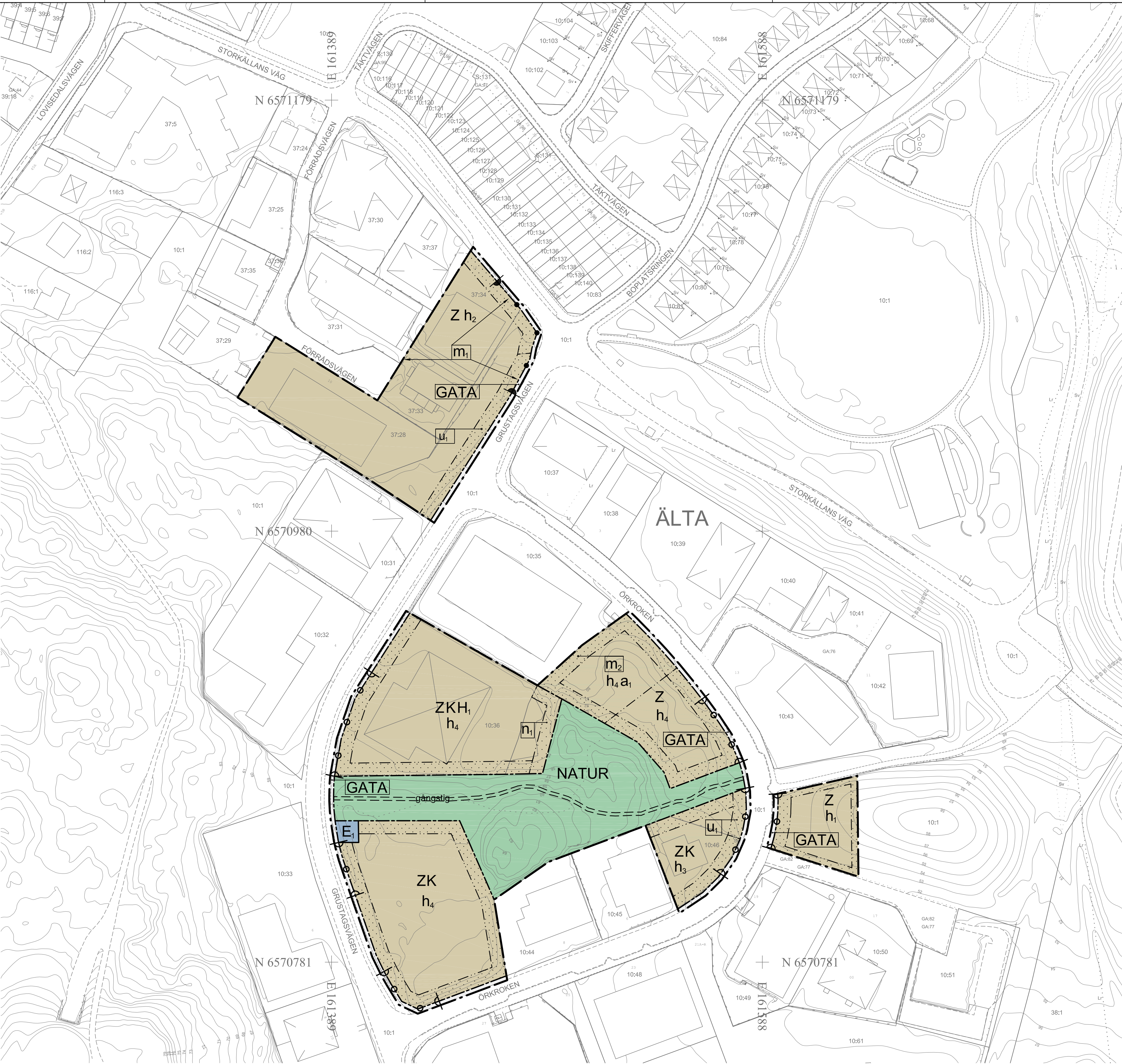


TECKENFÖRKLARING  
Grundkarta

- ÄLTA Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- GA — Gemensamhetsanläggning
- Sv — Servitutsområde
- M — Ledningsrättsområde
- R — Fornlämning
- Vägkant
- Spår, järnväg
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- ☒ Bostadshus karterad efter husliv
- ☐ Industri- eller verksamhetsbyggnad karterad efter husliv
- ☐ Komplementbyggnad karterad efter husliv
- ☐ Byggnad karterad efter takfot
- ☐ Skärmtak
- ☐ Trappa

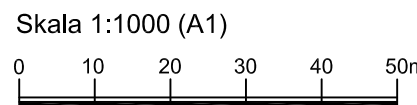


Grundkarta: Älta Bergs verksamhetsområde  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2024-07-26

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.

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



UPPLYSNINGAR:  
Planen är påbörjad den 23 mars 2021 och därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Lokalgata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- E Transformatorstation
- H Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor
- K Kontor
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h1 Högsta nockhöjd är 8.0 meter
- h2 Högsta nockhöjd är 9.0 meter
- h3 Högsta nockhöjd är 10.0 meter
- h4 Högsta nockhöjd är 11.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n1 Markens höjd får inte vara lägre än 55 meter över nollplanet.

Kvartersmark ska utformas med öppna gröna dagvattenlösningar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

- m1 Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbullen så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (frifältsvärde).
- m2 Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 100 kubikmeter dagvatten.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Körbar in- och utfart får inte finnas
- Stängsel ska finnas

Villkor för startbesked

- a1 Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnation förrän skyddsåtgärden m2 genomförs.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- gångstig Illustrationstext

Detaljplan för Älta Bergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl i Älta, Nacka kommun Standardförfarande Planenheten i augusti 2024, justerad november 2024

Angela Jonasson Gruppchef

Carl Arvidsson Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN 2024-12-04 § 252  
Antagen av KF 2025-03-17 § 42  
Laga kraft 2025-04-17

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning

KFKS 2021-00124

DP 703

0182K-P2025/703

Planbeskrivning

**DP 703**

Upprättad augusti 2024

Justerad november 2024 och december 2024

Standardförfarande

Dnr: KFKS 2021-00124

0182K-P2025/703

## Ältabergs verksamhetsområde

Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl i Älta,  
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030, detaljplanen förväntas kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser vilket bidrar till att uppfylla målet.

Planområdet omfattar cirka 31 000 kvadratmeter mark som utgörs av obebyggd naturmark, befintlig industrimark samt viss gatumark inom Ältabergs verksamhetsområde. Detaljplanen möjliggör för cirka 23 000 kvadratmeter kvartersmark som kan användas för verksamheter, kontor och viss småskalig handel. Av dessa är cirka 12 000 kvadratmeter nya verksamhetsytor som idag ägs av Nacka kommun och som kommer säljas.

Cirka 65 procent av den befintliga naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Resterande del sparas och planläggs som allmän plats med markanvändningen natur för att värna naturvärden och rekreativa värden. Stigen genom naturområdet i den centrala delen av planområdet bevaras men får en ny sträckning.

Byggrätter föreslås hållas så generella som möjligt för att möjliggöra en flexibel användning som passar olika verksamhetsutövare. Storlek och placering av bebyggelse kommer att bero av den framtida fastighetsindelningen. Höjdbegränsningar har anpassats efter befintliga byggnader inom verksamhetsområdet samt med hänsyn till Storkällans kapell och krematorium. Avsikten är att bibehålla en värdig entré till Storkällan där framtida industribyggnader inte dominerar landskapsbilden.

Detaljplanens genomförande innebär viss utbyggnad av allmännyttiga ledningar samt iordningställande av kvartersmark. Markgenomförandeavtal som reglerar parternas ansvar ska tecknas med framtida fastighetsägare. Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Kommunen står för planläggningskostnaderna och marken planeras att säljas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen möjliggör nyetablering av verksamheter samt utvidgning av befintliga verksamheter i Ältabergs verksamhetsområde för att möta den stora efterfrågan av sådan mark. Landskapsbilden i området kommer förändras då kuperad natur- och parkmark ersätts med anlagda ytor och stora industribyggnader. Marken består av både jord- och bergmassor vilket innebär att schaktning och sprängning kommer att behövas för att iordningställa ytorna. Detaljplanen medför negativa konsekvenser för naturmiljön genom fällning av träd och ianspråktagande av naturmark. Ytor för rekreation minskar också till följd av detaljplanen.

## Innehållsförteckning

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>                             | <b>2</b>  |
| <b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>                | <b>5</b>  |
| Syfte .....                                            | 5         |
| Bakgrund och huvuddrag.....                            | 5         |
| <b>Planhandlingar och underlag .....</b>               | <b>5</b>  |
| <b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>   | <b>6</b>  |
| Läge, areal & markägförhållande.....                   | 6         |
| Statliga och regionala intressen.....                  | 7         |
| Kommunala intressen.....                               | 8         |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan.....           | 10        |
| <b>Förutsättningar och detaljplanens innehåll.....</b> | <b>11</b> |
| Övergripande struktur.....                             | 11        |
| Offentliga rum och grönområden.....                    | 13        |
| Bebyggelse.....                                        | 17        |
| Teknisk infrastruktur.....                             | 19        |
| Störningar och risker.....                             | 21        |
| Markens beskaffenhet.....                              | 22        |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall .....               | 23        |
| <b>Så genomförs planen .....</b>                       | <b>29</b> |
| Organisatoriska frågor .....                           | 30        |
| Huvudmannaskap .....                                   | 31        |
| Ansvarsfördelning.....                                 | 32        |
| Avtal .....                                            | 33        |
| Tekniska frågor.....                                   | 33        |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                        | 35        |
| Ekonomiska frågor .....                                | 37        |

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b> | <b>40</b> |
| Miljökonsekvenser .....                                        | 41        |
| Sociala konsekvenser.....                                      | 43        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                                  | 44        |
| Avvägning mellan motstående intressen .....                    | 44        |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....                           | 44        |

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya ytor för verksamheter, kontor och viss småskalig handel på befintlig naturmark inom Ältabergs verksamhetsområde. Området ska utformas så att det samspelar med det befintliga verksamhetsområdet. Vidare ska natur- och rekreationsvärden beaktas och en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium behållas.

