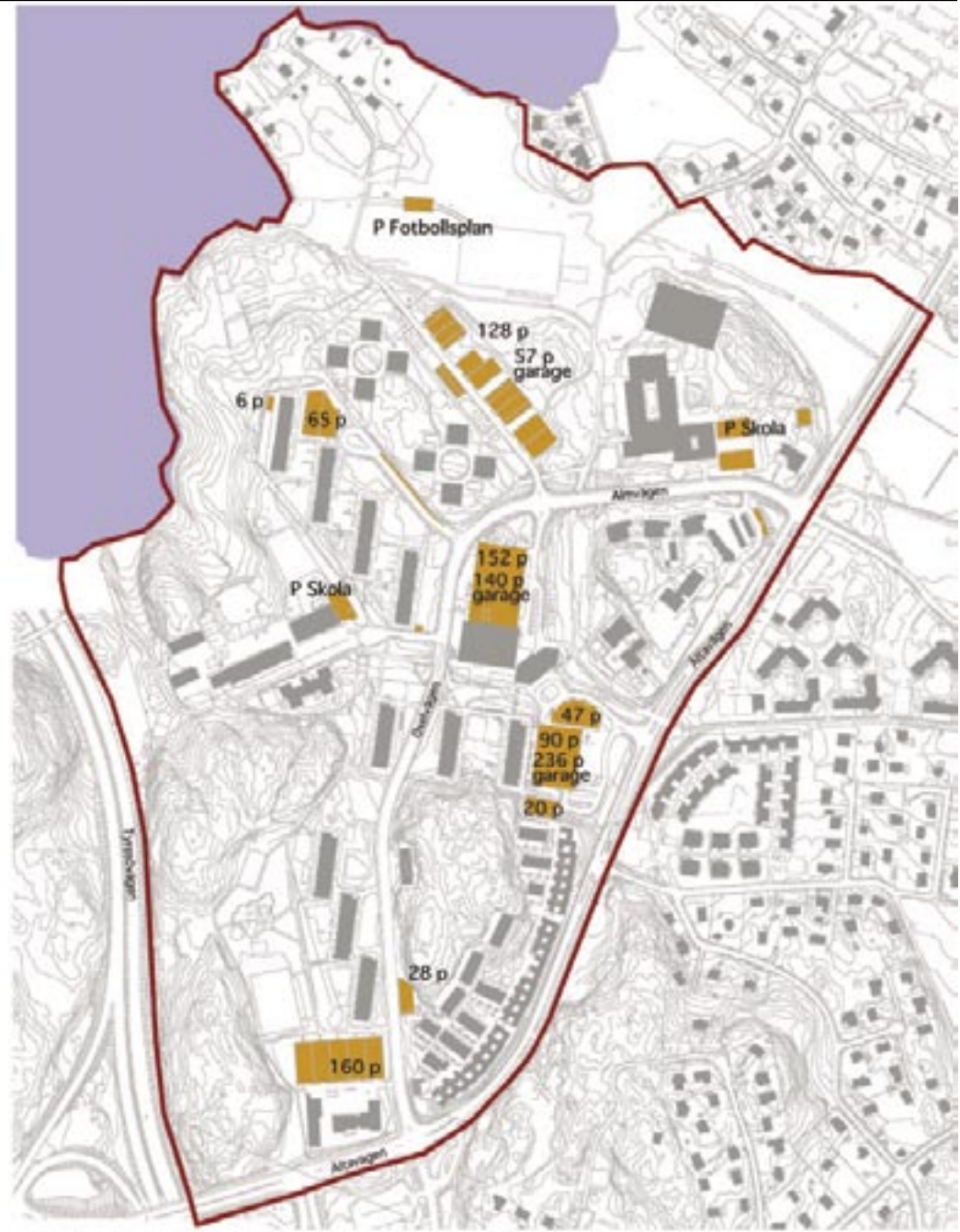


Parkeringsdäcken med garage under vid Älta Centrum.

**Befintliga
parkeringsplatser**

Teckenförklaring

 Befintliga
parkeringsplatser



Handel

Många förorter hade när de byggdes ett sådant läge och storlek att en marknad fanns för att bygga ett lokalt centrum. Detta kunde tillgodose de boendes behov av både handel och social service. Över tiden har förutsättningarna förändrats. I de flesta fall har det skett en utglesning i boendet. Färre personer bor på större yta, vilket har medfört att marknadsunderlaget har minskat. Handelsutbudet och människornas livsmönster har också förändrats. Externa centra och lågprishandel med ett stort varuutbud och gott om fria parkeringsplatser har etablerats.

Det stora bilinnehavet medger en högre grad av inköp i externa centra, vid färre tillfällen; så kallad veckohandel. Dessa inköp styrs ofta av hög prisedvetenhet. Utvecklingen har slagit hårt mot den traditionella handeln som etablerades i de nya förortscentra som tillkom på 60- och 70-talen. Många mindre livsmedelsbutiker har inte klarat att behålla sin lönsamhet utan tvingats lägga ner. Övrig handel och service har drabbats på liknande sätt.

Allmänt

Älta centrum är ett typiskt förortscentrum som var väl dimensionerat för sin marknad när det byggdes. Sedan dess har utbudet i Ältas omgivning förändrats. Tyresö centrum har byggts ut till ett fullstort centrum, Nacka Forum har tillkommit liksom Sickla stormarknad och Farsta centrum har byggts ut till ett regionalt centrum. Detta har medfört att Älta Centrums marknadsposition påtagligt förändrats. Den senaste utbyggnaden av Älta C gjordes i början på 90-talet. Centrumytan i gatuplanet utökades med i storleksordningen 50% och ett bostadshus

för äldreboende tillkom. Denna yta har visat sig vara alldeles för stor relativt marknadsefterfrågan vilket medfört vakanser i butikslokalerna i detta plan. Den från kommersiell synpunkt viktigaste delen i ett sådant här mindre förortscentrum är livsmedelshandeln.

Ursprungligen fanns två livsmedelsbutiker, Konsum och Ica. Konsum har dock flyttat till Ältakryssset, vilket väsentligt har minskat Älta Centrums utbud. ICA genomgick för ca 1 år sedan en allmän uppfräschning vilket motverkat den annars fallande omsättningstrenden. ICA-butiken har ett välfungerande varuintag i omedelbar anslutning till lagerutrymmena. Övriga butiker klarar i huvudsak sin varuförsörjning via andra ytor, t ex torgytan, och utan direktkontakt med varuintaget.

Parkeringsplatser för Älta Centrum är till antalet tillfredsställande. Däremot är flertalet platser inte "nyttiga". De ligger för långt bort eller i fel plan i förhållande till kundens mål.

Plan två har inga vakanser, verksamheterna är: bibliotek, vårdcentral, tandläkare, apotek och ett antal mindre kontor. Dessa är inte lika kundintensiva som de kommersiella verksamheterna i plan ett. Plan två nås direkt från det översta p-däcket. I källarplanet finns gym, föreningslokaler, lager mm.

Älta Centrum har en flerplanslösning som fungerade någorlunda bra utifrån de behov som fanns när centrumet byggdes. Den kan dock upplevas som svårtillgänglig i jämförelse med de nyetablerade, moderna och rationella köpcentra som lockar med stora parkeringsytor direkt utanför butikerna.

Dagligvaror

Den konkurrerande butiken till ICA i Älta Centrum är Konsum vid Ältavägen. Därutöver finns också ett visst dagligvaruutbud i Statoilmacken. Konsums läge får anses mer biltillgängligt än ICA's.

De två butikerna har ungefär lika stor omsättning. Tillsammans har de cirka 25-30 % av den totala dagligvarumarknaden, som Ältaborna utgör. Den nuvarande ICA-butiken klarar dagens konkurrens. Risken är dock stor att den på sikt slås ut av ökande konkurrens och fortsatt förändrat köpbetéende.

I Älta bor idag ca 9 500 invånare. År 2007 bedömer kommunen att Älta har ca 10 000 inv. Befolkningen ökar sakta men säkert och vi bedömer att Älta har ca 10 500 inv. år 2010. Om vi räknar med en konsumtionstillväxt per capita för DV på 7 % fram till 2010 skulle det finnas en total DV-efterfrågan på ca 230 Mkr i 2002 års priser. En ytterligare utbyggnad av lägenheter i Älta centrums närområde, såsom föreslås i detta program, skulle förbättra underlaget för livsmedelsförsäljningen. För att säkerställa butikens fortbestånd krävs dock fler åtgärder. Främst en förbättrad tillgänglighet med bil men även att erforderlig extra försäljningsyta finns att tillgå. En livskraftig livsmedelshandel i centrum är själva motorn för all annan kommersiell verksamhet.

Sällanköpsvaror

Det är svårt att driva sällanvarubutiker med ett så litet marknadsunderlag som Älta utgör. Butikskedjor ser ett centrum av Ältas storlek som alldeles för litet för etablering. Det som

man eventuellt kan räkna med är mindre lokala aktörer i nischade verksamheter som har lägre lönsamhetskrav men som kan dra nytta av de kundströmmar som dagligvaruhandeln, övrig kommersiell service och den sociala servicen kan generera.

Mötesplats

Med en koncentration av handel, kommersiell service (t ex restauranger, kemtvätt, nyckelservice) och social service finns också förutsättningar att skapa en entydig mötesplats för området.

Sammanfattning av nuläget

Älta centrum upplevs idag som mindre attraktivt dels beroende på den "ödslighet" som de vakanta ytorna innebär och dels av dålig tillgänglighet - parkeringsplatser på för stort avstånd eller i fel plan.

Den viktigaste förutsättningen för ett fungerande förortscentrum är en livskraftig livsmedelshandel. All annan handel och kommersiell service är i mycket hög grad beroende av att en sådan enhet finns. Försvinner livsmedelshandeln så finns stor risk att all annan handel och service också tynar bort.

Marknadsefterfrågan på kommersiella lokaler i Älta C kommer inte att kunna fylla de i dag vakanta ytorna. Men dessa vakanser i gatuplanet är också en resurs som rätt använd kan bidra till att Älta C skall klara den fortsatta konkurrensen från närbelägna centra.

För att mer långsiktigt säkerställa en livskraftig

service i området måste kundunderlaget öka. Ett ökat bostadsbyggande i närområdet är därvid nödvändigt kombinerat med åtgärder som höjer Älta Centrums attraktivitet.

Planprinciper

Viktiga principer för förslaget har varit att:

-skapa en ny arkitektur i en mellanskala som länk mellan Stensös storskaliga bebyggelse och omgivningens småhusbebyggelse.

-koncentrera den nya bebyggelsen utmed befintliga vägar och knutpunkter för att skapa tydliga offentliga gaturum.

-placera de nya bostadshusen så att de och de befintliga bostäderna får attraktiva boendemiljöer med fina utblickar mot park och natur.

