

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B** Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁** Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e₂ Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e₃ Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 4.0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter per fastighet., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- f₁** Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 650 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁** Huvudbyggnad eller tillbyggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får placeras närmare befintlig fastighetsgräns än 4.0 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁** Endast friliggande huvudbyggnad., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

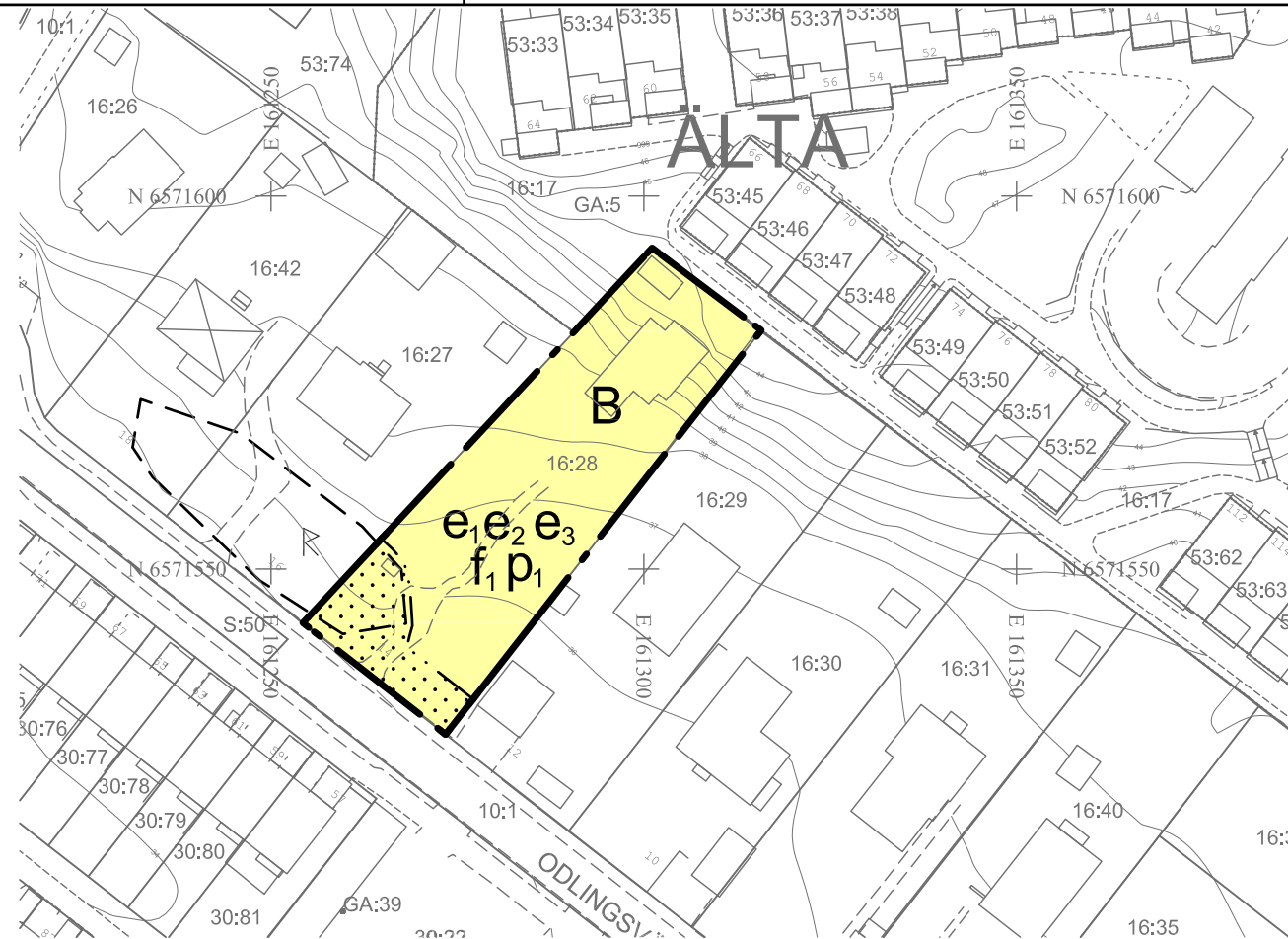
Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta lagringsvolym om 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter av fastighetens hårdgjorda yta., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §



TECKENFÖRKLARING	
Grundkarta	
Älta	Traktnamn
—	Fastighetsgräns
---	Fastighetsbeteckning
...	Gemensamhetsanläggning
...	Serviceområde
---	Vägkant
---	GG-bana
---	Slip
---	Plank, staket
---	Mur
---	Södmur
---	Höjdnöret, höjdst
---	Höjd
---	Höjd i korstak
---	Höjd i vägg
---	Höjd i tak
---	Höjd i komplementbyggnad
---	Höjd i karaktär byggnad
---	Höjd i planmarken
---	Stämning
---	Trappa
---	Fornlämning

Grundkarta: Älta 16:28
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2020-03-23
Reviderat: 2020-10-05
Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

ILLUSTRATION

--- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR:

Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämning (markerad på kartan) utan tillstånd av Länsstyrelsen. Område med fornlämning är markerad med symbol för fornlämning i grundkartan.

För fastigheten Älta 16:28 upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som fastställdes 1973-02-15 och som är registrerade som fastighetsplan Skonaren, akt 0182K-8406.

UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för fastigheten Älta 16:28, Odlingstvägen 14 i Älta Nacka Kommun Standardförfarande

Planenheten i oktober 2020, justerad i december 2020

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

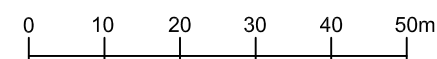
MSN 2019/149

Antagen av MSN 2021-01-27, § 7

Laga kraft 2021-02-24

DP 653

Skala 1:1000(A3)



0182K-P2021/653

Planbeskrivning

DP 653

Upprättad i oktober 2020,

justerad i december 2020

Standardförfarande

Dnr: MSN 2019/149

0182K-P2021/653

Detaljplan för fastigheten Älta 16:28, Odlingvägen 14 i Älta, Nacka kommun



Den stora kartan visar plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	3
Planhandlingar och underlag	3
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar och planförslag	6
Så genomförs planen	9
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	12

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Älta 16:28 som är belägen på Odlingsvägen 14 i sydöstra Älta. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och öster samt radhusbebyggelse mot söder och norr. Planområdets areal är 1460 kvadratmeter. Fastigheten Älta 16:28 är i privat ägo, är bebyggd med en fristående huvudbyggnad och omfattas av stadsplan 236.

Syftet med detaljplanen för fastigheten Älta 16:28 är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad samt att tillse att befintlig huvudbyggnad som idag är planstridig blir planenlig. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 650 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 4,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter per fastighet. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet ökar. I planbestämmelserna regleras därför att endast 30% av fastighetsarean får hårdgöras samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen för fastigheten Älta 16:28 är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad samt att tillse att befintlig huvudbyggnad som idag är planstridig blir planenlig. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Bakgrund

Befintlig bebyggelse är planstridig då den står på prickmark enligt gällande stadsplan. Planenheten mottog den 14 maj 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 16:28, Dnr MSN 2017/100. Beslut om positivt planbesked fattades på delegation den 25 september 2017. Beslutet fattades på delegation då det följer riktlinjerna för planbesked, som innebär att planstridig fastighet som uppkommit på aktuellt sätt bör åtgärdas. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två ungefär lika stora delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare ett friliggande enfamiljshus. Förslaget visar på en skafftomt varpå ny bebyggelse kan placeras i linje med övriga byggnader inom området.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att en planstridighet som uppkommit kan justeras samtidigt som en avstyckning tillåts. Befintlig bebyggelse som står på prickmark kan således bli planenlig. Genom planarbete kan ursprunglig detaljplans struktur kompletteras. En styckning av fastigheten möjliggör att ny bebyggelse kan placeras längs ett samlat stråk, i enlighet med omkringliggande fastigheters bebyggelse.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 januari 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