### Bakgrund och huvuddrag

Att skapa plats för verksamheter och arbetsplatser är prioriterat för Nacka kommun och behovet av verksamhetsytor är stort. Många företag inom kommunens gränser expanderar samtidigt som nya företag vill etablera sig. Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet samt möjliggöra för nya företagsetableringar är ett målområde i kommunens översiktsplan. Nacka kommun har även satt upp ett mål om 15 000 nya arbetsplatser till år 2030.

Planområdet utgörs idag av obebyggd naturmark samt befintliga industrifastigheter i nära anslutning till Storkällans kapell och krematorium samt bostadsområdet Ältadalen. Det befintliga verksamhetsområdet har utformats med omsorg i gestaltning av allmän platsmark samt bebyggelse och markplanering för att ta hänsyn till Storkällans kapell och krematorium. Avsikten är att bibehålla samma inriktning i denna detaljplan.

I gällande detaljplaner för verksamhetsområdet finns outnyttjade markområden som vid tiden för detaljplanernas framtagande ansetts värdefulla då de bidrar till landskapsbilden samt är en trivsamt miljö för boende och arbetande i området. Efterfrågan på nya verksamhetsytor var vid tiden inte av den omfattning som kunde motivera en högre exploatering av verksamhetsytor. Då flera verksamhetsutövare i området visat intresse för att utöka sina verksamheter och efterfrågan av verksamhetsytor idag är stort, omprövas nu delar av naturmarken för etablering och utökning av verksamheter.

Detaljplanen möjliggör kvartersmark för nyetablering och expanderings av verksamheter på befintlig naturmark. Cirka 35 procent av naturmarken inom planområdet bevaras som allmän platsmark. Det tvärgående naturstråket genom verksamhetsområdet bevaras som ett viktigt grönt inslag med rekreativa värden. Stigen genom naturområdet kopplar samman ett system av stigar som sträcker sig från Ältaberget till Storkällan.

## Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 23 mars 2021. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är exploateringsingenjör, bygglovhandläggare, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, antikvarie, kommunikatör, trafikplanerare, bullerexpert, förrättningslantmätare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga 1 Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Geo- och miljöutredning (*Atrax Energi och miljö AB, 2021-06-24*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, 2021-07-07*)
- Markteknisk undersökning (*Bjerking AB, 2021-11-26*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Trapezia AB, 2022-01-14*)
- Utlåtande släntrasrisker (*Geoskills, 2023-06-02*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Bjerking AB, 2024-03-26*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2024-05-27*)
- Dagvattenutredning (*AFRY, 2024-06-03*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2024-06-24*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2024-08-09*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2024-11-15*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av planområdet omfattar naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1, men även de befintliga industrifastigheterna Älta 10:36, 10:46, 37:28, 37:33 och 37:34 ingår i planområdet för att möjliggöra utökning av dessa fastigheter. Planområdet omfattar cirka 31 000 kvadratmeter.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd streckad linje anger planområdets ungefärliga gräns.

## Statliga och regionala intressen

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

### Rikshintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Inga rikshintressen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas av denna detaljplan.

### Mellankommunala intressen

Söder om planområdet och Tyresövägen pågår planarbete i Tyresö kommun för Lindalshöjden. Detaljplanen syftar till att skapa ett nytt område för företag, drivmedelsstation och brandstation. Projekten bedöms inte stå i konflikt med varandra.

### Regionala intressen

I Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFs) 2050 anges området som sekundärt bebyggelseområde. Det innebär att området anses ha potential att kompletteras eller utvecklas, men ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till lägen med hög regional täthet.

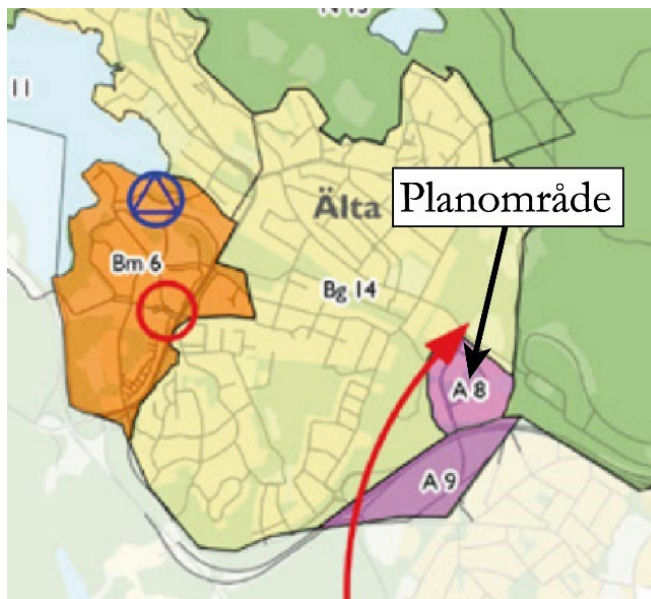
### Kommunala intressen

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

### Översiktlig planering

I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, anges för planområdet markanvändningen *Arbetsplatsområden och tekniska anläggningar* (A8). Området är således avsett för industrier eller andra verksamheter som inte bör blandas med bostäder. För området finns inga speciella värden eller intressen dokumenterade.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.



Figur 2, Urklipp från översiktsplanen som visar markanvändning. Röd pil visar ett svagt samband i grönstrukturen.

### Gällande detaljplaner

För den norra delen av planområdet gäller i dagsläget stadsplan 226 som medger småindustri. Planen vann laga kraft 1972. För resterande del av planområdet gäller detaljplan 480 som medger småindustri, kontor och viss handel. Planen vann laga kraft 2010. Ingen av planerna har pågående genomförandetid. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta dessa detaljplaner.



Figur 3: Stadsplan 226 och detaljplan 480 markerade i turkost.

### Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av det större stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande ambitioner formulerats:

#### 1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Naturmiljöer ska vårdas så att de behåller och utvecklar sin ursprunglighet och artrikedom samt att den gröna infrastrukturen och arters möjlighet till spridning bevaras och utvecklas. För projekt ska verksamheter utvecklas intill bostadsbebyggelse, ambitionen är att bevara naturmark i den utsträckningen så att offentliga rum och parkmiljöer fortsatt kan utnyttjas för allmänheten. Offentliga rum och parkmiljöer ska kunna användas av boende, verksamma och besökare. Utformningen behöver ta hänsyn till det grönstråk som går mellan Ältaberget i väster och Storkällan i öster.

#### 2. Hållbart resande och mobilitet

Den tekniska utvecklingen av energieffektiva transportlösningar ska följas och i sin tur stödja innovativa lösningar. Nya bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor,

idrottsanläggningar och kulturlokaler ska ha god kollektivtrafikförsörjning.

Energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minskas bland annat genom att främja och stödja fossilfria transportlösningar.

### **3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö, bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation. I projektet ska användning av förnyelsebara energikällor främjas och uppmuntras. Nacka ska även vara så giftfritt att människor eller miljö inte påverkas negativt.

### **4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**

Befintlig växlighet och grönska kan rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker och vattendrag. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Vid behov av synliga dagvattenlösningar kan de utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av området.

### **5. Hållbar avfallshantering och återbruk**

I genomförandet av detaljplanen ska en hållbar hantering av byggavfall eftersträvas.

Användning av återbrukat material ska uppmuntras och frågan ska tas upp med fastighetsägare och exploitörer under projektets gång.

### **6. Anpassning framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet är exempelvis hantering av skyfall och översvämningar. Att bevara delar av naturmarken fyller därför en viktig funktion.

Hur ambitioner avses uppfyllas beskrivs nedan under avsnitt Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande rubrik Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka.

## **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömning utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2024-05-27). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen innebär att naturmark med lokala natur- och rekreationsvärden tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Detaljplanens genomförande bedöms medföra negativ påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden samt leda till ökade utsläpp av växthusgaser till följd av sprängning av berg, borttagande av biomassa samt ökade transporter. Planområdet är dock av begränsad omfattning och naturmarken som tas i anspråk är belägen inom ett befintligt verksamhetsområde, genomförandet innebär därmed en liten förändring jämfört med dagens användning sett ur ett större sammanhang. De nya verksamhetsytornas lokalisering har anpassats för att reducera och minimera mängden utsläpp av växthusgaser samt påverkan på lokala naturvärden och den biologiska mångfalden. Cirka 35 procent av naturmarken inom planområdet bevaras vilket innebär att lokala naturvärden till viss del kan behållas.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Planen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplan inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2024 § 159 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## **Förutsättningar och detaljplanens innehåll**

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

### **Övergripande struktur**

Planområdet utgörs till stora delar av obebyggd naturmark inom det befintliga verksamhetsområdet Ältaberg. Inom Ältabergs verksamhetsområde finns idag cirka 30 fastigheter med varierande storlek från cirka 900 kvadratmeter upp till 7000 kvadratmeter. De flesta ägs av privata fastighetsägare men några fastigheter ägs av kommunen och är upplåtna med tomträtt eller arrendeavtal. På fastigheterna finns bland annat bilverkstad, kretsloppscentral, återförsäljare och kontor.

Terrängen i området är varierad där vissa delar är förhållandevis plana medan andra delar är kuperade. Den centrala delen är starkt kuperad och med betydande inslag av berg i dagen. Inom detta område föreslås två nya verksamhetsytor vilket innebär att landskapsbilden kommer påverkas när marken ska utjämnas och bebyggas med nya verksamhetslokaler. Även kullen i den östra delen av planområdet är kuperad. Här föreslås en ny yta för verksamheter vilket innebär att delar av kullen kommer att behöva schaktas bort och utjämnas i samband med att ytan iordningställs.

