

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför område där ändringen gäller
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 0 Området får inte indelas i flera fastigheter än siffran anger
- e₅ För tomter större än 800 kvm gäller aft: största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras.
- För tomter mindre än 800 kvm gäller aft: största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 kvm. Största byggnadsarea för friliggande garage är 30 kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Träd och naturmark skall bevaras. Bygglov krävs för trädffällning.

BEBYGGELSENS UTFORMNING

- II** Högsta antal våningar. Endast envåningshus får ha suterrängvåning. I hus med två våningar eller en våning och suterrängvåning får vind inte inredas.
- fril Endast friliggande hus
- f₂ Största byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m, för huvudbyggnad i två våningar 6,2 m. Största byggnadshöjd för garage och uthus är 2,7 m. Fasader utförs i trä eller puts. Takvinkel för huvudbyggnad minst 22°, för garage och uthus minst 16°.
- b Endast källarlösa hus

Utförande

- ////// Inom skräfferad yta kan kretsloppsteknik för vatten och avlopp efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

GENERELLA BESTÄMMELSER

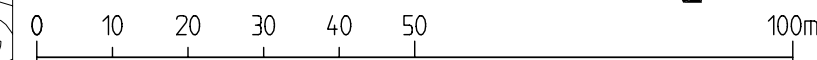
Radonskyddat byggande.
 Takvatten skall avledas ovan mark. Dagvatten skall så långt som möjligt infiltreras inom planområdet.
 Minsta avstånd från tomtgräns för friliggande huvudbyggnad är 4,5 m.
 Minsta avstånd mellan byggnader på tomt är 2 m.
 Gårdshus får ej utan grannens medgivande uppföras närmare tomtgräns än 1 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Fastighetsplan för kvarteret Herta, laga kraft 1998-05-21, upphävs för de fastigheter som omfattas av denna ändring av detaljplan.

Genomförandetiden slutar 2013-05-21.

Skala 1:1000



Ändring genom tillägg till detaljplan för NO Hedvigslund (Dp 167) avseende
Älta 117:6 & 117:9-11
 (Åkeravägen 3, 5, 7 & Lovisedalsvägen 148),
 Älta, Nacka kommun
 ENKELT PLANFÖRFARANDE
 Planenheten april 2009, rev september 2009

Andreas Totschnig
 Planchef

Linnéa Olofsson
 Planarkitekt

MSN 2007/75 214

Antagen av MSN...2009-12-09...§ 34.9.....
 Laga kraft.....2010-01-07.....

DP 478

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER
PLANBESKRIVNING samt
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till del av detaljplan för NO
Hedvigslund (Dp 167) i Älta, Nacka kommun

Avseende Älta 117:6 & 117:9-11 (Åkarvägen 3, 5, 7 & Lovisedalsvägen 148)

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i april 2009, reviderad i september 2009

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Detaljplanekarta över område som omfattas av ändringen

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Området omfattar fastigheterna Älta 117:6, 117:9, 117:10 samt 117:11 i kvarteret Herta vid Åkarvägen respektive Lovisedalsvägen i nordöstra Hedvigslund i Älta. För fastigheterna gäller detaljplan för NO Hedvigslund (Dp 167) samt fastighetsplanen för kvarteret Herta. Båda vann laga kraft 1998-05-21 och genomförandetiden för detaljplanen går ut 2013. Fastighetsplanen ska upphöra att gälla inom aktuellt område när denna ändring av detaljplan vunnit laga kraft.

Detaljplanen för NO Hedvigslund medger förtätning av den befintliga bebyggelsen genom delning av stora tomter. Tomtarealerna kan då i de flesta fall uppgå till ca 1000, ibland 1200-1300 kvm, beroende på ägo gränser och topografin i kvarteren. Ambitionen var att bevara landskapsbilden, med glest placerade små hus på trädgårdstomter. Byggrätten för nyexploatering på de större tomterna är 120 kvm för hus i ett plan eller 90 kvm för tvåplanshus. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm och därutöver får ytterligare ett uthus uppföras om högst 20 kvm.

I planområdets östra del (vilken berörs av denna ändring av detaljplan) vid Åkarvägen medgavs en något högre grad av förtätning. Här får plana tomter delas så att relativt små tomter bildas (ca 800 kvm). För att bibehålla luftigheten i området är byggrätten begränsad till 90 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för garage och uthus.