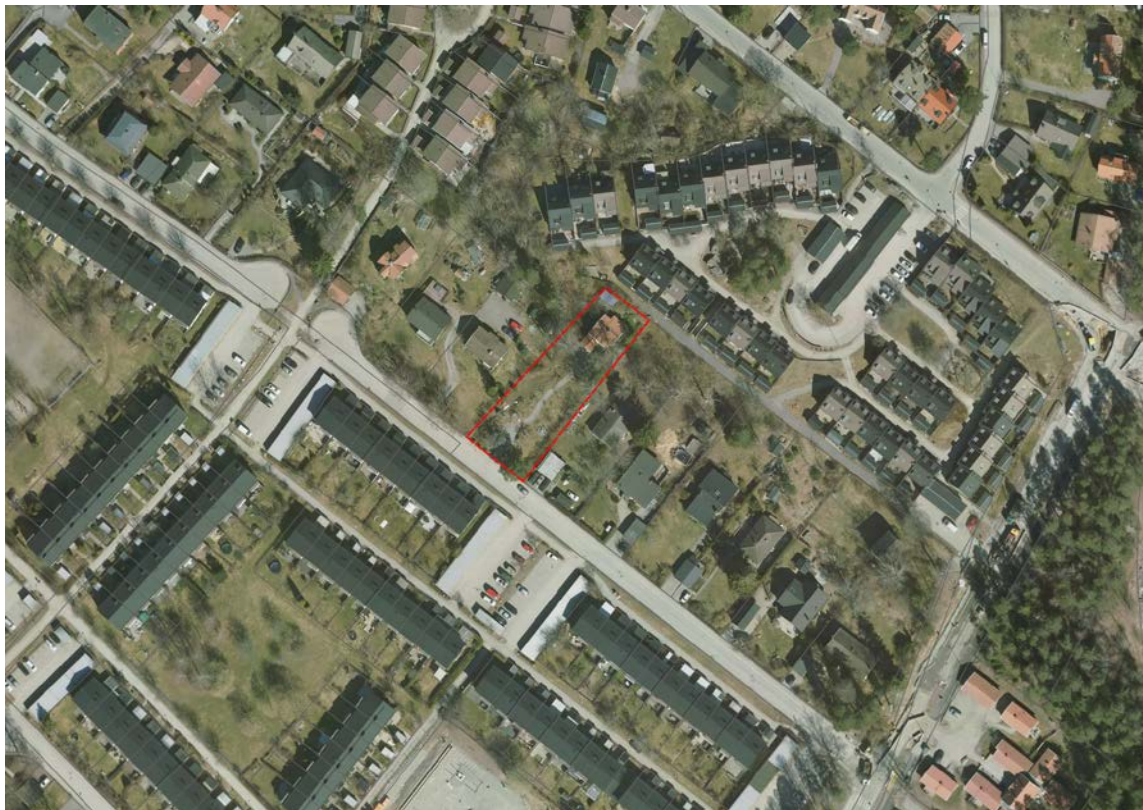
- Markundersökning (Sigma Civil AB 2020-05-29)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Fastigheten Älta 16:28 är belägen på Odlingsvägen 14 i sydöstra Älta. Fastigheten är 1460 kvadratmeter stor och är i privat ägo. Fastigheten angränsar till villabebyggelse mot väster och öster samt radhusbebyggelse mot söder och norr.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljö kvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Planförslaget innebär att inte någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

En fornlämning Nacka 127:1 i form av en boplatz är identifierad på den angränsande fastigheten Älta 16:27, med ett utbredningsområde som sträcker sig en bit in på fastigheten Älta 16:28. Fynd påträffades i samband med grävningar för villatomt 1923. Provgrävningar 1949 gav negativt resultat varvid boplatzen konstaterades vara totalförstörd. Fornlämningen omfattas av kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap Fornminnen.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2018), belägen inom utpekat område för gles blandad bebyggelse. Området utgörs av friliggande och gruppbyggda småhus av varierande ålder. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan förekomma.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Älta 16:28 omfattas av förslag till stadsplan för område vid Högmoravägen-Nyvägen i Lovisedal, Älta (Spl 236), som vann laga kraft den 4 augusti 1972.