Detaljplanen innebär att cirka 65 procent av naturmarken inom planområdet tas i anspråk för nya verksamhetsytor samt utökning av befintliga verksamheter (se Figur 4). Eftersom planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde med etablerat gatunät behöver marknivåer på tillkommande verksamhetsytor anpassas efter det befintliga gatunätet. Det innebär att sprängning och schaktning kommer behöva ske för att uppnå lämpliga marknivåer som ansluter till det befintliga gatunätet. Tillkommande bebyggelse föreslås placeras längs Grustagsvägen och Örkroken. För de fastigheter i område A (se Figur 4) som utökas möjliggörs nya infarter mot Grustagsvägen. Den östra delen av den befintliga anlagda kullen mellan Storkällans entré och Örkroken bevaras som visuellt och avskärmande skydd mellan verksamhetsområdet och Storkällans kapell och krematorium.



Figur 4: Övergripande situationsplan för planområdet.

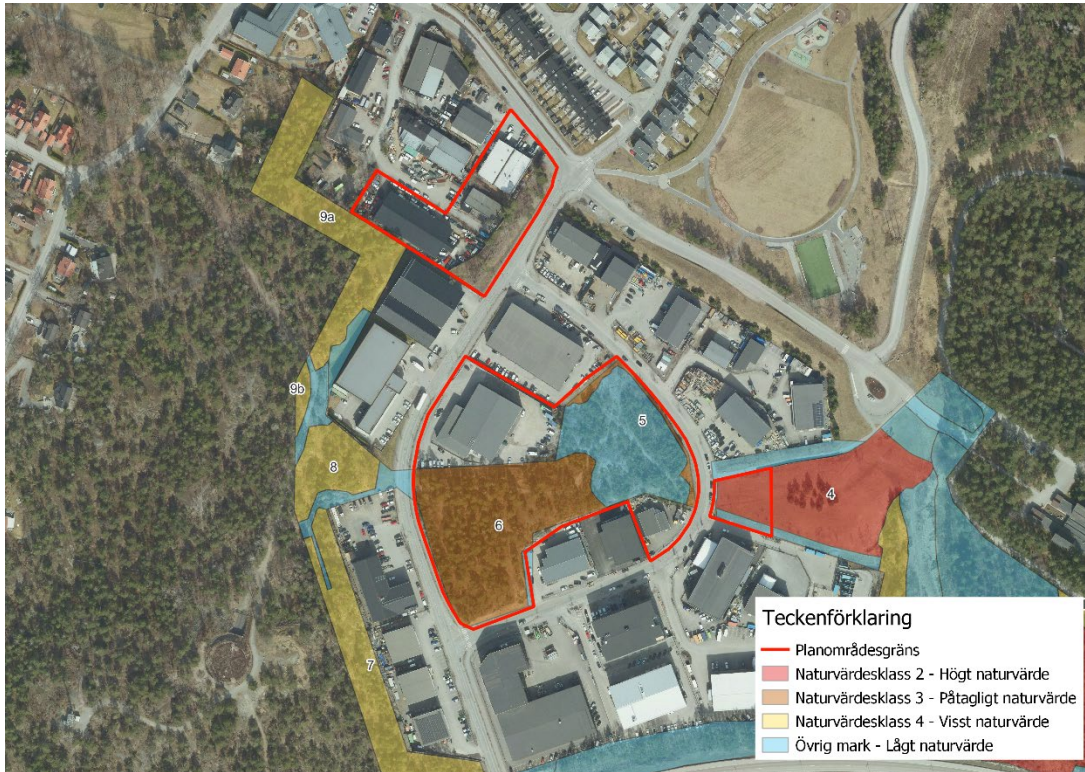
## Offentliga rum och grönområden

### Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram för att utreda vilka värden för biologisk mångfald som naturmiljön inom planområdet inhyser (Pro Natura, 2021-07-07). Naturmiljön domineras av tallskog där de högst belägna delarna utgörs av hållmarksskog. Det finns även inslag av gran, ek och asp. Den centrala delen av planområdet utgör en del av ett område som tidigare varit sand- och grustäkt. De värden för biologisk mångfald som identifierats i området är främst knutna till tallskog på sandig mark samt till mager och artrik gräs- och ruderatmark. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har identifierats i området.

Inom planområdet har flera olika naturvärdesklasser identifierats (se Figur 5). Ett mindre område som utgörs av en kulle med anlagd mager gräsmark i östra delen av planområdet har bedömts ha ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Här är naturvärdena kopplade till artrik och mager gräsmark med viktiga värdväxter och hävdindikatorer samt inslag av jordblottor. Områdets biotopvärden bedöms ge goda förutsättningar för insektslivet.

Ett område med tallskog på sandig mark i västra delen av planområdet har bedömts ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). I detta område är naturvärdena kopplade till tallskog på sandig mark med förekomst av flera naturvårdsarter varav två rödlistade, tallticka och kolflarnlav. Inga särskilt skyddsvärda träd bedöms finnas inom detta område. Slutligen har en del av vägrenen längs Örkroken identifierats ha rik blomning och bedömts ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Här är naturvärdena kopplade till den rika blomningen med gott om värdväxter för insekter.



Figur 5: Karta som visar avgränsade naturvärdesobjekt och naturvärdesklass inom planområdet.

Skogsområdet i mitten av planområdet ingår delvis i ett lokalt spridningssamband för gammal barrskog. Ur ett större geografiskt perspektiv är områdets tallvärden beroende av omgivande landskap och bidrar till att många arter har möjlighet att sprida sig mellan lämpliga habitat.

Cirka 35 procent av naturmarken inom planområdet föreslås bevaras som allmän platsmark. Detta område ligger i mitten av planområdet och regleras med markanvändningen NATUR.

NATUR

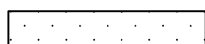
Natur.

Genom att bevara naturmarken i mitten av planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del behållas. Det lokala spridningssambandet för arter knutna till gammal barrskog bedöms inte påverkas nämnvärt. Utöver det bevaras även det system av stigar som sträcker sig från Ältaberget, genom Ältabergs verksamhetsområde och fram till Storkällans vändplan (se Figur 6). Naturområdet kan således fortsatt nyttjas rekreativt av arbetande i verksamhetsområdet eller övriga besökare. Stigen genom naturområdet i mitten av planområdet kommer få en ny dragning när detaljplanen genomförs, då delar av stigen ligger inom mark som planeras för verksamheter.



Figur 6: Foto från naturområdet och stigen som bevaras i mitten av planområdet.

De nya verksamhetsytornas placering har anpassats för att minska intrånget på natur- och rekreationsvärden. Vidare regleras även placering av bebyggelse inom kvartersmark med bestämmelsen ”prickmark” som innebär att marken inte får förses med byggnad. Inom prickmark får dock plank och stödmurar uppföras samt dagvattenlösningar placeras. Generellt regleras 6 meter prickmark mot allmän plats, men för område E (se Figur 4) är prickmarken endast 6 meter mot gatan och 3 meter i övrigt. Syftet med 3 meter prickmark är att skapa en större flexibilitet i placering och utförande av byggnader på det förhållandevis lilla området.



Marken får inte förses med byggnad

Vid schakt- och eller sprängningsarbeten behöver påverkan på omkringliggande naturmark särskilt beaktas. Träd ska i största möjliga mån sparas, särskilt vid område C mot stigen i den norra delen av området. Vid behov av åtgärder på kommunal mark vid genomförandet av detaljplanen ska kommunen kontaktas.

För att minimera risken för fallolyckor bör fastighetsägare eller tomträttshavare uppföra stängsel mot mark betecknad med ”NATUR”.

**Trygghet**

Idag finns en stor variation av olika verksamheter i området. Utöver industri och kontor finns bland annat gym, frisersalong, restaurang och sportaktiviteter vilket bidrar till rörelse i området även på kvällstid och på helger. Nattetid vistas dock människor generellt inte i verksamhetsområden, så är fallet även här.

Detaljplanen möjliggör etablering av fler verksamheter på naturmark som i dagsläget är obelyst, vilket kan bidra till ökad trygghet i området då antalet mörka hörn reduceras och sikten förbättras. Etablering av fler verksamheter ökar även rörelsen i området vilket kan bidra till den sociala kontrollen och ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och belyst och det finns flertalet övergångsställen.

**Landskapsbild och kulturmiljö**

Planområdet utgjorde tidigare en del av den rullstensås som sträcker sig i ett nordsydligt stråk från Kolarängen i norra Älta till Västerhaninge. Naturområdet i mitten av planområdet är en rest av rullstensåsen och bär således på spår från denna struktur. Innan det blev ett verksamhetsområde användes platsen som motocrossbana och dessförinnan var området under en längre tid en stor grustäkt. Den kuperade marken har därmed genomgått förändringar av olika slag, så som sprängningar, grävningar och omfördelning av täktmassor. Idag är platsens landskapsbild präglad av två tidsperspektiv - den naturligt kuperade marken som är en rest av en rullstensås, och den samtida, medvetet gestaltade natur- och parkmarken som inkluderar bland annat en anlagd kulle. Generellt domineras intrycket av naturen av tallar i olika åldrar, vilket hänger ihop med rullstensåsens karaktärsdrag och därmed landskapsbilden i stort.

Verksamhetsområdets kulturmiljövärden hör nära samman med landskapsbilden genom den medvetna omgestaltningen av en tidigare grustäkt i samband med anläggandet av verksamhetsområdet. Ett av målen med gestaltningen har varit att skapa en värdig entré till Storkällans kapell och krematorium. Området är omsorgsfullt gestaltat med tallar som dominerande trädslag även i de anlagda delarna (se Figur 7). Detaljplanen möjliggör ny verksamhetsmark i västra delen av den anlagda kullen, den östra delen av kullen samt tallarna bevaras som visuellt skydd mellan begravningsplatsen och den nya bebyggelsen.

Storkällans kapell och krematorium som ligger öster om planområdet invigdes 1970. Arkitekten som ritat det karaktäristiska byggnadsverket i tegel och cortenstål är Wolfgang Huebner. De två kapellen utmärks av en stram men samtidigt vilsam arkitektur som samspelar med den omgivande talldominerade naturen. Begravningsplatsens är gestaltad av landskapsarkitekten Gunnar Martinsson, som likt Huebner lyckats framhäva platsen karaktär.