-öka kontakten mellan stadsdelarna samt skapa nya parkmiljöer med tryggare gång-och cykelvägar.

-skapa ett tydligt gång-och cykelnät mot och igenom centrum.

-skapa tydligare entréer till Centrum och bättre tillgänglighet för bilar till det nedre centrumplanet.

En ny mellanskala

Förslaget redovisar en tydlig ny struktur av hus från Ältavägen, utefter det centrala parkstråket förbi skolan och ut mot Ältasjön. Husens skala föreslås vara mellan fyra och sex våningar; en skala som ligger mellan Stensös nuvarande skala och omgivande områdets småhusbebyggelse. Detta för att få en mer sammansatt stadsdel med större mångfald och fler hustyper.

Koncentration av ny bebyggelse utmed befintliga vägar

Föreslagna huslägen utnyttjar befintlig infrastruktur, och nya vägar behöver i princip inte anläggas förutom på Stensöudden. Den nya bebyggelsen skapar tillsammans med den befintliga, nya intressanta gaturum.

Placering av nya hus

Det är mycket viktigt att de nya husen får en bra placering i förhållande till områdets stora kvalitet; park och natur. Graden av framgång i utvecklingen av Stensö kommer troligen att bero på de nyproducerade lägenheternas boendekvalite i relation till andra förorters boendemiljöer.

Förbättrad kontakt mellan stadsdelar

Ny park med nya flerfamiljshus utmed Stensövägen och nya småhus på Stensöudden kopplar ihop Stensö med villaområdet i nordost. Det offentliga parkrummets möte med bebyggelsens privata uteplatser och trädgårdar berikar parkvägen och skapar en ny karaktär; ett nytt "gränssnitt" som samtidigt ger en tryggare och säkrare miljö.

Den nya centrumgatan med bostadskvarteret mot Ältavägen, kopplar samman Hedvigslund med Stensö.

Gång- och cykelvägar

Förslaget visar ett tydligt gång-och cykelnät mot och igenom centrum, i parkslingor mot Ältasjön och badet, sedan tillbaka genom dalgången mot centrum. Parkvägarna utgör viktiga kopplingar

mellan områdena där även belysning är viktig för känslan av trygghet och säkerhet.

Centrum

All nybebyggelse skall även förstärka centrumfunktionen och gatumiljöerna kring centrum. Tydliga och välkommande gaturum och entréer är liksom biltillgängligheten viktiga faktorer för ett framgångsrikt centrum.

Miljömål

Användning av energi, vatten och andra naturresurser ska ske på ett effektivt, resursbevarande och miljöanpassat sätt och främst ska förnyelsebara energikällor användas.

Ett sunt och miljöanpassat byggande ska eftersträvas.

Näringsbelastningen i Ältasjön ska inte öka med tillkommande bebyggelse.

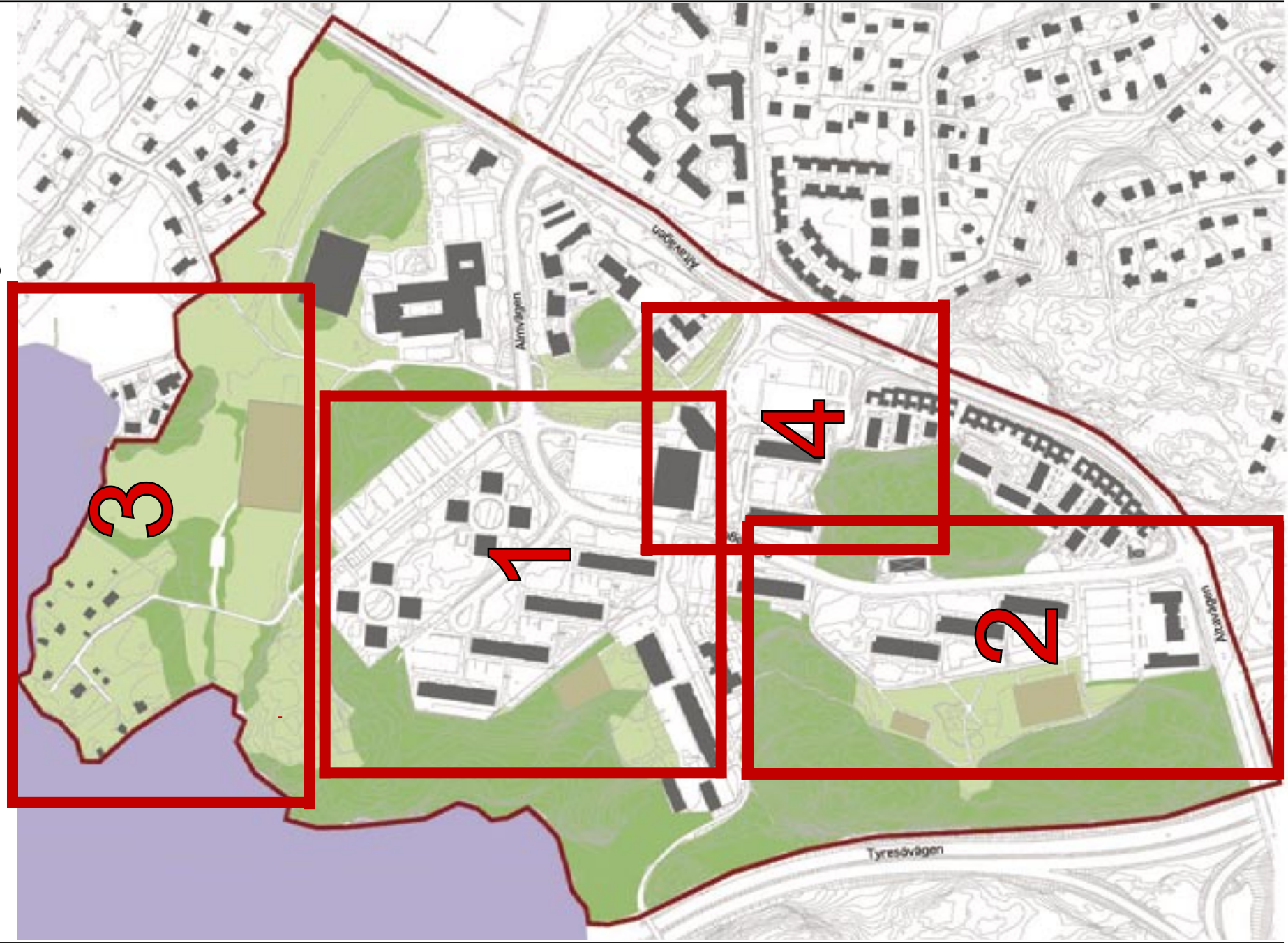
Ett brottsförebyggande synsätt ska genomsyra planeringen av ny bebyggelse.



Delområden






För att åskådliggöra programförslaget har programrådet delats in i fyra delområden som redovisas var för sig. Totalt ger programförslaget cirka 500-600 lägenheter

1. Stensövågen och Stensöhöjden
2. Södra Oxelvägen
3. Stensö udde-Ältasjön
4. Älta Centrum-Ältavågen

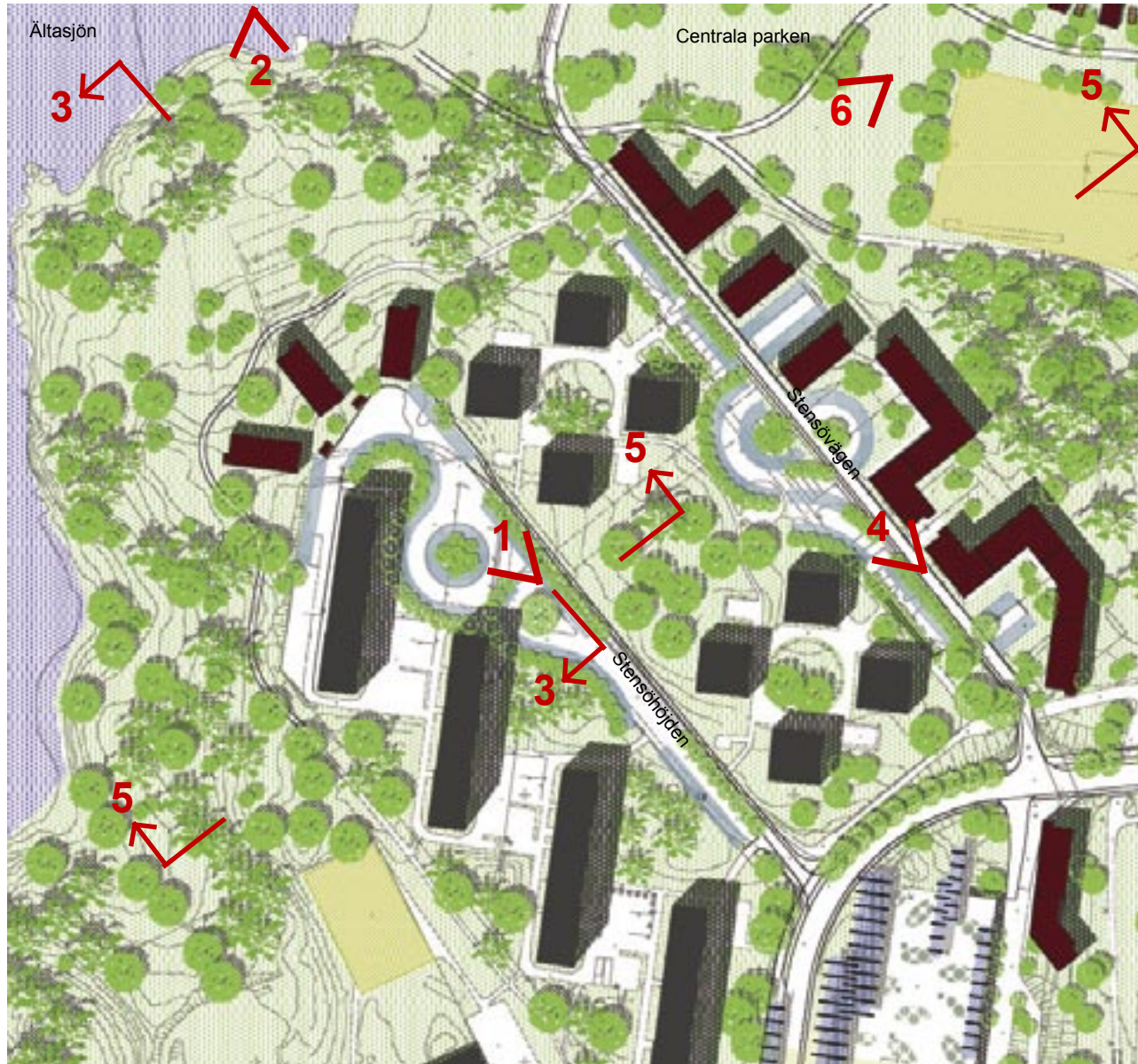




Teckenförklaring

-  Programområdesgräns
-  Befintliga hus
-  Föreslagna hus
-  Föreslagna parkeringar
-  Utreddingsområde

Delområde 1. Stensöhöjden och Stensövågen



Plan skala 1:2500 med sektions- och vymarkeringar

Stensöhöjden

I områdets norra del där hus möter park, föreslås tre nya lamellhus. Husens skala förmedlar övergången mellan befintliga hus och park; en trappning av hushöjder i samspel med markens nivåförändringar ner mot vattnet. Husen får direktkontakt med parken och utsikt över Ältasjön en tryggare och säkrare parkmiljö säkerställs. Även lägenheterna nederst i de befintliga husen kommer att få utsikt över Ältasjön, mellan de nya husen. Detta sker genom en utgallring av den befintliga vegetationen, som måste till för att ge plats åt de nya husen.

