

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Kvartersmark

- B Bostäder

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, parkering får anläggas vid Älta Idrottsväg
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Mark och vegetation

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark

##### Utfart, stängsel

- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Bullerskyddande plank skall uppföras till en höjd av 3 meter mot Ältavägen samt till en höjd av 2,2 meter på övriga sträckor

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Utformning

- II Högsta antal våningar
- Högsta tillåten nockhöjd för bostadshus är 8,0 meter
- Högsta tillåten nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

#### STÖRNINGSSKYDD

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad vara betydligt lägre än 55 dB(A)

Inomhus i boningsrum får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dB

Samtliga lägenheter ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

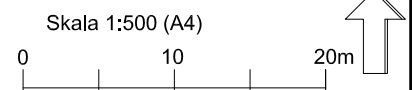
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

#### ILLUSTRATION

- parkering
- Illustrationstext

#### UPPLYSNING

Detaljplanen har upprättats med stöd av den nya Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900)



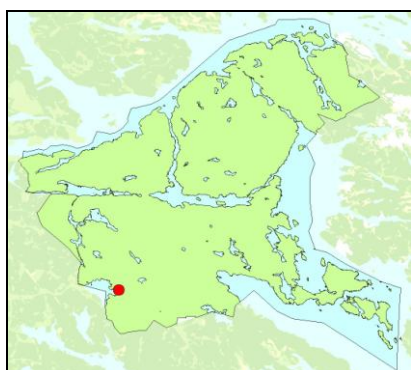
Detaljplan för <b>Älta 9:25 och del av Älta 9:24, Älta Idrottsväg 6 och 8</b> i Älta, Nacka kommun Enkelt planförfarande Planenheten i november 2012 Reviderad i februari 2013		Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning
Andreas Totschnig Planchef		Jerk Allvar Planarkitekt
Antagen av MSN 2013-04-17 § 123 Laga kraft 2013-05-16		MSN 2011/73-214
<b>DP 538</b>		

## PLANBESKRIVNING

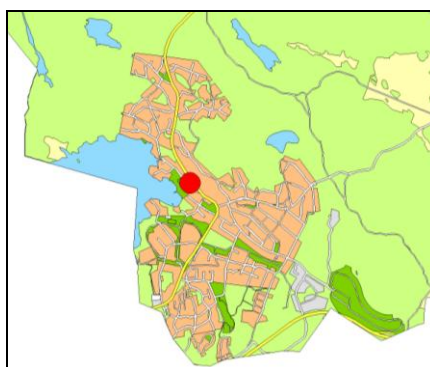
### Detaljplan för Älta 9:25 och del av Älta 9:24, Älta Idrottsväg 6 och 8, i Älta, Nacka kommun

#### Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i november 2012, reviderad i februari 2013



*Läge i kommunen*



*Läge i Älta*

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Underlag i form av bullerutredning från 2007 samt riskanalys från 2005

### PLANENS SYFTE

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra ytterligare ett mindre flerbostadshus av radhustyp på fastigheten Älta 9:25. Detta genom att ändra användningen för en del av angränsande Älta 9:24 från småindustriändamål till bostadsändamål. Därmed kan det aktuella området överföras till Älta 9:25 som på så sätt utökas med ca 460 kvm. Det nya flerbostadshuset innebär att 3 nya lägenheter kan tillkomma på fastigheten utöver de 6 befintliga.

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen (2010: 900).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Förutsättningar	2
Planförslaget	4
Konsekvenser	6
Genomförandefrågor	7

## SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar hela fastigheten Älta 9:25 samt del av nuvarande Älta 9:24 i Älta. Fastigheterna ägs av Brf. Ältagården respektive TeliaSonera Sverige Net fastigheter AB. Bostadsrättsföreningen på Älta 9:25 består av 6 lägenheter fördelade på två flerbostadshus av radhustyp. Denna plan tillåter ytterligare 3 lägenheter i en ny byggnad.

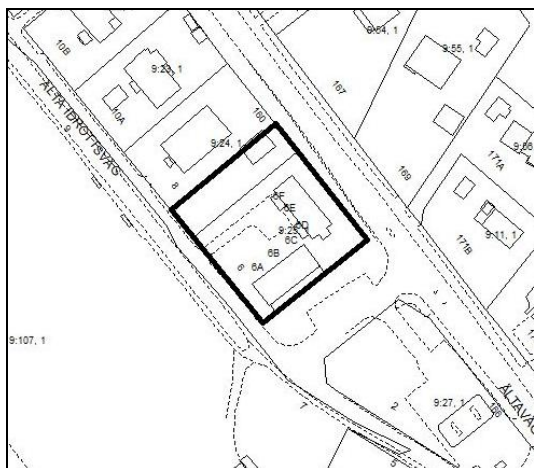
För att möjliggöra det nya flerbostadshuset medger denna detaljplan att ett markområde om ca 460 kvm på nuvarande Älta 9:24 får användas för bostadsändamål och att det aktuella området kan överföras till Älta 9:25. För att uppnå en god boendemiljö krävs att det befintliga bullerskyddet mot Ältavägen förlängs.