Figur 7: Anlagd kulle och vall vid Storkällans entré.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns viss bebyggelse i form av verksamhetslokaler för bland annat bilverkstad, återförsäljare och kontor. I den norra delen tillkom byggnaderna under 1970-talet och har sedan dess byggts till i omgångar. I den södra delen av planområdet tillkom byggnaderna under 2010-talet i samband med genomförandet av detaljplan 480.

## Markanvändning

Detaljplanen möjliggör cirka 23 000 kvadratmeter kvartersmark, där cirka 12 000 kvadratmeter är ny verksamhetsyta och resterande cirka 11 000 kvadratmeter är befintlig verksamhetsyta som bekräftas genom detaljplanen. Planen medger markanvändningarna verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor ( $H_1$ ). Detaljplanen medger även markanvändning för tekniska anläggningar i form av transformatorstation ( $E_1$ ).

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| $E_1$ | Transformatorstation                                        |
| $H_1$ | Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor |
| K     | Kontor                                                      |
| Z     | Verksamheter                                                |

Användningen verksamheter innefattar service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel samt annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även

komplement till verksamheten inryms i markanvändningen. Kontor tillåter kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med begränsad eller ingen varuhantering. Komplement till kontorsverksamhet ingår också i markanvändningen. För vissa områden har användningen verksamheter och kontor kombinerats. Detta möjliggör för en flexibel användning där exempelvis olika våningsplan eller delar av lokaler kan användas för olika ändamål.

Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor innefattar sådan handel som inte sker med livsmedel eller med sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet såsom försäljning av bilar, byggvaror eller möbler.

Markanvändningen handel har preciserats till att utesluta både handel med livsmedel och med skrymmande varor. Begränsningen utgår från gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* antagen 2018, samt detaljplaneprogram för Älta centrum antaget 2015. I översiktsplanen finns en stadsbyggnadsstrategi som handlar om att utveckla Nackas lokala centrum, tillkommande handel inom planområdet ska därför inte motverka utvecklingen av det lokala handelsutbudet i Älta centrum. Vidare bör handel med livsmedel även lokaliseras i områden med god tillgänglighet till kollektivtrafik samt med tillräckliga ytor för parkering. Handel med skrymmande varor bör lokaliseras i områden med tillräckliga ytor för parkering samt hantering och leverans av varor.

### Byggrätt

En byggrätt är den maximala graden av bebyggelse som tillåts. Byggrätten styr byggnadsvolym och typ av bebyggelse. I denna detaljplan föreslås byggrätter hållas flexibla för att möjliggöra olika typer av bebyggelse som passar olika verksamheter och för att möjliggöra en flexibel fastighetsindelning inom kvartersmark. Bebyggelsens omfattning regleras med högsta tillåtna höjd uttryckt som nockhöjd ( $h_1$ - $h_4$ ). Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta punkt. Utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar sticka upp, exempelvis mindre delar av ventilationsutrymmen, hisstoppar eller liknande. Dessa byggnadsdelar ska dock inte vara av sådan omfattning att de uppfattas volymskapande eller som en ytterligare våning.

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| $h_1$ | Högsta nockhöjd är 8.0 meter  |
| $h_2$ | Högsta nockhöjd är 9.0 meter  |
| $h_3$ | Högsta nockhöjd är 10.0 meter |
| $h_4$ | Högsta nockhöjd är 11.0 meter |

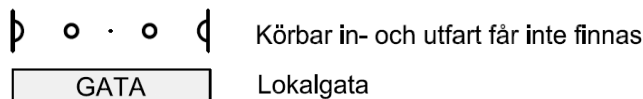
Höjdbegränsningen för nya verksamhetsytor har anpassats till omkringliggande byggnader för att samspela med det befintliga verksamhetsområdet. Befintliga byggnader bekräftas men äldre bestämmelser om totalhöjd eller byggnadshöjd över nollplan ersätts med bestämmelse om nockhöjd. För område E (se Figur 4) har högsta nockhöjd bestämts så att framtida bebyggelse döljs bakom tallarna på toppen av kullen, vilket reducerar påverkan på landskapsbilden sett från Storkällans väg.

## Teknisk infrastruktur

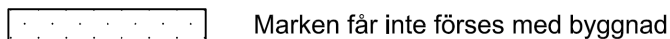
För att försörja den nya bebyggelsen behövs vissa åtgärder vilket beskrivs utförligare nedan.

### Gator och trafik

De nya verksamhetsytorna nås via befintligt vägnät. Beroende på hur den framtida fastighetsindelningen blir kan gemensamhetsanläggningar eller servitut behöva bildas för angränsning av fastigheterna. De nya utfarterna ska ha goda siktförhållanden, varför utfarter inte ska placeras i kurvor eller för nära korsningar. I syfte att säkerställa att utfarter anordnas på ett trafiksäkert sätt regleras utfartsförbud i detaljplanen. För att möjliggöra reglering av utfartsfartsförbud ingår 2 meter allmän plats med markanvändningen lokalgata (GATA) i planområdet.



I detaljplanen regleras kvartersmark mot gata med ”prickmark” som innebär att marken inte får förses med byggnad. Syftet är att säkerställa god sikt och främja trafiksäkerheten i området.

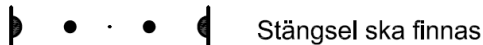


I den norra delen av planområdet angörs fastigheterna idag via Förrådsvägen, vilket innebär att transporter och övrig trafik till och från fastigheterna behöver passera bostäder vid Ältadalen längs Storkällans väg. Detaljplanen möjliggör för nya infarter längs Grustagsvägen för de fastigheter som utvidgas. För att minska negativ miljöpåverkan avseende buller och luft för boende längs Storkällans väg kan nya in- och utfarter med fördel ordnas mot Grustagsvägen.

I gällande detaljplan S 226 gäller markanvändningen småindustri (Jm) för den norra delen av planområdet intill Förrådsvägen. Småindustri innebär att verksamheternas omfattning och beskaffenhet inte får vålla olägenheter för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. I planen finns även en bestämmelse om utfartsförbud kombinerat med anordnande av tät hägnad till en lägsta höjd av två meter i yttre fastighetsgräns i syfte att minska störningar för omgivningen. Detta gäller bland annat i korsningen Storkällans väg och Grustagsvägen, där bostadsområdet Ältadalen ligger på andra sidan vägen från det befintliga småindustriområdet.

I denna detaljplan, som ersätter S 226 inom de ytor som ingår i planområdet, regleras gränsen mellan kvartersmark och allmän plats i korsningen Storkällans väg och Grustagsvägen med bestämmelse om att stängsel ska uppföras. Bestämmelsen ersätter således befintlig bestämmelse om utfartsförbud och tät hägnad. Syftet med stängslet är att tydliggöra utfarten från fastigheten och på så sätt förbättra trafiksäkerheten på platsen. Stängslet ska vara sammanhängande utan öppning som exempelvis grind. Stängslets höjd får ej överstiga 0,8 meter inom 10 meter från

korsningen samt inom 2,5 meter från utfart då högre stängsel kan blockera sikt och således vara farligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, se *riktlinjer för plank, staket och murar*. Fastighetsägare eller tomträttshavare ansvarar för att uppföra stängsel mot mark betecknad med "GATA" där nedanstående bestämmelse gäller.



### **Gång- och cykelväg**

Planområdet nås till fots via det befintliga gång- och cykelvägnätet längs Grustagsvägen och Örkroken samt via ett system av stigar som sträcker sig från Ältaberget, genom planområdet och fram till vändplatsen vid Storkällans entré. Gång- och cykelvägnätet ansluter till omkringliggande gång- och cykelvägar längs Storkällans väg i norr och öster samt till Tyresö kommun söder om planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är Storkällan som ligger cirka 100 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av en linje med låg turtäthet med cirka 2 turer dagligen. Samma linje trafikerar dock regelbundet busshållplatsen Sigfridsborgskolan som ligger cirka 500 meter nordväst om planområdet.

### **Trafik**

Detaljplanen bedöms medföra en viss ökning av trafikflödet till och från verksamhetsområdet. Trafikalstringen har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. Räknat per dygn bedöms trafikstringen vara cirka 490 fordon/dygn exklusive nyttotrafik och cirka 540 fordon/dygn inklusive nyttotrafik. De lokala gatorna Grustagsvägen och Örkroken är båda utformade för betydligt mer än dagens trafik och upp till 540 fordon/dygn bedöms inte påverka framkomligheten nämnvärt.

### **Parkering**

Parkering ska ske på kvartersmark. Tidsbegränsad besöksparkering finns genom kantstensparkering på allmän platsmark längs Örkroken. Vid bygglovsprövning för verksamheter ska P-normen ligga i intervallet 12–15 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Vid bygglovsprövning för kontor ska P-normen ligga i intervallet 20–25 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Även cykelparkering ska ske på kvartersmark. Vid bygglovsprövning för verksamheter ska P-normen för cykel vara minst 10 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. Vid bygglovsprövning för kontor ska P-normen för cykel vara minst 20 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA.

**Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och blivande fastigheter är avsedda att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För de nya fastigheterna kan nya anslutningspunkter komma att behövas. Nästintill hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och de nya fastigheterna avses att anslutas till allmänna ledningar för dagvatten. Beräkningar har visat att befintliga dagvattenledningar har bristande kapacitet, vilket innebär att dagvattenledningsnätet kommer att behöva förstärkas.

Inom område A och F (se Figur 4) ligger en kommunal dagvattenledning, varför bestämmelse om markreservat för allmänna underjordiska ledningar införts i plankartan ( $u_1$ ). Denna del av fastigheten ska hållas tillgänglig för arbeten med befintliga eller nya ledningar.

 $u_1$ 

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Fjärrvärmeledningar finns i området och möjlighet skulle kunna finnas att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

Minst en ny transformatorstation bedöms behövas för att försörja de nya verksamheterna inom planområdet. Detaljplanen reglerar därför ett område avsett för en transformatorstation. Söder om planområdet längs Örkroken inom det befintliga verksamhetsområdet finns en outnyttjad yta planlagd för tekniska anläggningar som kan komma att tas i anspråk för transformatorstation i samband med genomförandet av detaljplanen.