Tillskottet blir cirka 50 lägenheter, alla med utsikt över Ältasjön.



5. Sektion och vy mot norr



1. Utblick över gatan med de nya husen i fonden.



2. Volymstudie från sjösidan, med de nya husen i förgrunden. Läro-
närhet till parken skapar en tryggare och säkrare parkmiljö.



3. Sektion visande övergången mellan befintliga hus, nya hus och Ältasjön; husen trappar sig med markens nivåförändringar ner mot sjön.



4. Stensövägen med den nya bebyggelsen till höger på nuvarande parkeringsyta; en ny trevlig gatumiljö med gröna förgårdsmarker och gatuträd, på väg ut till badet och Stensö udde.

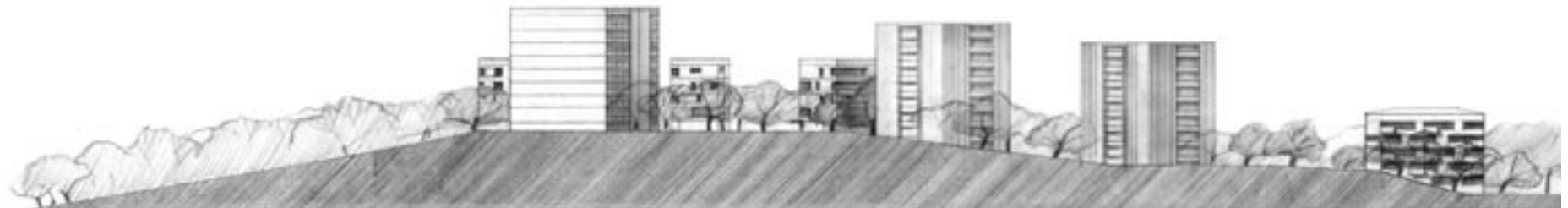
Stensövägen

På den nuvarande parkeringsytan föreslås nya bostadshus i 4-5 våningar. Husen närmast Oxelvägen är utformade som en meanderslinga, där ömsom öppna gårdar och fasader gränsar mot gatan. Den mer slutna kvartersformen vänder sig mot den trädbevuxna naturmarken i öster. En mer öppen struktur av lameller föreslås, där husen kommer ut i det stora öppna parkrummet.

Arkitekturen förstärker parkrummens rumslighet, samtidigt som genomsikter och möjligheter till passage skapas för parkens användare.

Stensövägen blir en parkeringsgata kantad av gatuträd och gröna förgårdsmarker. Den halvöppna kvartersstrukturen bjuder på de halvprivata gårdarnas grönska.

Bebyggelsen innehåller cirka 200 lägenheter.



Ältasjön

befintliga lamellhus

nya hus

befintliga punkthus

Stensövägen

nya hus

5. Sektion genom Stensöhöjden-Stensövägen-centralla parken och småhusbebyggelsen på Stensöudden.



6. De nya husen utmed Stensövägen, från centrala parken. Husen har en lägre skala än de befintliga husen i Stensö och förmedlar övergången till park och småhusområden. Den centrala parken med sina parkvägar kopplar ihop Stensö-bebyggelsen med småhusen i norr.



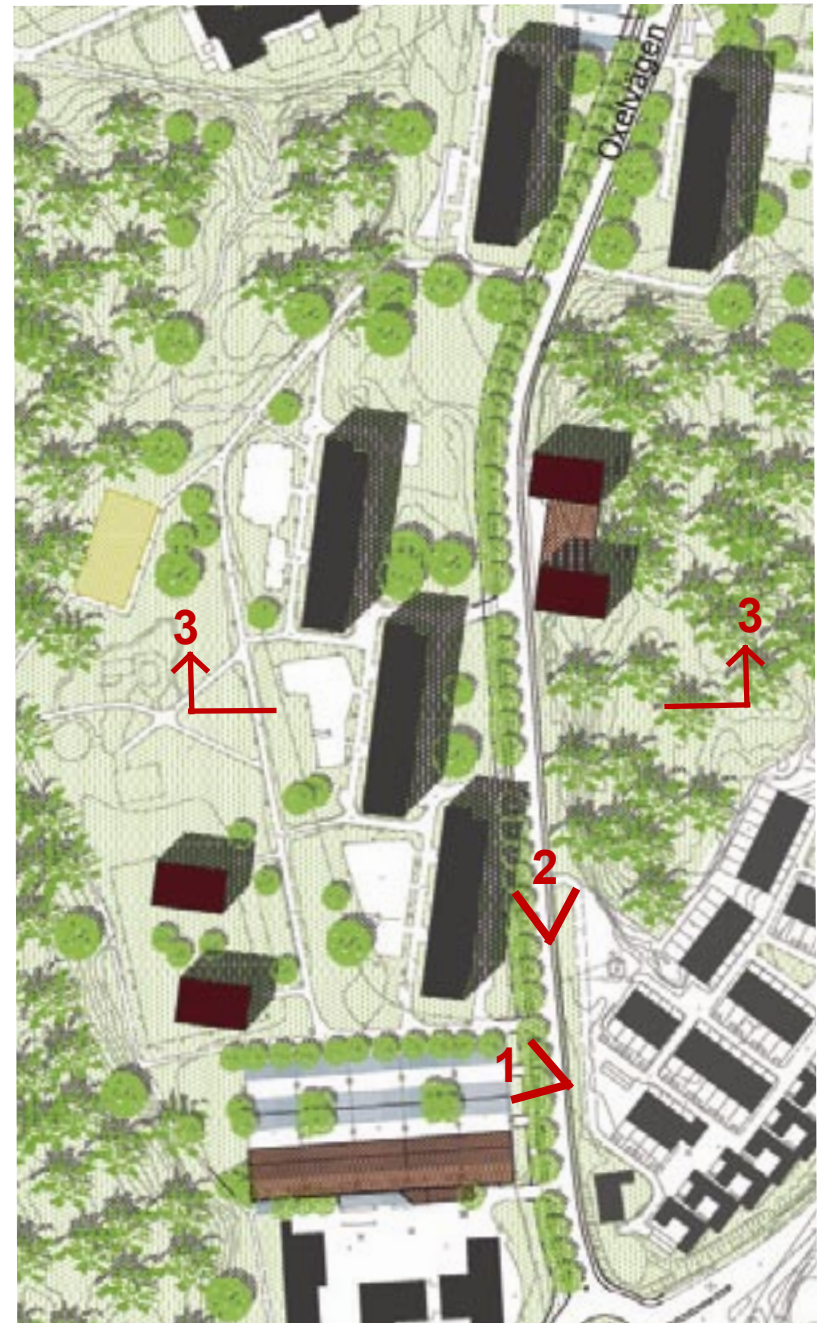
Delområde 2. Södra Oxelvägen

De två punkthusen i början på parken, bredvid parkeringen bildar tillsammans med befintliga hus en tydligare början på bostadsområdet Stensö. Den stora parkeringsytan kompletteras med ett parkeringsdäck som bildar "mur" mot bensinstationen. "Muren" blir en tydlig gräns mellan bostäder och verksamheter/trafik. Den stora parkeringen blir visuellt mindre. Även partier av träd och buskar föreslås i parkeringsytan. De nya husen gör att den tidigare perifert belägna parkeringen integreras i bebyggelsen och goda förutsättningar till uppsikt från husens fönster skapas. Även parken befolkas, och en tryggare och säkrare parkmiljö säkerställs. Husen innehåller cirka 75 lägenheter.

Plan skala 1:2500
med sektions- och
vymarkeringar



1. Fler hus i början av Stensö förtydligar bostadsområdets entré. De två punkthusens placering i kanten av parken och bredvid parkeringen skapar en tryggare och säkrare miljö.



Oxelvägens början blir med de nya husen och den nya gatuutformningen en entrégata med "tätare" gatumiljö.

Den befintliga panncentralen föreslås rivas och ge plats åt två punkthus i tio våningar. Husen "står" på trottoaren och reser sig upp mot hållmarkstallskogen, där uteplatser för lek och rekreation möter den fina naturen.

Punkthuset vid centrum är det tredje huset i denna grupp av nya hus, huset bildar fond till centrumtorget och annonserar centrum från Oxelvägen och parkvägen i väster.

Cirka 100 lägenheter kan skapas i de tre punkthusen.



2. Oxelvägen med de nya punkthusen till höger på nuvarande tomt för panncentral. Oxelvägens nya utformning med gång-och cykelbana innanför en trädrad och kantstensparkering på höger sida mot berget. De nya husen och Oxelvägens smalare gaturum ger en tätare och intressantare gatumiljö.



3. Sektion genom Oxelvägen med de nya husen till höger på nuvarande panncentral-tomt.

Delområden 3. Stensö udde -Ältasjön



Plan skala 1:2500 med sektions- och vymarkeringar

Stensö udde är kanske den känsligaste miljön inom programområdet och den föreslagna exploateringen måste ske på områdets villkor och med hänsyn till den befintliga karaktären. Den föreslagna småhusbebyggelsen kommer dock att ge en tätare bebyggelse och de nya gatorna få en mer ordnad karaktär.

Udden kommer att bli mer tillgänglig för hela Älta, önskemål har framställts om ett strandcafé på uddens spets. Eventuella parkeringsplatser i anslutning till udden och badplatsen kommer att utredas.



Karaktären på Stensö udde skall behållas och de nya småhusen ingå i idyllen ute på udden.