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för allmänheten. För Älta 9:24 minskar både fastighetens area och dagens byggrätt.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Älta idrottsväg i Älta. Området omfattar ca 2 000 kvm och utgörs av hela fastigheten Älta 9:25 (ca 1500 kvm) samt en obebyggd del av grannfastigheten Älta 9:24 (ca 460 kvm) som avses att föras över till 9:25 genom en fastighetsreglering. Älta 9:25 ägs av bostadsrättsföreningen Brf. Ältagården och Älta 9:24 ägs av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB. Planområdet gränsar till den kommunägda fastigheten Älta 10:1.



*Planområdets avgränsning*



## Översiktlig planering och program

Denna detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan. Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som gles blandad stadsbebyggelse. Det innebär bland annat bebyggelse med småhus, radhus och mindre flerbostadshus, i huvudsak upp till två våningar. Kommunens grönstrukturprogram anger att Älta idrottsplats med omgivande grönytor har ett mycket högt värde från rekreationssynpunkt.

Ett programarbete pågår för Älta centrum med närområde. I dagsläget påverkas inte denna detaljplan av programarbetet.

## Detaljplaner

Denna detaljplan ersätter de nu gällande planerna inom planområdet. För Älta 9:25 gäller detaljplan 424 som vann laga kraft den 2 oktober 2007, för fastigheten anger planen bostadsändamål. Genomförandetiden pågår till 2017. För Älta 9:24 gäller stadsplan 284 som fastställdes 1978, för fastigheten anger planen småindustriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

## Kommunala beslut

Ett beslut om positivt planbesked i ärendet fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 5 juli 2011. Den 29 augusti 2012 § 219 beslutade samma nämnd att uppdraga åt planenhetsen att ta fram en ny detaljplan samt teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

## Service

Inom ca 400 meter från planområdet finns Älta Gårds skola med förskola och skola (F-6). I skolområdets närhet finns även kommersiella verksamheter i form av livsmedelsbutik och kiosk. Älta centrum med ett större kommersiellt utbud ligger ca 1 km från planområdet.

## Friytor

På fastigheten Älta 9:25 finns en bostadsgård för utevistelse och lek. Planområdet ligger i anslutning till Älta idrottsplats där även badplats och parkområde finns.

## Gator och trafik

Planområdet gränsar till Ältavägen och Älta idrottsväg. Ältavägen är huvudleden genom Älta och är en del av den regionala vägen 260. Vägen ligger ca 1-1,5 meter högre än planområdets marknivå. Sträckan utgör även ett regionalt och lokalt cykelstråk. Trafikverket är väghållare för Ältavägen. Planområdet nås från Älta idrottsväg, en lokalgata med begränsad trafik som Nacka kommun är huvudman för.

Vid Älta Gård finns kollektivtrafik med flera busslinjer och god turtäthet.

## Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, dagvattenledning finns i gatan. Uppställning av sopkärl skall anordnas i anslutning till Älta idrottsväg.

Ett stråk med teleledningar går genom planområdets norra hörn.