De utrymmen och ytor som behövs för avfallshantering ska anordnas inom kvartersmark. Dessa bör anpassas efter verksamhetsutövarens behov.

**Störningar och risker**

Nedan berörs frågor kopplade till störningar och risker.

**Buller**

Detaljplanen medger verksamheter som normalt sett inte innebär en större bullerpåverkan än lastning, lossning, viss lastbilstrafik och liknande. Kommunen bedömer således att bullret i området inte kommer öka nämnvärt varken från ökade trafikflöden eller tillkommande verksamheter. För att inte försämra bullersituationen för närliggande bostäder bör teknisk utrustning som hör till verksamheter såsom fläktar, kompressorer och värmepumpar placeras så att dessa riktas bort från närliggande bostadsbebyggelse. För verksamheter belägna nära bostadsbebyggelse längs Storkällans väg införs en bullerbestämmelse avseende yttre installationer.

m<sub>1</sub>

Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad och uteplats (frifältsvärde).

**Farligt gods**

Tyresövägen söder om planområdet utgör sekundär väg för farligt gods. Enligt länsstyrelsens riskpolicy ska riskhantering beaktas för detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Då planområdet är beläget cirka 130 meter ifrån Tyresövägen och avskiljs av flertalet byggnader bedöms en riskutredning inte behövas.

**Luftkvalitet**

Luftföroreningssituationen inom planområdet är idag godtagbar enligt SLB-analys. Partikel- (PM<sub>10</sub>) och NO<sub>2</sub> halterna ligger under nu gällande miljökvalitetsnormer enligt förordningen SFS 2010:477 och de nationella miljömålen för PM<sub>10</sub> och NO<sub>2</sub> för samtliga medelvärdestider (timme, dygn och år). Detaljplanens påverkan på luftföroreningshalterna bedöms bli försumbar.

**Markens beskaffenhet****Geoteknik**

Marken inom området utgörs huvudsakligen av berg och isälvsediment samt fyllnadsmaterial. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) finns ingen risk för ras eller skred i området, det finns heller inga dokumenterade skred, ras eller övriga jordrörelser i området. Utifrån information i utförda markundersökningar bedöms det idag inte föreligga någon risk för släntras eller erosion inom området (Geoskills, 2023-06-02). Markförutsättningarna bedöms generellt vara goda och några särskilda åtgärder för grundläggning bör inte behövas. Då inga signifikanta massor överlagrar bergytan bedöms den lokala grundvattenbildningen vara begränsad. Förutsättningarna för grundläggning får detaljstuderas vid projektering av kvartersmark.

**Mark- och grundvattenföroreningar**

Markundersökning har genomförts för hela planområdet (Trapezia AB, 2022-01-14). Generellt påträffades låga föroreningshalter som understiger riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid den utfyllda kullen som enligt situationsplanen i Figur 4 är benämnd E har det tidigare legat en färgfabrik och en cementfabrik. Fabrikerna har rivits och ytan har sedan fyllts ut med massor från utbyggnaden av Ältadalens bostadsområde. I den norra delen av planområdet som i Figur 4 är benämnd A finns en bilvårdsverksamhet och en lackeringsverksamhet. Dessa har klassats med måttlig risk enligt Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden (MIFO). Infiltration av dagvatten bör därför undvikas i detta område. Det bedöms ej

förekomma föroreningar som kan påverka planens genomförbarhet ur ett miljö- och hälsoperspektiv.

Provtagning av grundvatten har genomförts (Bjerking AB, 2024-03-26) i område E (se Figur 4) där färgfabriken tidigare låg. Resultatet visar att det inte finns grundvattenföroreningar som kan utgöra hälsorisk vid verksamhet i eventuell nybyggnation.

Det bedöms utifrån ovanstående inte behövas någon reglering i detaljplanen avseende mark- eller grundvattenföroreningar och den i detaljplanen föreslagna markanvändningen anses lämplig.

### **Sulfider**

Höga svavelhalter kan förekomma naturligt i berg, jordar eller sediment. Berggrunden har undersökts för att utreda svavelhalter (Trapezia AB, 2022-01-14). Resultaten visar på halter avseende svavel mellan 748 mg/kg och 1 590 mg/kg. ABA-test (NRP) visar på en kvot under 3 och NAGpH nivåer är över 4,5 för samtliga prover. Utifrån fältundersökningar och SGU:s jordartkarta är risken för förekomst av lera och därmed sulfidlera mycket liten.

## **Dagvatten, grundvatten och skyfall**

### **Dagvatten**

Nästintill hela planområdet tillhör verksamhetsområde för dagvatten där Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är huvudman, med undantag för område A enligt Figur 4. Dagvatten från planområdet avvattnas till Ältasjön och Albysjön. Dagvatten från den norra delen av planområdet leds via ledningar utan rening till Ältasjön. Dagvatten från resterande delar av planområdet leds via ledningar till ett utlopp vid Storkällans väg för att sedan infiltrera till grundvattnet. Av uppmätta grundvattenflöden kan det konstateras att grundvattnet rör sig i riktning mot Fnyskdiket. Fnyskdiket avleds till Kolardammen i Tyresö kommun för rening av dagvatten. Slutligen når detta vatten Albysjön och Tyresån som har senare utlopp i Östersjön.

Ältasjön klassas som vattenförekomst och har således uppställda mål för miljö kvalitetsnormer (MKN). Sjön har dålig ekologisk status där utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning. Det ämne som inte uppnår god status är icke-dioxinlika PCB:er. God ekologisk status ska vara uppfylld senast 2027. God kemisk status är ej heller uppfylld på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Albysjön är inte utpekad som vattenförekomst enligt VISS. Vatten från Albysjön rinner dock vidare till Tyresån som är klassad som vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Tyresån har otillfredsställande ekologisk status vilket baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. God ekologisk status ska vara uppfylld senast 2033. God kemisk ytvattenstatus är ej uppfylld då gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS,

kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. För PFOS finns en särskild tidsfrist till år 2027.

Detaljplanen medför att stora delar av befintlig naturmark kommer att ersättas med hårdgjorda ytor, vilket innebär att föroreningshalter och föroreningsmängder kommer att öka jämfört med nuläget. En dagvattenutredning har därför tagits fram som ett underlag till detaljplanen (AFRY, 2024-06-03). I utredningen föreslås åtgärder för att hantera ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder.

För att uppnå Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer behöver dagvatten från planområdet hanteras. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienterna Ältasjön respektive Tyresån får inte försämrats till följd av detaljplanen. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan det leds vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet. Dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska dimensioneras så att de första 10 millimetrarna regn kan fördröjas och renas. Vidare ska dagvattnet företrädesvis renas och fördröjas genom gröna lösningar såsom regnbäddar/växtbäddar. För att säkerställa att detta genomförs införs en bestämmelse om öppna gröna dagvattenlösningar i plankartan. Med öppna gröna dagvattenlösningar avses exempelvis regnbäddar, växtbäddar eller översilningsytor.

**Kvartersmark ska utformas med öppna gröna dagvattenlösningar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor**

För att uppnå Nacka vatten och avfalls krav på fördröjning på kvartersmark behövs i vissa delar av planområdet ytterligare fördröjning än den som hanteras med öppna gröna dagvattenlösningar. Denna fördröjning avses att regleras genom markgenomförandeavtal med respektive fastighetsägare.

För att fördröja och rena dagvatten på kvartersmark i den norra delen av planområdet som avrinner till Ältasjön föreslås att växtbäddar anläggs inom respektive fastighet. Med föreslagen dagvattenhantering eller likvärdiga lösningar försvåras inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten till följd av detaljplanen för Ältasjön. Samtliga föroreningshalter och mängder minskar jämfört med befintlig situation.

För spridning av PFOS, som tillhör gruppen per- och polyfluorerade alkylsubstanser, gäller att risken för spridning är störst via redan förorenad mark. I den del av planområdet som avrinner mot Ältasjön finns två MIFO-objekt som klassats med måttlig risk. För att undvika spridning av eventuella PFOS-föroreningar till recipienten kommer växtbäddar utföras täta utan infiltration till grundvattnet vilket regleras i genomförandeavtal med respektive fastighetsägare.

För kvartersmark som avrinner till Albysjön/Tyresån föreslås växtbäddar, översilningsytor och kassetmagasin. Trots de föreslagna lösningarna eller likvärdiga lösningar ökar föroreningshalter

och -mängder för ett flertal ämnen efter rening på kvartersmark (se Tabell 1 och 2). För dagvatten som avrinner mot Albysjön/Tyresån behövs därför tvåstegsrening, där det andra steget är en befintlig infiltrationsyta.