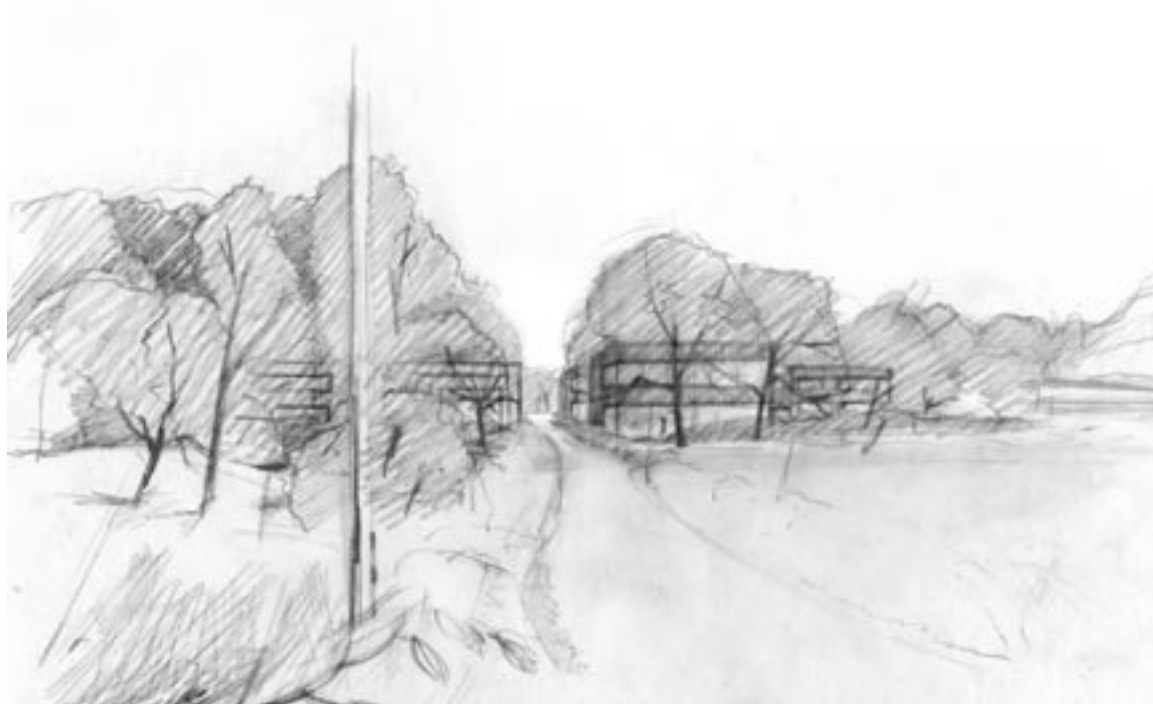
1. Sektion genom den centrala parken och Stensö udde

Vid uddens entré kan bebyggelsen vara tätare och mötet mellan de privata trädgårdarna och den centrala parken utgör viktiga element i helheten för den planerade parkförnyelsen. De vackra ekhagarna norr om badet döljs idag av en björkridå och sly, tanken är att ekarna friställs och ytterligare ett tillskott i parkmiljön skapas.

Söder om Fågelvägen, i brynet nedanför kullen föreslås ett antal nya småhus. Husen och dess trädgårdar bildar parkens fond i norr, och en ny parkväg parallellt med tomterna leder ner mot sjön. Nya gränssnitt skapas mellan offentliga och privata rum; att skapa upplevelserika gång och cykelstråk med en mångfald av miljöer är ett grundläggande planeringsideal för detta programområde.

Dagens bollplan föreslås flyttas närmare skolan. Detta för att frilägga ett större sammanhängande parkområde med närhet till sjön. Närheten till skolan ger också möjlighet att skapa en bilfri parkmiljö genom att skolans och ishallens parkering även kan utnyttjas av bollplanens användare.

Stensö udde kan få ett tillskott på ca 20-talet småhus beroende på om de är friliggande, parhus eller kedjehus.

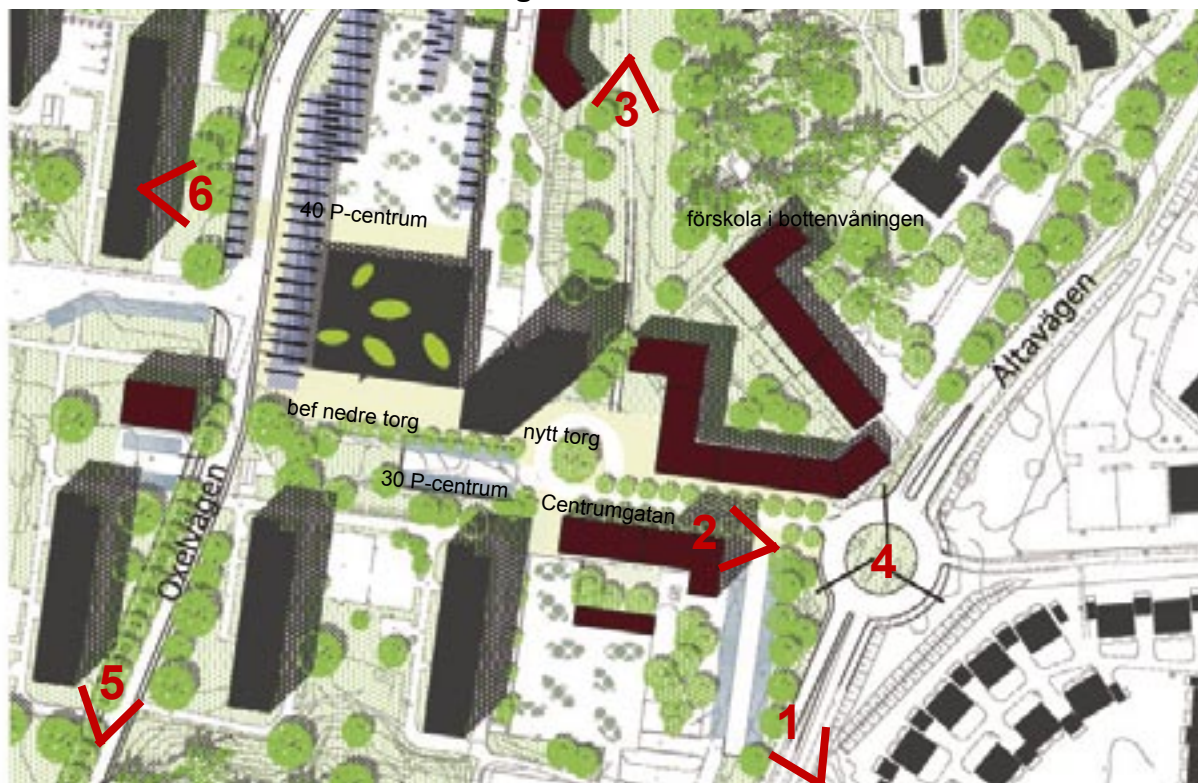


2. Entrévägen till Stensöudden med de nya husen skymtande till höger bakom grönskan.



3. De nya husen vid kullens fot bildar den centrala parkens fond i norr. De privata trädgårdarna skapar en mjuk övergång mellan den offentliga parken och de privata husen.

Delområden 4. Älta Centrum-Ältavägen



Plan skala 1:2500 med vymarkeringar

Allmänt

Under förstudierna för utvecklingen av centrala Älta har ett antal olika scenarier för Älta C studerats. De studerade scenarierna har handlat om dels att komplettera det befintliga centrumet med en ny byggnad för livsmedel mot Ältavägen, dels riva det nuvarande centrumet och bygga ett helt nytt vid Ältavägen och dels genom att på olika fysiska sätt förbättra förutsättningarna för det befintliga centrumet.

Analysen har framför allt av ekonomiska skäl utmynnat i att det enda realistiska är att fokusera på det sista alternativet.

Centrum

I de föregående avsnitten konstateras att förutom ett ökat kundunderlag i form av nytillskott av bostäder behövs åtgärder för att öka centrumets attraktivitet. Frågorna berörs här lite närmare dock utan att de ekonomiska konsekvenserna av

de olika idéerna har penetrerats.

Ett huvudspår har varit att försöka koncentrera så många som möjligt av de besöksintensiva verksamheterna till plan 2, framför allt att flytta ner biblioteket. Detta överensstämmer också med de tankar som fördes fram i Elisabeth Liljas rapport, "Idéutveckling om Älta och dess centrum.

Genom att flytta biblioteket säkerställs även de expansionsbehov som finns hos vårdcentralen och det möjliggör en utveckling av det övre planet mot en vårdinriktning.

En flytt av biblioteket kan också lösa de önskemål som finns på mer yta. En förläggning i närheten av ett café kan skapa den mötesplats som efterfrågas.

Plats måste även säkerställas för en större livsmedelsbutik och tillgängligheten med bil måste förbättras, se nedan.

Två alternativa utvecklingsscenarier visas: Ett utvändigt centrum där verksamheterna i huvudsak nås utifrån respektive ett invändigt centrum där verksamheterna liksom idag nås från en invändig kundyta. Den indelning i lokaler som de två alternativen visar skall endast ses som exempel på hur en lokalindelning skulle kunna se ut.

Respektive alternativ har sina för och nackdelar och en sammanvägning måste göras. Vidare måste diskussioner föras med hyresgästerna och de ekonomiska konsekvenserna närmare belysas innan definitiv ställning kan tas.

Ny entré till centrum från Ältavägen

Förslagets bärande idé är att med ny bostadsbebyggelse utmed Ältavägen annonsera det befintliga centrumet, och därmed bygga bort den idag tråkiga parkeringsytan. En trevligt utformad centrumgata leder in mot centrums torgytor. Infarten sker via en ny "entrérondell", stora ramor/bågar med skyltar och effektiv belysning annonserar centrumfunktionerna.

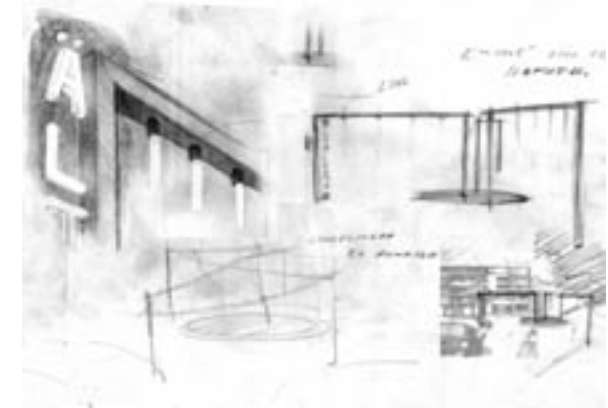
Bostadshuset innehåller cirka 140 lägenheter, Inslag av äldreboende/vårdboende vore här lämpligt med tanke på närheten till vårdcentral, apotek mm.



Skiss på utvändigt centrum



Skiss på invändigt centrum



4. Idéskisser på entrérondellen vid Ältavägen. De stora ramarna/bågarna kommer också igen som motiv på Oxelvägen. En effektiv belysning annonserar centrum tydligt på kvällen.



1. Den nya centrumbbyggnaden från Ältavägen. En ny tydlig entré, med en ny rondell ger tydlig anvisning om centrumfunktionen.

Ny centrumgata och torg

Med det nya punkthuset vid Oxelvägen i fonden leder centrumgatan fram till det ”nya” torget med den befintliga eken i mitten. Den befintliga torgytan nås således via en sekvens av nya gaturum och torg. Dessa offentliga rum är viktiga för hela centrumfunktionen och utformningen skall noga studeras. Den befintliga torget får även förbättrad tillgänglighet med bil i och med den nya parkeringen mellan befintlig och ny torgyta.