Genomförandetiden har gått ut. Stadsplanen möjliggör byggrätter för friliggande hus om en våning jämte suterrängvåning, samt tillhörande garage. Vind får inte inredas. För fastigheter med friliggande hus har byggrätterna vid upprättande av stadsplan 236 placerats längst ett samlat stråk centrerat på fastigheten, reglerat med prickmark som ej får bebyggas.

Bostadshuset på fastigheten Älta 16:28 är placerats i fastighetens bakkant och står således på prickmark, vilket gör huset planstridigt. Planstridigheten har uppkommit efter att huset tillkom.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan Spl 236.

Fastigheten Älta 16:28 omfattas även av en tomtindelningsplan SKONAREN som i och med det nya planförslaget kommer att upphävas inom planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgörs av fastigheten Älta 16:28 och är av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Fastigheten ligger på Odlingsvägen 14 och angränsar till villabebyggelse mot väster och öster samt radhusbebyggelse mot söder och norr. Området innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. De närliggande villorna på Odlingsvägen har huvudbyggnad placerad mitt på fastigheterna medan aktuell fastighet har en huvudbyggnad placerad långt tillbakadragen från vägen, vilket gör att den har andra förutsättningar för att styckas.

Fastigheten ligger cirka en kilometer från Älta centrum där kommersiell och allmän service finns. På nära avstånd vid Lovisedalsvägen finns Sigfridsborgsskolan och en förskola. Grönområden finns i utkanten av villabebyggelsen. Kollektivtrafik utgörs av en busslinje från hållplatsen Odlingsvägen på Lovisedalsvägen.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggt med ett fristående enbostadshus. Planförslaget möjliggör att fastigheten på 1460 kvadratmeter kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål, vilket regleras med bestämmelsen B för bostäder samt en minsta fastighetsstorlek på 650 kvadratmeter.

B *Bostäder*

Minsta fastighetsstorlek är 650 kvadratmeter

För att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnad regleras med en högsta nockhöjd samt största byggnadsarea. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea.

e₁ *Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad*

e₂ *Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter*

e₃ *Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 4,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter per fastighet.*

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshus och komplementbyggnaders placering. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Placering av bebyggelse regleras även med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmarken kring fornlämningen är för att bevara marktopografien.



Mark får inte förses med byggnad

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Infart till fastigheten Älta 16:28 sker från Odlingsvägen. Kommunen sköter underhållet av Odlingsvägen som trafikmatas från Lovisedalsvägen. Vid delning av fastigheten Älta 16:28 föreslås angöring för den tillkommande fastigheten ske via gatumark.

Parkering ska ske på kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kollektivtrafik utgörs av busslinje 801 från hållplatsen Odlingsvägen på Lovisedalsvägen på cirka 100 meters avstånd som knyter an till Älta Centrum, Slussen och Stockholm central.

Teknisk försörjning

Söder om planområdet, i fastighetsgräns, finns anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp.

Luftkvalité

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Det finns flera MKN för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxid (NO₂). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. För PM10 är miljö kvalitetsmålet för årsmedelvärde svårast att klara och för NO₂ är miljö kvalitetsmålet för timme svårast att klara i regionen. Enligt SBL är miljö kvalitetsnormer (MKN) för partiklar (PM 10) 50 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter) för det 36:e värsta dygnet. Miljö kvalitetsmålet beräknat som ett årsmedelvärde är 15 ug/m³.

MKN för kvävedioxid (NO₂) för det 8:e värsta dygnet är 60 ug/m³. Miljö kvalitetsmålet beräknat som ett timmedelvärde för den 176:e värsta timmen är 60 ug/m³. Inom planområdet beräknas PM10-halten för dygn till 18-20 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m³. Halterna av NO₂ beräknas till 18-24ug/m³ per dygn och 30-40 ug/m³ som timmedelvärde.

Inom planområdet klaras samtliga MKN och miljö kvalitetsmål.