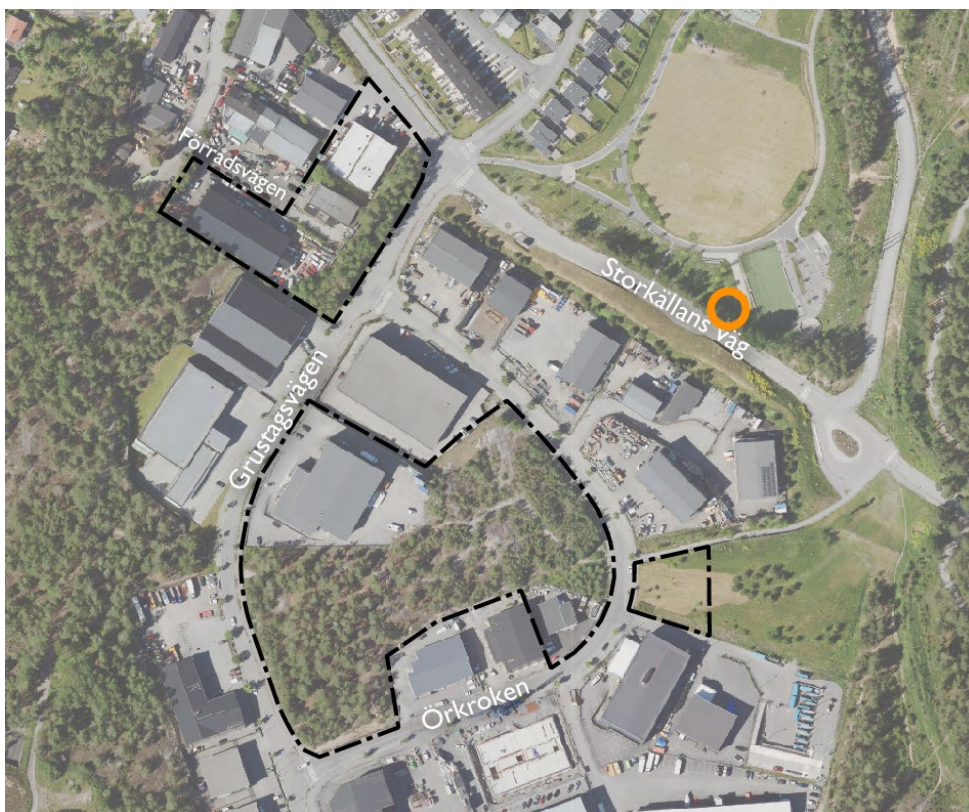
| Ältasjön                  |       |                     |                    |                                            | Albysjön            |                    |                                 |
|---------------------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|
| Ämne                      | Enhet | Befintlig situation | Framtida situation | Framtida situation efter rening (växtbädd) | Befintlig situation | Framtida situation | Framtida situation efter rening |
| Fosfor (P)                | µg/l  | 96                  | 150                | 76                                         | 74                  | 200                | 140                             |
| Kväve (N)                 | µg/l  | 1500                | 1600               | 1000                                       | 1100                | 1600               | 1200                            |
| Bly (Pb)                  | µg/l  | 11                  | 14                 | 3,1                                        | 8,5                 | 15                 | 6,4                             |
| Koppar (Cu)               | µg/l  | 27                  | 32                 | 14                                         | 19                  | 33                 | 21                              |
| Zink (Zn)                 | µg/l  | 94                  | 130                | 27                                         | 64                  | 160                | 66                              |
| Kadmium (Cd)              | µg/l  | 0,46                | 0,72               | 0,12                                       | 0,32                | 0,95               | 0,33                            |
| Krom (Cr)                 | µg/l  | 8,3                 | 10                 | 4,9                                        | 7,0                 | 11                 | 6,7                             |
| Nickel (Ni)               | µg/l  | 5,0                 | 7,7                | 1,9                                        | 4,6                 | 11                 | 4,5                             |
| Kvicksilver (Hg)          | µg/l  | 0,040               | 0,049              | 0,025                                      | 0,033               | 0,056              | 0,040                           |
| Suspenderad substans (SS) | µg/l  | 74000               | 83000              | 22 000                                     | 59000               | 84000              | 34000                           |
| Benso(a)pyren (BaP)       | µg/l  | 0,033               | 0,062              | 0,012                                      | 0,026               | 0,093              | 0,029                           |
| PBDE 47                   | µg/l  | 0,00018             | 0,00019            | 0,000095                                   | 0,00016             | 0,00018            | 0,00012                         |
| PBDE 99                   | µg/l  | 0,00023             | 0,00024            | 0,00012                                    | 0,00020             | 0,00023            | 0,00015                         |
| PBDE 209                  | µg/l  | 0,015               | 0,015              | 0,0076                                     | 0,015               | 0,015              | 0,0099                          |

Tabell 1: Tabellen visar föroreningshalter för respektive avrinningsområde.

| Ältasjön                  |       |                     |                    |                                            | Albysjön            |                    |                                 |
|---------------------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|
| Ämne                      | Enhet | Befintlig situation | Framtida situation | Framtida situation efter rening (växtbädd) | Befintlig situation | Framtida situation | Framtida situation efter rening |
| Fosfor (P)                | kg/år | 0,34                | 0,64               | 0,33                                       | 0,49                | 2,2                | 1,5                             |
| Kväve (N)                 | kg/år | 5,3                 | 7,0                | 4,4                                        | 7,1                 | 17                 | 14                              |
| Bly (Pb)                  | kg/år | 0,040               | 0,059              | 0,013                                      | 0,057               | 0,17               | 0,071                           |
| Koppar (Cu)               | kg/år | 0,096               | 0,14               | 0,059                                      | 0,13                | 0,36               | 0,23                            |
| Zink (Zn)                 | kg/år | 0,34                | 0,57               | 0,12                                       | 0,43                | 1,8                | 0,73                            |
| Kadmium (Cd)              | kg/år | 0,0016              | 0,0031             | 0,00052                                    | 0,0021              | 0,010              | 0,0036                          |
| Krom (Cr)                 | kg/år | 0,030               | 0,043              | 0,021                                      | 0,047               | 0,12               | 0,074                           |
| Nickel (Ni)               | kg/år | 0,018               | 0,033              | 0,0080                                     | 0,031               | 0,12               | 0,049                           |
| Kvicksilver (Hg)          | kg/år | 0,00014             | 0,00021            | 0,00011                                    | 0,00022             | 0,00062            | 0,00044                         |
| Suspenderad substans (SS) | kg/år | 260                 | 360                | 95                                         | 390                 | 930                | 370                             |
| Benso(a)pyren (BaP)       | kg/år | 0,00012             | 0,00027            | 0,000052                                   | 0,00017             | 0,0010             | 0,00032                         |
| PBDE 47                   | kg/år | 0,00000065          | 0,00000081         | 0,00000041                                 | 0,0000011           | 0,0000020          | 0,0000013                       |
| PBDE 99                   | kg/år | 0,00000081          | 0,0000010          | 0,00000051                                 | 0,0000013           | 0,0000025          | 0,0000016                       |
| PBDE 209                  | kg/år | 0,000053            | 0,000065           | 0,000032                                   | 0,00010             | 0,00017            | 0,00011                         |

Tabell 2: Tabellen visar föroreningsmängder för respektive avrinningsområde.

Dagvatten som avrinner till Albysjön/Tyresån leds till en befintlig infiltrationsyta norr om Storkällans väg (se Figur 8) för att sedan via grundvattnet nå Fnyskdiket för senare utlopp i Tyresån. Vattnets uppehållstid i grundvattenmagasinet innan det når Fnyskdiket har beräknats och bedömts till cirka två år, vilket är mer än tillräckligt för total reduktion av näringsämnen som vanligtvis bryts ned inom några dygn. En avsevärd reduktion av metaller kan sannolikt även förväntas, även om den exakta reduktionsgraden är svår att bedöma. Kolvätet Benso(a)pyren (BaP) binder hårt till partiklar och bedöms därför avskiljas när partiklar binds i marken. För Polybromerade difenyletrar (PBDE) redovisas en ökning på mellan 0,2 och 10 mikrogram per år, vilket inte bedöms bidra till en mätbar ökning i recipienten. Dagvattnet passerar även en reningsanläggning i Kolardammen i Tyresö kommun där ytterligare rening kan förväntas innan dagvattnet når recipient. För spridning av PFOS, som tillhör gruppen per- och polyfluorerade alkylsubstanser, gäller att risken för spridning är störst via redan förorenad mark. Inga farliga halter av PFOS har noterats vid den före detta färgfabriken, inga indikationer på PFOS-förorenad mark finns i övrigt inom den del av planområdet som avrinner till Tyresån/Albysjön.



Figur 8: Orange cirkel visar den befintliga infiltrationsgropens ungefärliga placering, svart linje visar planområdet.

Med föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet samt att ytterligare rening sker i befintlig infiltrationsyta vid Storkällans väg samt i Kolardammen bedöms inte detaljplanen försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Tyresån/Albysjön. Infiltrationsytan vid Storkällans väg är idag planlagd som allmän plats med markanvändningen PARK. Kommunen

har således rådighet över ytan och den berörda detaljplanen (DP 571) har pågående genomförandetid.

### **Grundvatten**

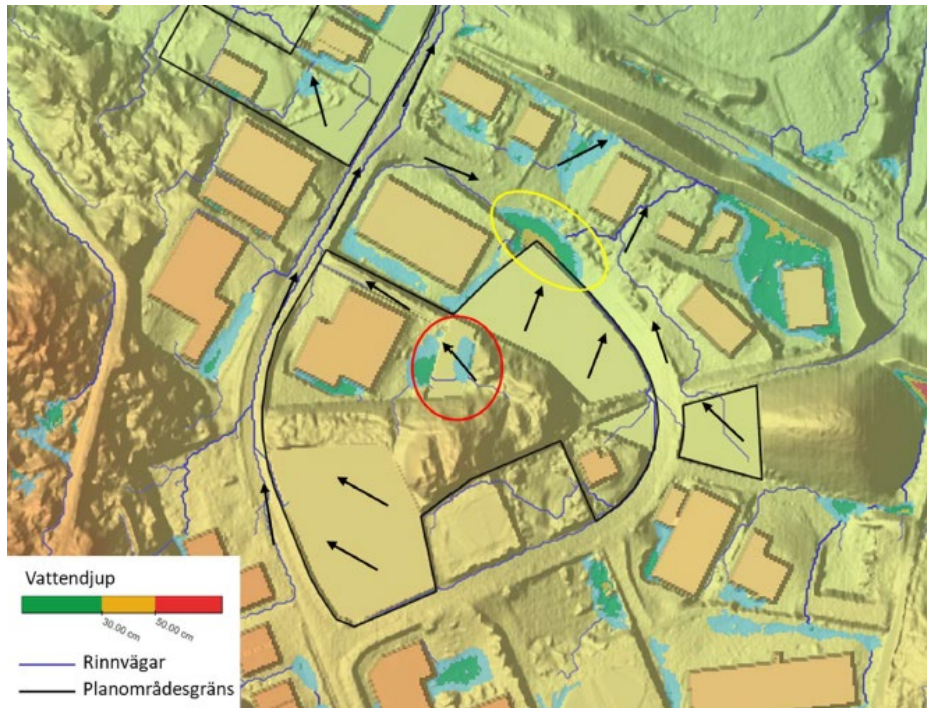
Utifrån underlag som inhämtas från närområdets inmätta brunnar samt de bedömningar som Sveriges geologiska undersökning (SGU) gjort för närområdets geologiska förutsättningar bedöms den eventuella grundvattenytan befinna sig cirka 6 meter under Örkroken och Grustagsvägen som omger området. Den planerade höjdsättningen för de nya verksamhetsytorna innebär att sprängning kommer ske. Den nya höjdsättningen kommer att ligga strax över befintlig gatunivå vilket innebär att berget inte kommer att sprängas ned till grundvattennivån. Ingen större påverkan på grundvattenflöden förväntas således till följd av sprängning. Detaljplanen bedöms heller inte påverka uttagsmöjligheter av grundvatten inom planområdet.