## PLANFÖRSLAG

### Nya byggnader

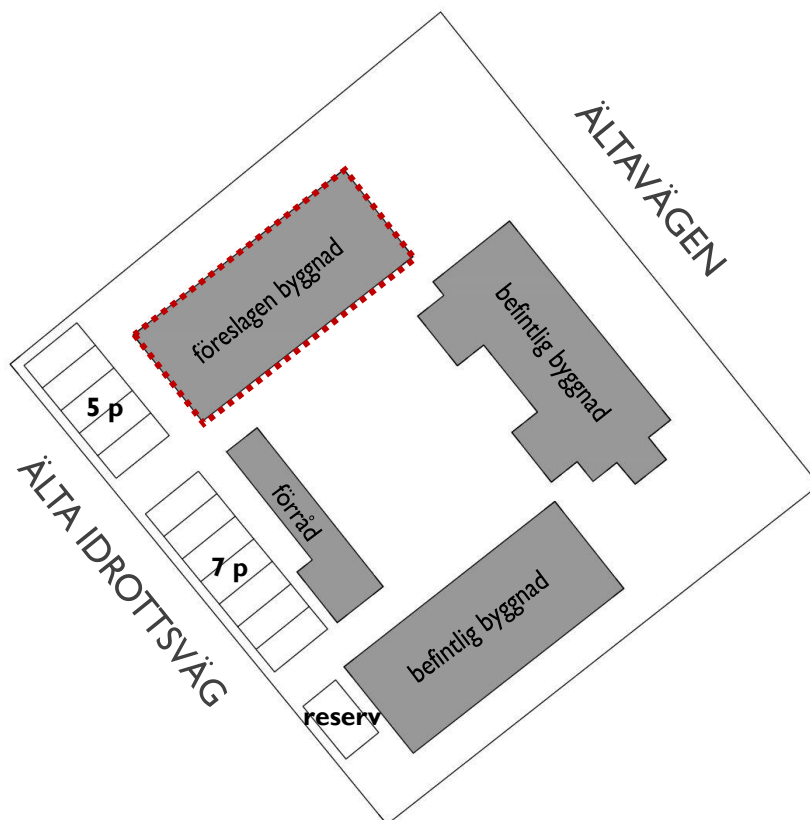
Denna detaljplan möjliggör ytterligare ett flerbostadshus av radhustyp på Älta 9:25, utöver de två befintliga. Den nya byggnaden innebär att 3 nya lägenheter kan tillkomma utöver de 6 som redan finns på fastigheten. De befintliga byggnadernas gestaltning skall även vara utgångspunkten för den tillkommande byggnadens utformning.

### Gator och trafik

Någon förändring av dagens angöring från Älta idrottsväg föreslås inte. I gällande plan finns utfartsförbud mot Ältavägen och mot angränsande parkmark sydost om planområdet, detta föreslås ligga kvar även i denna plan. I gällande plan finns även utfartsförbud på en kortare sträcka mot Älta idrottsväg, det föreslås utgå.

### Parkering

Behovet av bil- och cykelparkering skall tillgodoses på kvarteretsmark. I Nacka kommun beräknas antalet bilparkeringsplatser för radhus till 1,5 platser per lägenhet och för flerbostadshus till 1,0 plats per lägenhet. För Älta 9:25, som är bebyggt med flerbostadshus av radhuskaraktär innebär det att 12 bilplatser skall kunna anordnas inom fastigheten. Inom planområdet skall även finnas 2,0 cykelplatser per lägenhet.



*Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse på Älta 9:25 med möjlig placering av 12 parkeringsplatser vid Älta idrottsväg.*



## Buller

Vid upprättandet av gällande plan för Älta 9:25, DP 424, gjordes en bullerutredning daterad 25 januari 2007. Till följd av utredningen infördes krav på bullerskyddande plank mot Ältavägen samt en bestämmelse om placering av boningsrum och balkonger.

Dagens trafik på Ältavägen och den bebyggelse som föreslås i denna detaljplan bedöms vara likvärdig med vad som förutsattes i den tidigare upprättade bullerutredningen.

Förutsättningarna vad gäller trafikmängd, andel tung trafik, skyltad hastighet samt föreslagen placering av bostadshus är i princip de samma. Planenheten bedömer att en ny bullerutredning är onödig.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Ältavägen som har ca 5 600 fordon/dygn. Vid en tolkning av ovan nämnda bullerutredning framgår att varje lägenhet kommer att få 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen. Det innebär att boendemiljön blir god ur akustisk synpunkt. Det tillkommande bostadshuset skapar en mer sluten bebyggelse mot Ältavägen, vilket är positivt från bullersynpunkt.

Den gällande detaljplanens bestämmelse om bullerskyddande plank mot Ältavägen behålls och utökas. Utöver detta införs en bestämmelse om högsta tillåtna bullernivåer där boningsrum och balkong kan godtas.

## Trygghet och säkerhet

Ca. 50 meter öster om planområdets sydöstra gräns finns en drivmedelsstation, där hanteras petroleumprodukter som bensin mm. Vid framtagandet av gällande detaljplan, DP 424, gjordes en riskanalys, daterad 21 oktober 2005. Riskanalysen visade att risknivån inom fastigheten Älta 9:25 var acceptabel utan att några riskreducerande åtgärder behövde vidtas.