Centrumgatans nya bebyggelse i fyra-fem våningar kopplar ihop Stensös högre bebyggelse med Hedvigslunds lägre. En småskalig gatumiljö skapas vid foten av det höga centrumhuset.

En planidé har varit att tydliggöra gång och cykelstråken, målsättningen är att dessa skall ha en riktning mot och igenom centrum. Detta för att understryka centrums viktiga roll som mötesplats. Gång och cykelvägen från Hedvigslund samt den från det centrala parkstråket knyts samman på det nya torget.

I kvarterets norra del (vid nuvarande förskola) planeras en ny förskola i bottenvåningen, med direktkontakt till park och natur.



2. Den nya centrumgatan med bostadsentréer, bostäder och bostadskomplement i bottenvåningarna. Punkthuset i fonden vid Oxelvägen ger en större rumslighet till den befintliga torgytan.



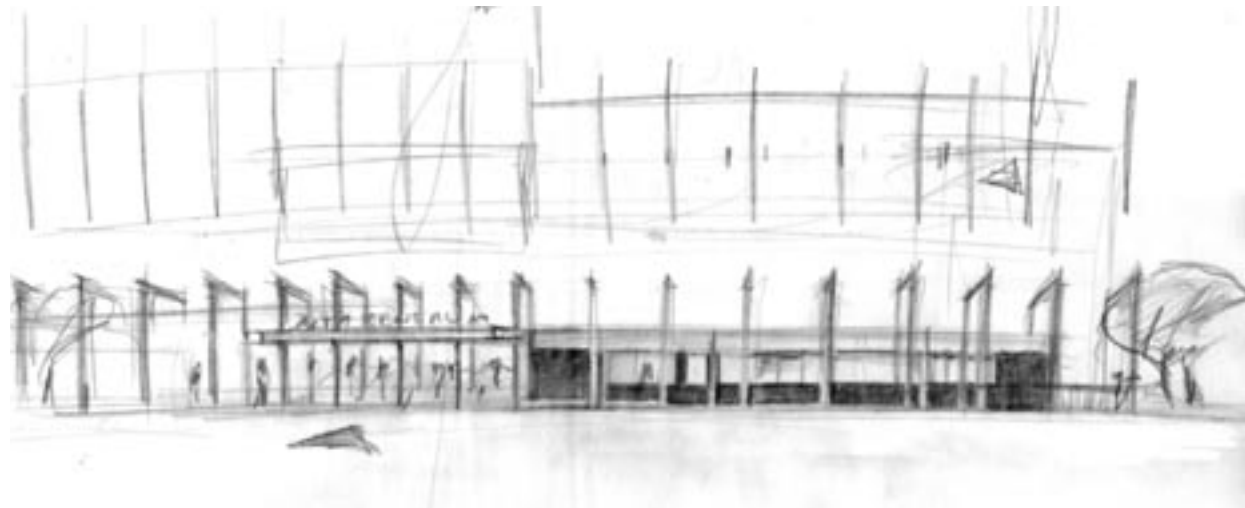
3. Centrumbebyggelsen sedd från parken med parkvägens nya riktning mot den nya torgytan med den befintliga eken.

Centrum mot Oxelvägen

Centrummiljön utmed Oxelvägen upplevs idag som ödslig och entrén till centrum otydlig. För att skapa en mer rumslig gatumiljö föreslås en ny struktur av stora ramar/bågar. Skisserna visar på en av flera möjligheter att på detta sätt göra miljön kring centrum mer intressant. Idén med bågarna är att de i gatuperspektivet bygger ihop sig och skapar en ny fasad närmre gatan; en tätare gatumiljö skapas vilket är ett av programförslagets bärande ideér. Samtidigt är strukturen gles och genomsiktig framifrån så att befintlig centrumbyggnad känns igenom. I bågarna kan skyddande skärmtak och skyltar hängas in för att annonsera centrumaktiviteterna.



5. Centrumbågarna mot Oxelvägen har som främsta syfte att skapa ett tydligare och tätare gaturum. I gatuperspektivet bygger bågarna som "tar för sig".



6. Skiss framifrån där bågarnas gleshet upplevs och den befintliga centrumanläggningen känns igenom. I bågarna hängs skyddande skärmtak in och skyltar för centrums aktiviteter integreras i bågsystemet.

Parkering

Parkering centrum

Älta Centrums parkeringsbehov efter ombyggnad framgår av följande resonemang. Beräkning av p-behov är alltid osäkert. Osäkerheten ökar dessutom ju mindre centrumet är, beroende på att lokala förhållanden gör sig mer gällande. Ingen beläggningsstudie har genomförts, vilket behövs för kalibrering mot dagens förhållanden. Följande lokaltyper och ytor förväntas finnas representerade i Älta Centrum efter ombyggnaden: DV (dagligvaror), SV (sällanköpsvaror), ÖDH (övrig detaljhandel såsom apotek), R (restaurang), ÖS (övrig service såsom bibliotek, frisör, skoservice, tandläkare) och kontor. P-tal avser behov per 1 000 kvm BTA år 2010.

Lokaltyp	Ytor c:a	P-tal
DV	1 250	30 à 35
SV	200	20 à 25
ÖDH	100	25 à 30
R	550	ca 50
ÖS	1 500	15 à 25
Kontor	750	20

Procentsatserna nedan anger samnyttjandegraden mellan olika typer av verksamheter. Det finns även möjlighet till samnyttjande mellan enheter av samma typ: maximumbehovet inträffar sällan exakt samtidigt.

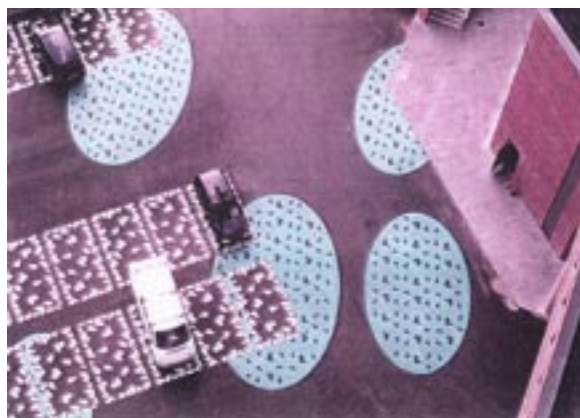
Lokaltyp	Behov		
	max	% lördag	bpl lördag
DV	45	ca 100%	45
SV	5	50%	>0

ÖDH	<5	ca 75%	<5
R	30	ca 40%	10
ÖS	30	ca 50%	15
Kontor	10	10%	>0
Summa bpl (125)	-		75

Kundparkering nära livsmedelsbutiken

Önskemål om en mer närliggande parkering till centrumet har studerats. Det ideala alternativet med tillräckligt antal bilplatser på torget som framför allt skulle vara viktigt för bibehållandet och utvecklingen av dagligvaruhandeln, har visat sig svårt att genomföra.

Som ett alternativ till detta har ett förslag på nya parkeringsplatser i höjd med servicehuset tagits fram. Med detta alternativ är det möjligt att bibehålla såväl torget i sin nuvarande omfattning liksom de befintliga gång- och cykelstråken.



Idebild på "parkeringsutsmyckning".



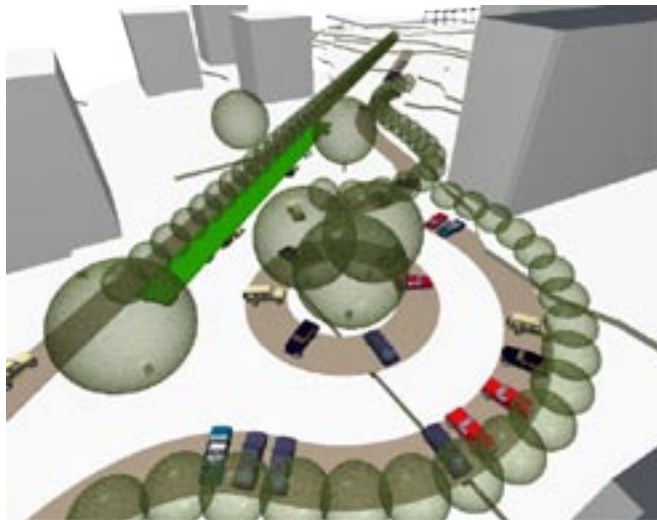
Plan skala 1:2500 visande bla centrum-parkeringen.

Parkeringsutformning

Med ganska enkla medel kan de stora parkeringsytorna kring centrum göras intressantare, inte minst sedda uppifrån. Exemplet visar en lösning från Danmark med "schablonmålade" p-rutor.

Parkering för de boende


Närhet mellan boende och parkering är att föredra, för ökad uppsikt och säkerhet. I närheten av de stora befintliga parkeringsytorna har nya bostadshus föreslagits, vilket möjliggör god uppsikt även över dessa mer perifert belägna parkeringar. En grönare miljö är eftersträvansvärd på parkeringsytorna, dock kan träd och buskar försämra uppsikten vilket gör att utformningen av det gröna måste ske medvetet. De så vanliga "17 metersskeppen" med 90 graders parkering har försökt undvikas, för ett mer "lustfyllt" sätt att behandla parkeringarna. I kontrast till bebyggelsen vinkelräta sytem har förslaget mjukt bågformade parkeringar. Formerna förstärks av det gröna; träd och buskar som följer parkeringarnas rundade kanter. Idén har varit att skapa ett tilltalande organiskt mönster ovanifrån, för de många lägenheterna högt upp i husen. Delar av parkeringarna utformas som garage och carportlösningar med gröna sedumtak. Målet är att antalet garageplatser i området skall bibehållas.