Norr om planområdet ligger grundvattenförekomsten Sandasjön Södra. Då det sannolikt existerar en grundvattendelare mellan planområdet och grundvattenförekomsten bedöms grundvattenflöden vara huvudsakligen österut. Detaljplanens genomförande förväntas inte medföra någon olägenhet för grundvattenförekomsten Sandasjön Södra. Åtgärdsförslaget för hantering av dagvatten reducerar föroreningshalter, samma antagande görs således för eventuella grundvattenflöden.

### **Skyfall**

Planområdet ligger förhållandevis högt i terrängen jämfört med omkringliggande områden och har därför i princip inget tillrinnande dagvatten. Enligt kommunens dagvattensstrategi ska skyfall avledas ytligt genom höjdsättning av markytan till platser som är lämpliga att ta emot vattnet, eller där det gör minst skada. Skyfall från planområdet avrinner ytligt huvudsakligen till en lågpunkt mellan Storkällans väg och Örkroken. För att inte förvärra situationen efter genomförande av detaljplanen behöver höjdsättning inom nya verksamhetsytor utformas så att skyfall inte leds till lågpunkten.

I dagvattenutredningen (AFRY, 2024-06-03) har en skyfallsanalys genomförts i verktyget Scalgo Live för ett 50 millimeter regn. Höjdmodellen har anpassats efter de nya verksamhetsytorna för att analysera flöden och avrinningsvägar efter exploatering. Analysen visar att om marken inom det rödringade området (se Figur 9) höjdsätts på en lägsta nivå av +55 meter över nollplanet samt med lutning mot Grustagsvägen så blir inte utbredning eller nivåer av översvämning i lågpunkten värre efter exploatering jämfört med befintlig situation.



Figur 9: Figuren visar översvämningssituationen vid anpassad höjdsättning inom rödringat område.

För att säkerställa denna höjdsättning införs bestämmelse om markens lägsta höjd över nollplanet inom detta område ( $n_1$ ). Marken bör sedan höjdsättas med nedåtlutning västerut mot Grustagsvägen enligt de svarta pilarna i Figur 9 för att undvika att vatten leds till lågpunkten.

$n_1$  Markens höjd får inte vara lägre än 55 meter över nollplanet.

Där Örkroken har sin lågpunkt finns en elnätsstation som riskerar att bli översvämmad vid ett skyfall. Elnätsstationen ligger utanför planområdet men det är viktigt att exploatering inom planområdet inte förvärrar översvämningssituationen. Vid analys i Scalgo Live (AFRY, 2024-06-03) konstateras att den volym som behöver fördröjas inom planområdet för att inte förvärra situationen vid ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 är 97 kubikmeter. För att säkerställa att planens genomförande inte förvärrar situationen föreslås en bestämmelse om skydd mot störningar i syfte att fördröja minst 100 kubikmeter dagvatten inom lågpunktens avrinningsområde ( $m_2$ ). Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse om villkor om lov som säkerställer att bygglov inte får ges förrän fördröjningsytan genomförts ( $a_1$ ).

$m_2$  Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 100 kubikmeter dagvatten.

$a_1$  Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnation förrän skyddsåtgärden  $m_2$  genomförts.

Det är viktigt att omkringliggande mark höjdsätts så att dagvatten leds till fördröjningsytan vid skyfall. Fördröjningsytan kan med fördel utformas med genomsläpplig markbeläggning för att öka infiltration och fördröjning och bidra till en god dagvattenhantering, med sådan utformning kan ytan användas till exempelvis parkering förutom vid kraftiga skyfall då vatten kan bli ståendes.

Längs den nordöstra delen av Örkroken ligger en dräneringsledning vars funktion behöver bibehållas. Dräneringsledningen ligger delvis inom blivande kvartersmark enligt detaljplanen. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver ledningen därför flyttas och förläggas inom allmän plats. Ett dike ska grävas längs ny kvartersmark intill gatan (se Figur 10) för att undvika att ytligt avrinnande vatten från gatan leds in på kvartersmarken samt för att undvika skador på vägbanken. Den nya dräneringsledningen kan läggas i botten av diket. Kommunen har rådighet över marken där diket och dräneringsledningen ska förläggas.



Figur 10: Gul linje visar gräns mellan kvartersmark och allmän plats, svart linje visar planområdesgräns och blå streckad linje visar förslag på dike.

## Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. 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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

#### Tidplan

##### Planarbete

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Samråd                        | 26 sep 2023 - 7 nov 2023 |
| Granskning                    | 3 sep 2024 – 24 sep 2024 |
| Antagande i kommunfullmäktige | kvartal 1 2025           |
| Laga kraft tidigast*          | kvartal 1 2025           |

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

##### Genomförande

Utbyggnaden förväntas ske genom två etapper:

- Etapp 1: Berörda ledningsägare genomför flytt av befintliga ledningar inom området. Kommunen ansvarar för att flytta befintlig gångstig inom naturmarken samt för att flytta befintlig dräneringsledning längs Örkroken.
- Etapp 2: Gulmarkerad kvartersmark enligt Figur 11 nedan kan tillträdas av fastighetsägare efter det att köpen av marken gått igenom. Fastighetsägare bygger nya verksamhetslokaler och nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, såsom till exempel parkering och dagvattenanläggning. Nya fastighetsägare tillträder den grönmarkerade marken enligt Figur 11 nedan. Skyfallsåtgärden m<sub>2</sub> genomförs i samband med markförberedande åtgärder. Därefter bygger nya fastighetsägare nya verksamhetslokaler och nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, såsom till exempel parkering och dagvattenanläggning.



Figur 11: Gul och grön mark kan tillträdas i etapp 2

Utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Åtgärder i etapp 1 kan tidigast påbörjas under kvartal 2 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med ansökan om bygglov görs även en ansökan om anslutning till Nacka vatten och avfall för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För fastigheter som förvärvar tillskottsmark ska befintlig förbindelsepunkt användas.

### Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen.

## **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### **Vatten- och spillvatten**

Hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll. Fastighetsägare ansvarar för att ansluta sig till angiven förbindelsepunkt och anlägga enskilda vatten- och spillvattensledningar inom den egna fastigheten.

#### **Dagvatten**

Nästintill hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Nacka vatten och avfall AB ansvarar för dagvattenavledningen inom området. Den befintliga naturmarken inom område A i Figur 4 ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, vilket behöver ändras i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

Nacka Energi AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det lokala elnätet. En ny transformatorstation kommer att behövas i samband med genomförandet av detaljplanen, yta för detta har säkerställts i detaljplanen genom markanvändningen transformatorstation (E<sub>1</sub>). Rådigheten över E<sub>1</sub>-området regleras i markavtal mellan kommunen och Nacka Energi AB. Inom detaljplan 480 finns även en utpekad plats för transformatorstation vid den sydöstra delen av Örkroken som inte tagits i anspråk i dagsläget.

Stadsnätbolaget har ledningar inom planområdet som kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Skanova har ledningar inom planområdet som kan komma att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### **Fjärrvärme**

Fjärrvärmeledningar är utbyggda i Grustagsvägen. Vattenfall är huvudman för dessa ledningar.

#### **Kvartersmark**

Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att se till att dagvatten som inte infiltreras leds till angiven förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken, dagvattenledningar och växtbäddar. Detta gäller däremot inte för allmänna ledningar inom u<sub>1</sub>-område.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

### **Avtal**

Kommunen äger den mark som ger utökad verksamhetsmark för befintliga fastighetsägare samt de nya fastigheter som kan bildas och senare säljas. För överföring av den utökade verksamhetsmarken kommer överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas med respektive fastighetsägare. Processen för markförsäljningen av de nya fastigheterna är ännu ej fastslagen, därav redovisas nedan avtal som kan komma att tecknas och som har betydelse för genomförandet av planen.

#### **Markanvisningsavtal**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

#### **Markgenomförandeavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Ett markgenomförandeavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre som ska exploatera på kommunens mark.

Markgenomförandeavtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I dessa markgenomförandeavtal kommer följande att regleras: marköverföringar, behov av dagvattenanläggningar med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter

#### **Köpekontrakt och köpebrev**

Ett köpekontrakt reglerar vilken fastighet som ska säljas, pris, villkor och uppgifter om köpare och säljare. Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen (priset) betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

#### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### **Tekniska frågor**

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

**Vatten och spillvatten**

Befintliga ledningar finns dragna längs Grustagsvägen, Örkroken och Förrådsvägen. För vissa fastigheter finns befintliga förbindelsepunkter, framtida förbindelsepunkter för nya fastigheter kommer att utredas i ett senare skede. Kapaciteten i befintliga vatten- och spillvattennätet har bedömts av Nacka vatten och avfall AB. Spillvattennätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för att hantera spillvatten från tillkommande verksamheter. Vattenkapaciteten i systemet bedöms vara tillräcklig förutsatt att det inte tillkommer mycket vattenkrävande verksamheter i området.

**Dagvatten och skyfall**

Inom mark som idag är planlagd som allmän plats finns befintliga kommunala dagvatten- och dräneringsledningar. Vid eventuell flytt av dessa ledningar i samband med att marken övergår från allmän plats till kvartersmark är det viktigt att säkerställa att avrinningsområden bibehålls. Där ledningar ska ligga kvar behöver ledningsrätt eller avtalsservitut upprättas för att säkerställa möjligheten till åtgärder på ledningarna.

Beräkningar har visat att befintliga allmänna dagvattenledningar har bristande kapacitet, vilket innebär att dagvattenledningsnätet kommer att behöva förstärkas.