I kvarteret som berörs av denna planändring medgavs styckningar av tre av sammanlagt åtta tomter. Dessa tomter är idag delade och har en area om cirka 680-895 kvm. De större tomterna som inte avsågs delas har en area om cirka 1515-2300 kvm. Den generösare byggrätten gäller för de större tomterna och den mer begränsade byggrätten gäller för de tomter som gavs möjlighet till delning.

En remsa i planområdets södra del är planlagd som allmän platsmark natur. Planområdet gränsar här till detaljplan för södra Hedvigslund som vann laga kraft i juli 2007.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Område för kvartersmark med bostadsändamål utökas i områdets södra del. Dessutom ändras bestämmelserna enligt följande:

Utgående bestämmelser:

- (e₁ 4) Planbestämmelse som anger att fyra fastigheter får finnas inom avgränsat område.
- (e₄) ”Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras.”

Bestämmelserna ersätts med:

- (e₁ 1) respektive (e₁ 2) Planbestämmelse som anger att en respektive två fastigheter får finnas inom respektive avgränsade områden.
- (e₅) ”För tomter större än 800 kvm gäller att: största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras. För tomter mindre än 800 kvm gäller att: största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 kvm. Största byggnadsarea för friliggande uthus eller garage är 30 kvm.”

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Inom det aktuella området föreslås en fastighet ges möjlighet att delas. Den nytillkommande fastigheten kommer då få en area om cirka 750. För att följa ambitionen i detaljplanen för NO Hedvigslund föreslås att byggrätterna för huvudbyggnader på tomter mindre än 800 kvm begränsas till 90 kvm. Byggrätten för uthus och garage på dessa små tomter begränsas till sammanlagt 30 kvm. För tomter större än 800 kvm föreslås att byggrätten för området enligt gällande plan kvarstår, det vill säga 120 kvm för hus i ett plan eller 90 kvm för tvåplanshus. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm, därutöver får ytterligare ett uthus uppföras om högst 20 kvm.

Nuvarande infart till fastigheten Älta 117:10 går över ett område som idag är planlagd som allmän platsmark natur. Befintlig infart bekräftas genom att marken föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål och tillföras fastigheten Älta 117:10.

För fastigheterna Älta 117:9 och Älta 117:11 föreslås ingen ändring.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 28 §.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller till 2013-05-21, vilket är den tidpunkt då genomförandetiden för underliggande detaljplan DP 167 slutar.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckningen från Älta 117:6 är en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka. Fastighetsägaren ansöker och bekostar själv lantmäteriförrättningen.

Ändringen av detaljplanen ger även ägaren till Älta 117:10 möjlighet att köpa den mark där den befintliga tillfarten är lokaliserad. Marken ägs idag av kommunen. Marken överförs i en lantmäteriförrättning genom en s.k. fastighetsreglering. Lantmäteriförrättningen ansöks och bekostas av ägaren till Älta 117:10. Finns ingen överenskommelse mellan parterna till grund för fastighetsregleringen värderar lantmäterimyndigheten den ersättning som skall utgå för marköverlåtelse. Värderingen görs enligt regler i fastighetsbildningslagen genom

s.k. ”vinstdelning”. Av förarbetena till FBL framgår att vinstfördelningen bör göras så

att resultatet blir skäligt. Ledning bör kunna hämtas från vad som skulle ha blivit fallet vid frivillig uppgörelse. Enligt väl utarbetad rättspraxis har man ansett att den s.k. genomsnittsvärdeprincipen ger ett bra mått på vinstdelning i normalfallet. Ett genomsnittsvärde definieras som tomtmark exkl. exploateringsinvesteringar i form av vatten och avlopp, gatukostnader, tomtanläggningar m.m. Metoden bygger på att alla m² som ingår i den nya tomten blir lika värda. Är den mottagande fastigheten redan bebyggd och fungerande för sitt ändamål tillämpas i regel ett marginalvärdesresonemang på genomsnittsvärdet. Ersättningslikviden får dock aldrig överstiga marknadsvärdeökningen för mottagande fastighet, inte heller understiga marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten.

Tidplan

Maj 2009

Samråd

September/oktober 2009

Underrättelse

December 2009

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2009-12-09 § 349

Viveca Bremmer
Planassistent