Parkeringsgatan vid Stensöhöjden sedd uppifrån ett av lamellhusen

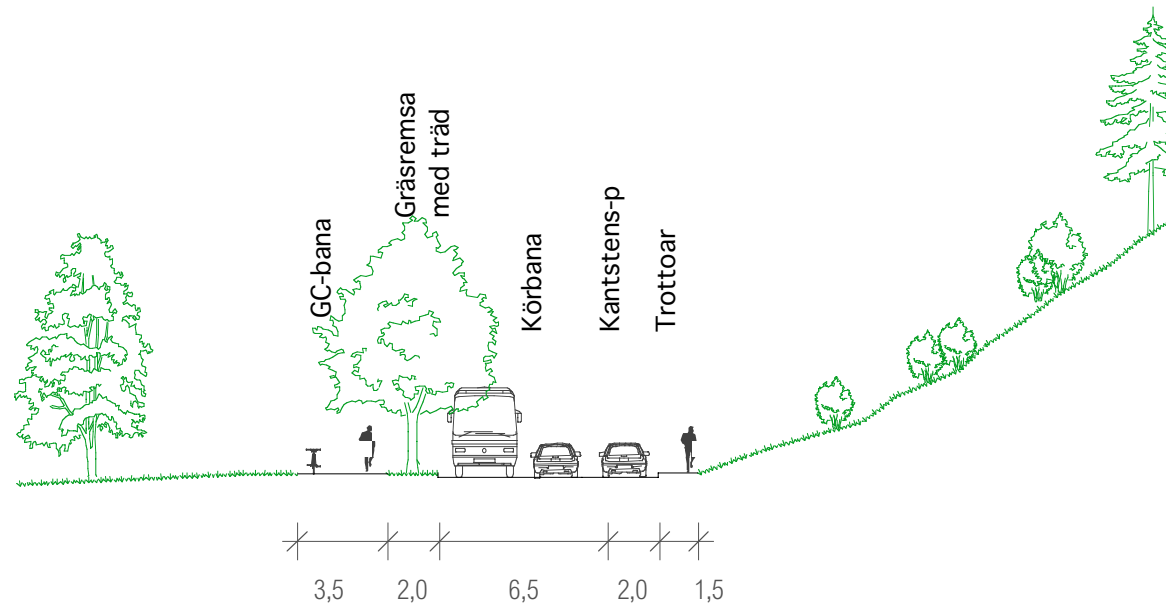
Ombyggda och nya parkeringar

Teckenförklaring

 Parkeringsplatser enligt nytt förslag

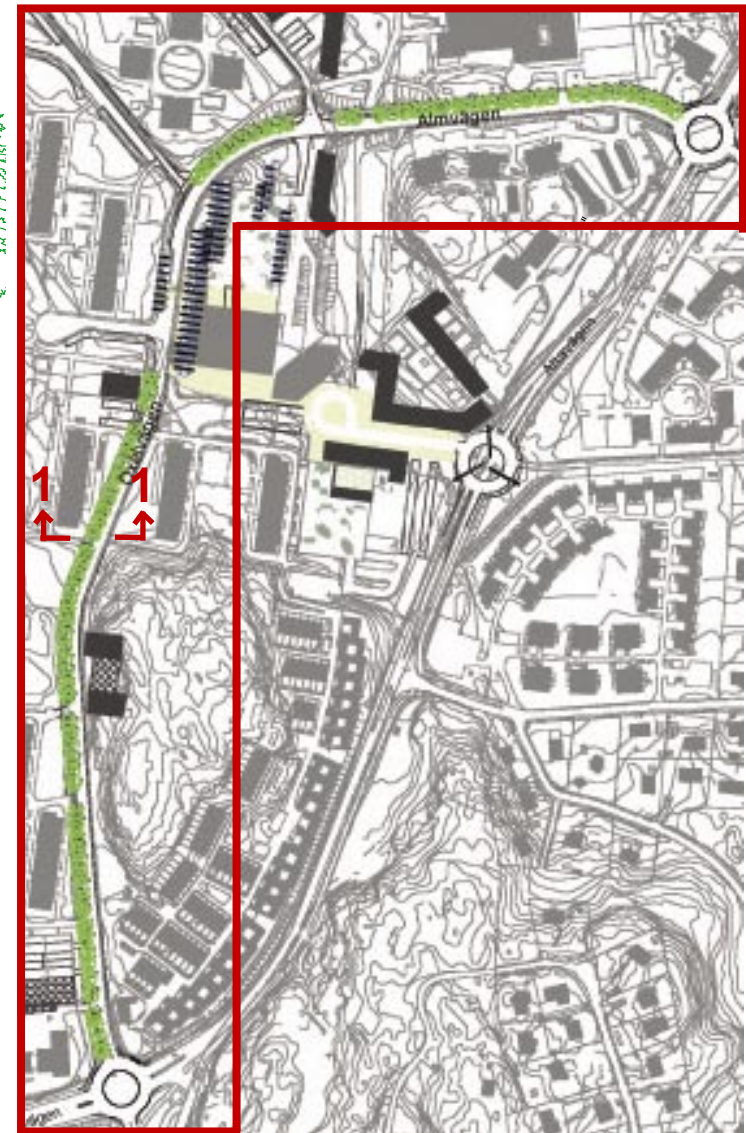


Almvägen Oxelvägen



1. sektion

Almvägen och Oxelvägen är överdimensionerade och gaturummen ödsliga. Genom att minska körfältets bredd och lägga in en trädrad med gräsremsa görs gatorna "gröna". Innanför trädraden föreslås en gång- och cykelbana. Vägbredden tillåter fortfarande kantstensparkering. Ett tydligt sammanhållet stråk; en allégata skapas, vilken kommer att bli ett viktigt tillskott i denna del av Älta.



Oxelvägen och Almvägen.

Trafikstruktur

Cirkulationsplatser

För att minska risken för olyckor och sänka hastigheten, föreslås tre cirkulationsplatser: vid korsningen Ältavägen och Oxelvägen, infarten från Ältavägen till Älta Centrum samt korsningen Ältavägen och Almvägen.

Busstrafik

De befintliga busshållplatslägena bedöms ge en god kollektivtrafikstandard. Det vore dock önskvärt med ytterligare en hållplats vid Ältavägen, nära centrum och den föreslagna centrumgatan.

GC-nät
Vägnät
Bussnät

Teckenförklaring

-  Programområdesgräns
-  Motorväg
-  Genomfartsled
-  Länk i huvudnät
-  Gång- och cykelväg
-  Huvudstråk gång- och cykel
-  Övergångsställe
-  Passage i gångtunnel
-  Bussnät
-  Busshållplats



Grönstruktur

Park i norr

De stora fria ytorna i områdets norra del föreslås utvecklas till ett attraktivt sammanhängande parkstråk, samt kopplas samman med Älta idrottspark. Fotbollsplanen flyttas närmare skolan för att skapa en större parkyta i den västra delen mot vattnet. Slyvegetation rensas bort och befintliga "skräpytor" blir till gräsytor. Träd planteras för att skapa "rum" av olika storlek.

Nya gångvägar anläggs genom parkrummet och knyts samman med övriga gång- och cykelvägar.

Området från badviken upp till ekbacken på udden öppnas upp och delar av gräsmarkerna föreslås överföras till ängsmark. Detta för att få ett större öppet rum utmed vattnet och för att levandegöra den historiska ekhagsmiljön.

Diket/vattendraget som går genom parkrummet föreslås utvecklas genom att skapa ett mer slingrande och naturligt lopp. Delar av de idag relativt sterila gräsmarkerna kan ersättas av en mindre dammanläggning. Dessa åtgärder förbättrar förutsättningarna för flora och fauna och upplevelsevärdena ökar.

Delar av den höga buskvegetationen kring diket tas bort, då den "skär av" rummet visuellt. Spänger anordnas på flera ställen för att korså diket.

Övriga grönytor

Programområdets övriga gröna ytor är välfungerande och kräver inte några större förändringar. Vad gäller skogsmiljöerna mår de bäst av om skogen får vara så orörd som möjligt. Detta gäller i högsta grad barrskogen. I lövskogsmiljöerna och i bryn kan bortgallring av barrträd vara nödvändig.

Förslag till åtgärder för utveckling av områdets naturmiljöer

Genom en aktiv skötsel och vissa engångsåtgärder kan områdets värdefullaste, och för friluftslivet mest attraktiva naturmiljöer utvecklas. De viktigaste åtgärderna listas nedan: (siffrorna inom parentes hänvisar till kartan på sidan 12)

Slätter, buskröjning kring den lilla naturliga f d betesmarken (21), samt i dess omedelbara närhet.

Anläggande av blomsteräng, samt årlig slätter i anslutning till ekhagarna (bl a 7). Kontinuerlig röjning av träd och buskar som växer in i de gamla ekarnas kronor, samt värnande av död ekved.

Bibehållande och vård av de gamla frukt- och ädellövträden i torpmiljön (21). Särskilt hålträd bör vårdas och hållas fria från inväxande sly.

Uträtade diken och vattendrag (11) ges ett mer naturligt slingrande lopp och med slätter och eventuellt dämmen skapas större områden med öppen vattenspegel. En mindre damm anläggs i områdets nordöstra del med syfte att fungera för dagvattenrening, samt som miljö för skyddsvärd flora och fauna. I de öppna våtmarkernas omgivningar kan med fördel fuktängar anläggas. Ängarna bör slås årligen.

Barrträd bör fortlöpande röjas bort i ädellövskogen (19).

För att gynna och utveckla värden knutna till Ältasjön (27), samt videkärrsmiljöer (2) och

vassar (1) vid sjöns stränder, bör dessa påverkas så lite som möjligt av utsläpp och skötselåtgärder. Även alkärr (12), barr- och blandskogsmiljöerna (bl a 20) bör i så hög grad som möjligt lämnas orörda. Detta för att träden ska ha möjlighet att uppnå en hög ålder och att död ved kan skapas. Denna fria utveckling gynnar den biologiska mångfalden, vilket i sin tur ökar upplevelsevärdena i form av rikare fågelliv och en mer öppen och varierad skogsmiljö. Engångsgallringar av tät ungskog kan behöva genomföras för att upprätthålla friluftsvärdena.

Landskap- och bebyggelsestruktur

Teckenförklaring

-  Programområdesgräns
-  Vatten
-  Friyta skog
-  Friyta öppen mark/park
-  Huvud-gång/cykelväg
-  Gång/cykelväg
-  Stig
-  Övergångsställe
-  Passage i gångtunnel
-  Barrar
-  ni Närlekplats
-  Utredningsområde



KONSEKVENSER

Översiktlig miljöbedömning

Förord

Syftet med den översiktliga miljöbedömningen är att på en övergripande nivå beskriva viktiga miljöförutsättningar i området, preliminära miljökonsekvenser av ett programgenomförande samt viktiga aspekter att beakta i det fortsatta detaljplanarbetet.

Grundläggande målsättning

Vid planeringen av Älta centrum skall en långsiktigt hållbar utveckling vara ledstjärna för utvecklings- och detaljplanarbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Detta är i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål. I det fortsatta arbetet skall aspekten långsiktigt hållbar utveckling utgöra en naturligt integrerad del i kommande övervägande och beslut avseende exempelvis placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

Grundvatten, ytvatten och dagvatten

Planområdet ligger huvudsakligen inom Ältasjöns tillrinningsområde. Sjön är näringsrik och känslig för ytterligare belastning av näringsämnen och andra föroreningar. Det är angeläget att en exploatering av planområdet inte innebär någon ytterligare belastning till sjön.

Dagvatten från framförallt takytor men också körytor kommer att öka efter utbyggnaden. En för snabb avrinning av nederbörd till bla Ältasjön innebär att avrinningen från Ältasjön och sjöarna nedströms inte hinner med i samma takt. En konsekvens av detta blir en för snabb höjning av sjöarnas vattennivå i hela sjösystemet inklusive Ältasjön. För fastigheter som ligger nära sjön och där bebyggelsen är lågt belägen finns en risk att fastigheterna kan översvämmas.