Det nya flerbostadshuset inom Älta 9:25 föreslås ligga på större avstånd från drivmedelsstationen än de befintliga byggnaderna. Risken för det tillkommande flerbostadshuset bedöms därför inte vara större än för de redan befintliga bostäderna. Till följd av detta bedöms riskanalysen från 2005 kunna fungera som planeringsunderlag även för denna detaljplan. Risken bedöms alltså vara fortsatt acceptabel utan att några riskreducerande åtgärder behövs, även vid byggande enligt denna detaljplan.

I händelse av brand inom planområdet kan räddningsfordon ställas upp på Älta idrottsväg, alla byggnader inom fastigheten kan då nå inom 40 meter.

## Ledningar

Inom det markområde som avses att överföras från Älta 9:24 till 9:25 finns nedgrävda teleledningar. I detaljplanens norra del införs därför ett u-område, dvs. ett område som skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar. Hänsyn skall tas till dessa ledningar vid byggnads- eller anläggningsarbeten, särskilt vid uppförande av bullerskyddande plank längs fastighetsgränsen.



## KONSEKVENSER

### Allmänt

Denna detaljplan medger en total byggrätt som är ca 150 kvm större än vad som finns i gällande plan. Skillnaden mellan en utbyggnad enligt den nya planen jämfört med den gällande är alltså liten, och därigenom även planens konsekvenser.

Den största förändringen jämfört med gällande plan är att planförslaget ger möjlighet till en ny mindre flerbostadshusbyggnad. Denna mindre förändring bedöms vara motiverad utifrån fastighetens och områdets förutsättningar.

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Buller

Denna detaljplan möjliggör de bullerskyddande åtgärder som krävs för att uppnå en god boendemiljö.

### Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär inga kostnader för kommunen.

### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Inga miljökvalitetsnormer överskrids inom planområdet.

### Dagvatten

Dagvattenledning finns i Älta idrottsväg, recipienten är Ältasjön. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom fastigheten.

### Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

I och med denna detaljplan möjliggörs en högre exploateringsgrad inom området. Närheten till kollektivtrafik samt det centrala läget i Älta talar för att en förtätning är lämplig.

De befintliga byggnaderna inom planområdet är byggda med en tanke om så kallade ”sunda hus” och är försedda med bland annat solpaneler. Samma principer planeras även ligga till grund för tillkommande byggnader.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Älta 9:25 (Brf. Ältagården): Detaljplanen möjliggör en utökning av fastigheten genom överföring av mark från Älta 9:24 samt byggande av ett nytt flerbostadshus.

Älta 9:24 (TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB): Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering där en del av fastigheten överförs till Älta 9:25 (se ovan). För återstående del av Älta 9:24 kommer gällande stadsplan fortsätta gälla. I och med att fastighetsgränsen flyttas kommer även befintlig byggrätt att minska ytmässigt, från ca 540 kvm till 330 kvm.



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Enligt PBL ska det framgå de organisatoriska åtgärder, tekniska åtgärder, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det ska också beskrivas vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

### Tidplan

Plansamråd	Kvartal 4 2012
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagande	Kvartal 2 2013

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2-3 kvartalet 2013 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark, inom denna är fastighetsägarna huvudman.

### Genomförandeorganisation

#### *Fastighetsbildning m.m.*

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Fastighetsägaren till Älta 9:25 ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering.

#### *Bygglov*

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten, Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked.

#### *EI*

Nacka energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsbildning*

#### *Storlek på fastigheter*

Planområdet skall utgöras av en enda fastighet. Detta regleras inte i planbestämmelserna, men en fastighetsreglering är en förutsättning för att bebygga fastigheten i enlighet med planen.





### *Servitut och ledningsrätt*

På den del av Älta 9:24 som avses föras över till Älta 9:25 finns ett stråk med teleledning. Ett u-område införs därför i detaljplanen. En ledningsrätt skall bildas för att säkerställa åtkomsten till de aktuella ledningarna.

### *Lantmäteriförrättningar*

Fastighetsägaren till Älta 9:25 ansöker om och bekostar fastighetsregleringen för överföringen av markområdet från Älta 9:24 samt för bildandet av en ledningsrätt för u-området i planområdets norra del. Fastighetsregleringen skall genomföras efter att denna detaljplan vunnit laga kraft och innan bygglov kan ges.

### **Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar är aktuell till följd av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att detaljplanen genomförs på ett tekniskt ändamålsenligt sätt.

### **Ekonomiska frågor**

#### ***Bygglov- och detaljplanekostnader***

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Planarbetet bekostas av beställaren av detaljplanen enligt planavtal, ingen planavgift kommer därför att tas ut i samband med bygglovet.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2013-04-17, § 123.

Thérèse Widmark  
Administratör