Markens beskaffenhet

Markföroreningar

För fastigheten och i dess närhet finns det identifierat och registrerat i EBH-stödet förekomst om misstänkt och konstaterat förorenat område i form av tidigare verksamhet som utgjorde bilvårdsanläggning/ bilverkstad samt åkerier.

En översiktlig markundersökning (Sigmacivil AB maj 2020) har tagits fram för att utreda potentiella föroreningar inom detaljplaneområdet. Undersökningen har utförts i form av ett antal prover i jord samt grundvatten och ger en indikation kring var det kan förekomma föroreningar.

Det konstateras i den utförda markundersökningen att den inte har påvisat föroreningar i mark eller grundvatten som skulle kunna kopplas till den tidigare bilvårdsanläggningen som fanns på fastigheten Älta 16:28 samt ingen spridning via grundvatten från tidigare verksamhet på fastigheten Älta 16:27. Planförslaget bedöms lämpligt utifrån undersökningen om markföroreningar.

Ytvatten och dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Ältasjön (SE657378-163467).

Ältasjön är en vattenförekomst som har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och resulterar i dålig status. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalfosfor) som har måttlig status. Orsaken till att Ältasjön inte uppnår god kemisk status beror på för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE), i fisk eller i vatten. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Enligt Vattenmyndigheten ska Ältasjön uppnå god kemisk och ekologisk status senast 2021. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad samt att tillse att befintlig huvudbyggnad som idag är planstridig blir planenlig. Dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark, varför bedömningen är att ingen förändrad belastning på Ältasjön kommer att ske. Kommunen har tagit fram en rapport, *Modellering av näringsbelastning och åtgärdsförslag för Ältasjön*, som beskriver vilka åtgärder som krävs för att uppnå god vattenstatus, i enlighet med EU:s vattendirektiv. De åtgärdsförslag som ger störst effekt på Ältasjön gäller rening av dagvatten.

Vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns, *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Uppehållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 millimeter avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

I gällande detaljplan (stadsplan 236) regleras inte andel hårdgjord yta men uppskattningsvis är idag cirka 4 procent av fastigheten Älta 16:28 yta hårdgjord (taken på huvudbyggnad samt komplementbyggnad). Parkerings- och infartsytor är grusade, och dessa ytor - och motsvarande tillkommande ytor - avses inte hårdgöras. Om maximal byggrätt utnyttjas på de bägge fastigheter som kan tillskapas kan uppskattningsvis cirka 20–25 procent av respektive fastighet hårdgöras (de nya byggnadernas och komplementbyggnadernas tak).

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av dagvattenfördröjande anläggningar. Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på vardera fastigheten. Med hårdgjord yta avses byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen syftar främst till att öka möjligheten till infiltration och fördröjning.

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta lagringsvolym om 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter av fastighetens hårdgjorda yta.

Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden januari 2021
Laga kraft tidigast* februari 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

I södra delen av fastigheten, finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut. Vatten- och avlopps-försörjningen ska ske genom allmän anläggning.

Dagvatten

Fastighetsägaren ska ansvara för att en fördröjningsanläggning för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att tomtindelningen SKONAREN för fastigheten Älta 16:28 upphävs. Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för Lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Nybildning genom avstyckning möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft.

Behovet av att göra en fastighetsbestämning har utretts under planarbetet i samarbete med lantmäterienheten. Fastighetsbestämning bedöms vid planens upprättande inte behövas för att genomföra planerade fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut).

De resulterande fastigheterna ska ha tillgång till vägar samt vatten och avlopp. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut vilket kan innebära att ett servitut behöver upprättas. Servitut med ändamålet väg kan behöva bildas. Servitut upprättas av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Ältasjön bedöms som försumbara i jämförelse med befintlig bygggrätt. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämras inte möjligheterna att uppnå MKN. MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola, förskola, idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter. Vilket gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Älta Centrum, Slussen och Stockholm central, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär en förtätning då detaljplanen möjliggör att fastigheten Älta 16:28 kan delas i två. De nya bygggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” på sidan 10–11.

Planenheten
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2021-01-27 § 7.
Laga kraft 2021-02-24

Frida Trimboli
Projektkoordinator