Inom planområdet måste därför dagvattnet omhändertas lokalt i fördröjningsmagasin och eventuellt renas.

I programförslaget föreslås att befintliga diken och vattendrag ges en mer naturligt slingrande lopp med dämmen. Detta får till följd en långsammare tillrinning till sjön, samtidigt som en viss rening av dagvattnet sker och det skapas skyddsvärda lokaler för flora och fauna.

Frågan om dagvatten och dess effekter på bla Ältasjön kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Programförslaget innebär att fastigheterna på Stensöudde ansluts till det kommunala VA-nätet. I dagsläget har dessa fastigheter enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Avloppsanläggningarna har inte bedömts påverka Ältasjön med nuvarande belastning. Vid eventuella ägarbyten kan dock avloppsanläggningarna överbelastas med en ökad risk för påverkan på sjön.

Buller

Området utsätts för trafikbuller huvudsakligen från Tyresöleden och Ältavägen. Beräkningar har utförts av Nordplan AB, och visar att vissa fasader på de tre föreslagna lamellhusen vid Stensö, husen vid Ältavägen samt flerbostadshuset norr om bensinstationen kommer att utsättas för bullernivåer på ca 60dB(A) och högre.

I det fortsatta detaljplanarbetet kommer bullerfrågan studeras vidare. Frågor som bla kommer att studeras är bostädernas placering och utformning med hänsyn till bullersituationen samt eventuell byggnation av bullerdämpande åtgärder såsom bullerskärmar.

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har i programskedet inte utförts.

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljökvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att planområdet ligger relativt långt från Tyresöleden. Även MKN för bensen bedöms att klaras.

Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen placeras inom mark som till stor del redan är ianspråktagen, med undantag för de tre lamellhusen som föreslås placeras på hållmarkstallskogen vid Stensöhöjden.

Planområdet är relativt centralt beläget i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning. Från energiförsörjningssynpunkt ligger området nära till för anslutning till fjärrvärme.

Kulturmiljö och landskapsbild

Områdets bebyggelse uppvisar idag tre vitt skilda karaktärer. 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 flerfamiljshus 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 bredder minskas. 60-talets stadsplaneideal, ofta med stora huskroppar som utropstecken i landskapet, kommer här genom kompletterings-bebyggelsen 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 landskapsbildförändringen.

Stensö udde förslås kompletteras med småhus. Dagens glesa små- och fritidshusområde med få och små hus på stora tomter kommer att

förändras. En större täthet kommer att bildas kring gaturummet och då särskilt vid uddens entré.



Centrala Ältas värdefulla grönstråk bevaras i huvudsak och utvecklas i programförslaget. Den tillkommande bebyggelsen följer befintliga strukturer, även om huskropparna på några ställen sticker in i befintlig naturmark. Det grönstråk som leder från centrum och norrut mot bollplanen kommer dock genom de nya huskropparna att smalnas av vid entrén vid centrum. Då ytan främst används av fotgängare och cyklister och inte bedöms utgöra en viktig biologisk spridningskorridor bedöms grönstråkets planerade avsmalning inte utgöra något hinder.

Till de landskapsbildsmässiga fördelarna med programförslaget hör, att de bitvis ödsliga gaturummen minskas genom bl.a. ett större inslag av grönt i trafikmiljön, genom en bättre anpassning av bebyggelsen till befintliga höjdförutsättningar, samt större variation i huskropparnas förhållande till gaturum och gårdsmiljöer.

Rekreation och friluftsliv

Den befintliga grönstrukturen bevaras i huvudsak genom förslaget. En central parkmiljö skapas genom att området rensas på nuvarande upplag m.m. och befintlig bollplan i norr förskjuts mot öster. De vackra ekhagarna norr om badet inlemmas i parkmiljön. Dessa åtgärder kommer att markant höja rekreativvärdena inom programområdet.

Småhus föreslås på nuvarande parkmark söder om Fågelvägen. Då marken i huvudsak utgörs av gräsbesådda fyllnadsmassor, kan den minskade arealen parkmark komma att uppvägas av att rekreativvärdet genom upprustning kommer

att höjas i det centrala parkstråket.

Den södra bollplanen föreslås förskjutas mot norr vilket medför att även nuvarande lek också förskjuts åt norr. Detta medför att de buskbuskage och friytor som finns runt dessa anläggningar kommer att minska i omfång.

Naturvård och vegetation

Den föreslagna exploateringen placeras till allra största del på redan ianspråktagen mark, som idag huvudsakligen nyttjas för parkering eller utgörs av gamla fyllnadsmassor.

De huskroppar som föreslås norr om Stensöhöjden placeras dock i befintlig hållmarkstallskog. Skogstypen är relativt vanlig i Nacka och markfloran bedöms som trivial. Området har dock högt naturvärde p.g.a. dess sammanlagda storlek och därigenom dess värde som spridningszon för skogslevande arter. Dessa värden minskar något då skogsområdet blir naggat i kanten.

Programmet innehåller även förslag på mer meandrande öppna bäckar och tillskapande av dammiljöer. Detta kommer på sikt att medföra en större artrikedom än dagens för såväl flora som fauna, vilket kommer att höja naturvärdet på området vattenmiljöer.

Trygghet och säkerhet

Förslaget innebär att antalet boende i centrala Älta ökar. Fler människor kommer att röra sig inom området, vilket upplevs av de flesta som en större trygghet. Likaså kommer de föreslagna exploateringarna i norr med småhus att tillföra

fler boende med markkontakt och trädgård i anslutning till parkmiljöerna. Detta ger likaså bättre uppsyn över och mer folkliv i utemiljön.

Områdets parkeringsytor integreras i befintlig och ny bebyggelse. På detta sätt undviks stora, samlade parkeringsytor, placerade perifert i förhållande till bostadshusen. Detta ger en närhet mellan boende och parkering, likaså medför det goda möjligheter till uppsikt över parkeringarna från fönster.

Körytorna på Oxelvägen och Almvägen, vilka idag är överdimensionerade kommer att göras smalare, då parkering och gång- och cykelbana kommer att läggas in i befintlig vägbredd.

Områdets centrala parkstråk kommer liksom tidigare att vara bilfritt med ett separat gång- och cykelvägnät. Områdets nytillskott av byggnader är till största delen orienterade så att man från gårdsmiljöerna och trädgårdarna kan komma vidare ut i park- och naturmark utan att behöva korsa vägar med fordonstrafik.

Strandskydd

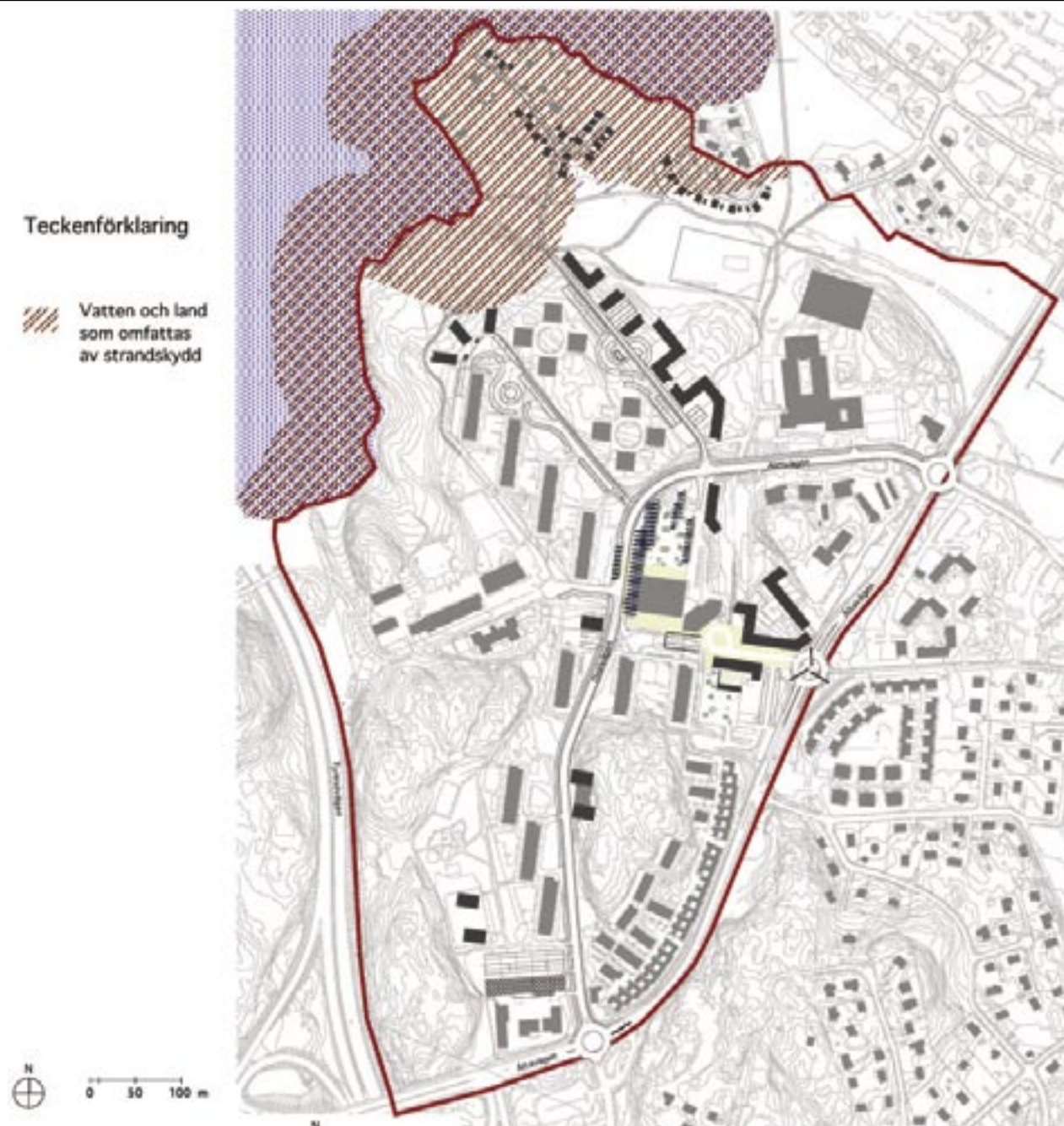
Programförslaget förutsätter ett upphävande av strandskyddet vad avser småhusbebyggelsen vid Stensö udde och söder om Fågelvägen. Bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och på mark som är att betrakta som ianspråktagen. Berörda områden används bland annat som upplag för massor, är igenväxt tomtmark eller utfylld sankmark. Allmänhetens nyttjande av dessa delar är att betrakta som mycket begränsat. Framkomligheten längs stranden har inte inskränkts. Intilliggande strand- och parkområden kommer genom kommunalt huvudmannaskap att nyttiggöras för många människor genom att antal förbättrande åtgärder.

Den röda skrafferingen på kartan visar var strandskydd gäller.

Befolkningsutveckling

Den expansiva utvecklingsfas som Älta nu är inne i innebär för Ältas centrala del planer på cirka 500-600 nya lägenheter.

Detta motsvarar i storleksordningen 1300 nya boende (drygt 2 boende per ny lägenhet), beroende på hur stora lägenheterna blir samt upplåtelseform.



Trafikkonsekvenser

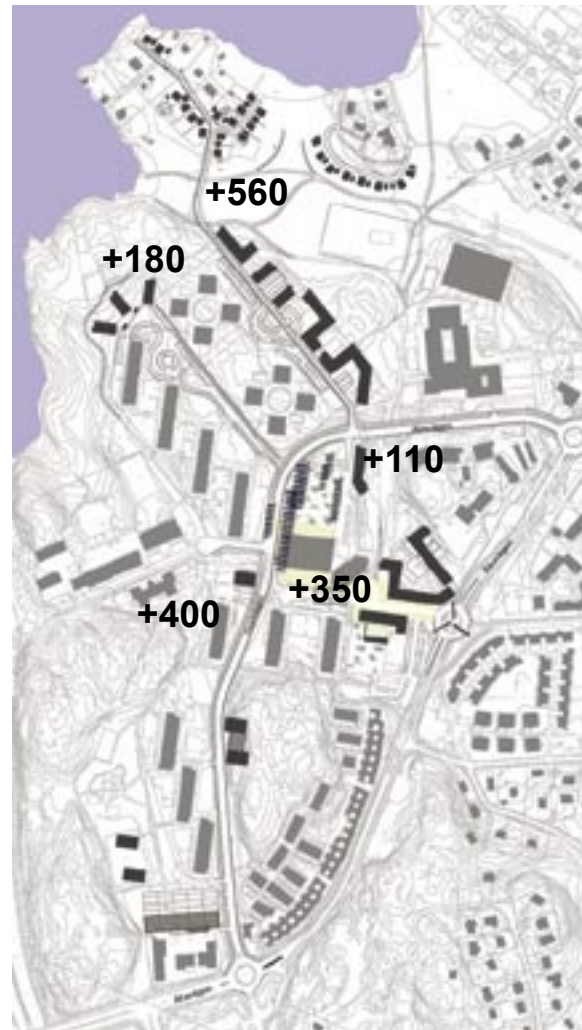
Biltrafik

Tillkommande trafik från programområdet uppgår till cirka 1600 fordon per dygn.

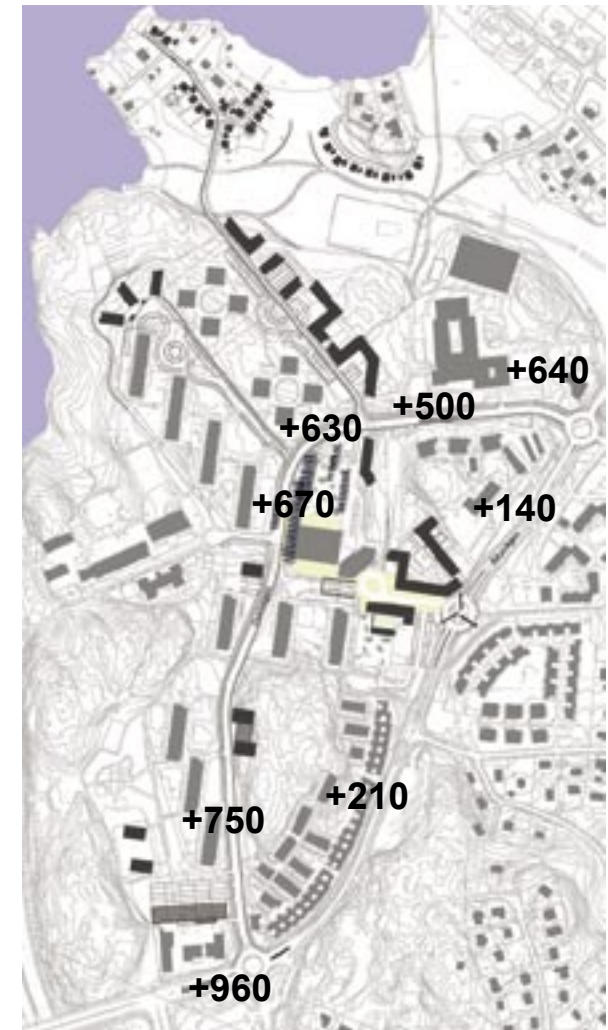
Denna trafik bedöms inte skapa problem i vägnätet, beroende på dels att gatustandarden har stor överkapacitet idag och dels att det känsliga småhusområdet påverkas minst. Hur biltrafiken på Ältavägen påverkas av den nya Södra Länken när den öppnar är i dagsläget svårt att bedöma. Förmodligen blir det marginella förändringar, kanske t o m mindre trafik.

Kartan nr 2. visar ackumulerade trafikmängder i ÅDT. De är baserade på en befolkningsutveckling om cirka 1300 nya boende.

Fördelningen av tillkommande trafik har antagits enligt följande: 60% ska mot Tyresövägen, 40% ska mot Ältavägen riktning norrut. Trafikmängder mindre än 10 000 ÅDT utgör sällan kapacitetsproblem på en tvåfältsväg med normal standard.



1. Kartan visar alstringstalen för respektive exploatering i ÅDT.



2. Kartan visar ackumulerade trafikmängder i ÅDT, baserade på alstringstalen.

Kollektivtrafik

En av de viktigaste dimensionerna för bedömning av god kollektivtrafikstandard är hållplatsavstånd till de planerade bostäderna.

Möjligheterna att använda kollektiva färdmedel påverkas i hög grad av gångavståndet från bostaden till hållplats. Gångtiden upplevs som en "tung" del av hela restiden. Detta gäller särskilt om gångvägen är mindre attraktiv och hårt utsatt för väder och vind. Här har vi antagit att ev nya gångvägar i direkt anslutning till de nya lägenheterna uppnår samma standard vad avser utformning, lutning, möjlighet till snöröjning m m som befintliga.

På kartan har vid de nya lägenheterna markerats vilken standard (grön, gul eller röd) som respektive område uppnår relativt dagens hållplatslägen enligt handboken "Lugna gatan!" För att erhålla "grön standard" krävs det att cirka 90% av de boende skall ha maximalt 400 meters gångavstånd till hållplatsen.

För de c:a 60 lägenheterna i slutet på Oxelvägen och den sista större huskroppen på Stensövägen är gångavstånden inom ramen för att erhålla "grön" standard. För småhusbebyggelsen på udden kommer däremot gångavstånden att bli för långa. De utgör dock endast cirka 5% av den totala nybebyggelsen, vilket alltså är acceptabelt enligt Lugna gatan!

Slutsatsen blir att befintliga hållplatslägen är tillfyllest utefter Oxelvägen och Almvägen. Vid Ältavägen, nära centrum vore det önskvärt med en busshållplats till. Detta för att stärka centrum och ge Hedvigslundsborna en närmare



Kartan visar vilken standard som respektive område uppnår relativt dagens hållplatslägen.

belägen busshållplats.

Fortsatt planarbete

Utskickat förslag till program skall tillstyrkas av områdesnämnden och godkännas av kommunstyrelsen varefter samrådsförfarandet kan genomföras med bl a remiss av programmet till berörda parter för synpunkter. Efter av samrådet föranledd bearbetning av programförslaget överlämnas det för beslut om godkännande som underlag för detaljplanearbetet.

Genomförandefrågor

Utbyggnadsetapper

Utbyggnadens omfattning och den utbyggnadstakt som diskuterats talar för en uppdelning av programområdet i flera utbyggnadsetapper/detaljplaner. Fördelarna med detta är att detaljplanerna allteftersom kan utformas efter nya idéer och ekonomiska och villkor.

En naturlig etappindelning skulle vara att börja med Älta Centrum-Ältavägen och bostadshusen vid Stensövägen och Stensöhöjden. Bostäderna utmed Södra Oxelvägen och på Stensö udde skulle därmed utgöra senare etapper.

Huvudmannaskap, allmänna platser

Kommunen ska vara huvudman för gator, park och övriga områden för allmän plats. Beroende av detaljplanens/planernas utformning av bebyggelsestrukturen kan kvartersmarken i viss mån komma att innehålla enskilda gatu- och parkanläggningar.

Huvudmannaskap, va-anläggningar

Kommunen ska vara huvudman för allmänna va-anläggningar inom allmän plats och i förekommande fall inom u-områden på kvartersmark. Beroende av detaljplanens/planernas indelning av kvartersmarken kommer denna i varierande omfattning innehålla enskilda va-anläggningar.

Upplåtelseformer för mark och byggnader

Kvartersmarken kommer överlåtas med äganderätt. För bostäderna eftersträvas en blandning av upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Marklösen

Inlösen av privatägd mark kan bli aktuell för att underlätta goda lösningar för infrastrukturen.

Ekonomi

Kostnaden för ny infrastruktur i form av bl a cirkulationsplatser, om- och nybyggnad av gator och va-anläggningar skall i första hand bäras av de fastigheter/fastighetsägare som genom detaljplan erhåller rätt till ny bebyggelse.

Program- och detaljplanearbetet bekostas huvudsakligen av exploatören, JM AB, genom tidigare träffat program- och detaljplaneavtal.

Avtal

Nacka kommun och exploatören, JM AB, har träffat ett program- och detaljplaneavtal.

Om programmet utmynnar i att området delas upp i flera detaljplaneområden kommer Nacka kommun och JM AB träffa ett ramavtal vari regleras frågor om genomförande och finansiering, som är gemensamma (förskolor m m) för samtliga detaljplaneområden.

För varje enskilt detaljplaneområde träffas i slutet av detaljplaneprocessen exploateringsavtal

vari regleras parternas kostnadsansvar och arbetsuppgifter under genomförandeskedet. Eventuellt kan ramavtalets frågor regleras i exploateringsavtal.

Avtal för marklösen, servitut och ledningsrätt upprättas inom ramen för exploateringsavtal.

Utredningar och litteratur

Bullerutredningar:

Rickard Bernström, Bernström Akustik AB
Ola Jonsson, Nordplan

Trafiknätsanalys 1999 Älta

Nacka kommun

Naturvärdesbedömning- Älta

Anders Haglund, Ekologigruppen AB

En levande Ältasjö

Föreningen rädda Ältasjön

Ältasjön

Nacka kommuns hemsida

Idéutveckling om Älta och dess centrum -Rapport den 30 oktober 2003

Elisabeth Lilja, Stockholms Universitet

Minnen från gamla Älta, ur Nackaboken 1969

Tore Axén

Älta i förvandling, ur Nackaboken 1986

Lars Ahlman

Hur skall Älta utvecklas med framtiden?

Fyra skisser med möjligheter!

Olof Lotström, ÅWL Arkitekter



Älta C och dess närområde - Program för ny bostadsbebyggelse och centrum - september 2004