Kvartersmark höjdsätts och utformas så att byggnader och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall med återkomsttid 100 år med klimatfaktor 1,25. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, såsom dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder, regleras genom planbestämmelser.

**Vinterväghållning**

Vinterväghållningen inom allmän plats förväntas vara oförändrad till följd av detaljplanen.

**El, tele och fiber**

Varje ledningsägare ansvarar för utbyggnad av sina ledningar.

**Värme**

Fjärrvärmeledningar finns idag i närområdet, anslutning till fjärrvärmenätet är upp till respektive fastighetsägare att besluta om.

**Avfall**

Det är varje fastighetsägars ansvar att ta hand om avfall på rätt sätt och att tillräckliga ytor och utrymmen finns för avfallshanteringen. Verksamheterna ska kunna sortera mat- och restavfall, förpackningar och tidningar och andra fraktioner efter behov, såsom elavfall, farligt avfall och textilier. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separat från eventuella hushållsavfall, både gällande rest- och matavfall och övriga avfallslag som kan uppkomma.

**Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Vid sprängnings- och schaktningsarbetet behöver hänsyn tas till närboende, närliggande verksamhetsutövare samt till Storkällans begravningsplats.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

**Servitut och ledningsrätt**

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 (avtalsservitut).

Inom fastigheten Älta 10:1 finns ett servitut för kraftledning (akt nummer 01-IM8-69/385.1) till förmån för fastigheten Älvkarleby Västanån 6:19 som ägs av Vattenfall eldistribution AB. Inga ledningar finns eller planeras inom detta område, varför Vattenfall eldistribution AB ska ansöka om att döda servitutet. Om så inte sker kan kommunen ansöka om att upphäva servitutet.

Inom fastigheten Älta 10:46 finns ett servitut för dräneringsledning till förmån för fastigheten Älta 10:1. Inga förändringar avseende servitutet förväntas till följd av att detaljplanen vinner laga kraft.

På den av Nacka kommun ägda fastigheten Älta 10:1, inom område som i detaljplanen regleras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ), finns kommunala dagvattenledningar för avvattnings av naturmark. För att säkra rätten för kommunen att behålla ledningarna inom område A och område F (se Figur 4) när marken överförs till intilliggande fastigheter behöver en rättighet bildas. Det föreslås ske med ledningsrätt till förmån för Nacka kommun. Alternativt genom att avtalsservitut tecknas.

**Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

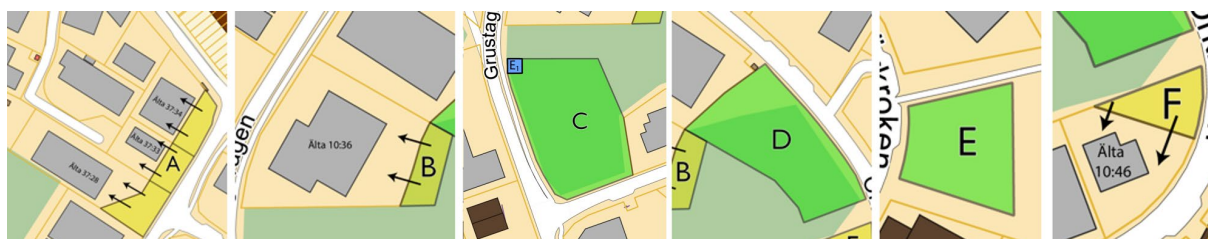
En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

### 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. Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms behöva genomföras med tvång, med undantag av anslutning av ny fastighet till Älta GA:77. Anslutning av den nya fastigheten bedöms kunna ske tvångsvis om parterna inte är överens om anslutningen.

För markområden som ägs av Nacka kommun inom fastigheten Älta 10:1 och som i detaljplanen utgörs av kvartersmark kommer marköverföringar regleras i överenskommelse om fastighetsreglering, markgenomförandeavtal och marköverlåtelseavtal. I detaljplanen föreslås sex områden för verksamhetsytor som i Figur 12 är betecknade A-F. I detaljplanen regleras inte de nya fastigheternas utbredning eller antal då det beror på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas inom området. Utöver detta regleras ett område för transformatorstation, i Figur 12 betecknat E<sub>1</sub>.



Figur 12: Delområden som blir ny kvartersmark i detaljplanen.

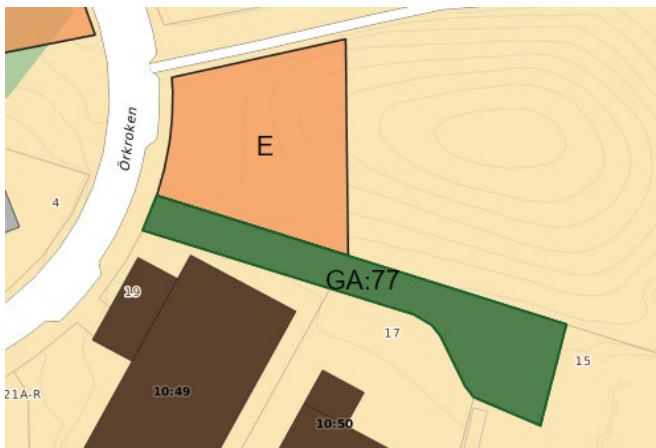
Område A är tänkt att överföras till de befintliga intilliggande fastigheterna Älta 37:28, 37:33 och 37:34 inom planområdet. Möjlighet finns att ordna infart från Grustagsvägen, det kan bli aktuellt att skapa gemensamhetsanläggning eller servitut ifall fastighetsägare vill ordna gemensam infart. I samband med överenskommelse om fastighetsreglering behöver ledningsrätt alternativt avtalsservitut upprättas till förmån för Älta 10:1 i syfte att säkerställa rätten att bibehålla befintlig dagvattenledning inom u<sub>1</sub>-området. Läs mer i bilaga 1, fastighetskonsekvensbeskrivning.

Område B är tänkt att överföras till fastigheten Älta 10:36 inom planområdet.

Område C och D är större områden om cirka 4700 kvadratmeter respektive cirka 3400 kvadratmeter som är tänkta att avstyckas från den kommunala fastigheten Älta 10:1. Givet områdenas storlek är det sannolikt att flera fastigheter kan bildas. Nya infarter för område C kan

ordnas längs Örkroken och Grustagsvägen och för område D längs Örkroken. Det kan bli aktuellt att skapa gemensamhetsanläggning eller servitut ifall fastighetsägare vill ordna gemensam infart.

Område E är ett område om cirka 1400 kvadratmeter som är tänkt att avstyckas från den kommunala fastigheten Älta 10:1. Givet områdets storlek är det sannolikt att området endast kommer att utgöra en ny fastighet. Infart kommer att behöva ske via befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Älta GA:77 (se Figur 13), vilket innebär att den nya fastigheten föreslås inträda i gemensamhetsanläggningen.



Figur 13: Älta GA:77 markerad i mörkgrönt och område E markerad i orange.

Område F är ett område om cirka 400 kvadratmeter som är tänkt att överföras till fastigheten Älta 10:46. I samband med överenskommelse om fastighetsreglering behöver ledningsrätt alternativt avtalsservitut upprättas till förmån för Älta 10:1 i syfte att säkerställa rätten att bibehålla befintlig dagvattenledning inom u<sub>1</sub>-området. Läs mer i bilaga 1, fastighetskonsekvensbeskrivning.

## **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Älta 10:1, 10:36, 10:46, 37:28, 37:33 och 37:34. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

### **Ersättning**

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller gemensamhetsanläggning har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.

När ny fastighet inträder i Älta GA:77 kan ersättning behöva betalas till befintliga delägare i gemensamhetsanläggningen. Det är Nacka kommun såsom ägare till den nya fastigheten som ska betala ersättning till delägarna. Ersättningen bestäms i lantmäteriförrättningen, till grund för ersättningsbeslutet ligger antingen en överenskommelse eller en officialvärdering.

#### **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 av allmän plats***

Kommunen står för kostnad och ansvarar för den ombyggnation som krävs på allmän plats, i dagsläget endast flytt av befintlig gångstig på naturmarken samt flytt av befintlig dräneringsledning längs Örkrokens östra del. Drift och underhåll av allmän plats står kommunen för.

##### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

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

##### ***Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar***

Nacka vatten och avfall AB är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

##### ***Kostnad för dagvattenhantering***

Nacka kommun ansvarar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten på allmän plats.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande och fördröjning av dagvatten på respektive fastighet och utbyggnad av anläggningar som krävs för att klara detta. Fastighetsägaren ansvarar för att ansluta det dagvatten som inte kan infiltreras till angiven förbindelsepunkt. Fastighetsägare inom område som regleras med villkor om lov för nybyggnation  $a_1$  ansvarar för och bekostar skyddsåtgärden  $m_2$ .

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för och bekostar kapacitetshöjande åtgärder på det allmänna dagvattennätet i enlighet med branschstandard och rättspraxis.

##### ***Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)***

Respektive ledningshavare ansvarar och bekostar utbyggnad av sina ledningar.

#### **Taxor och avgifter**

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

**Förrättningskostnader**

Fastighetsägare som ska förvärva tillskottsmark bekostar den fastighetsbildning som krävs för fastighetsreglering av kommunal mark till kvartersmark. För nya de nya verksamhetsytorna C, D och E bekostas fastighetsbildning av Nacka kommun. Övriga förrättningskostnader som exempelvis bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller övriga åtgärder bekostas av respektive fastighetsägare. Kostnader kopplade till anslutning av ny fastighet till Älta GA:77 ska bekostas av Nacka kommun.

Kostnader för dödning av servitut för kraftledning (akt nummer 01-IM8-69/385.1) ska bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Älvkarleby Västån 6:19. Om kommunen i stället ansöker om att upphäva servitutet i en lantmäteriförrättning ska kostnaden betalas av Nacka kommun.

Ledningsrätt för kommunala dagvattenledningar, inom område som i detaljplanen regleras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ), ska bekostas av Nacka kommun. Om rättigheten i stället säkras med avtalsservitut ska inskrivningsavgiften betalas av Nacka kommun.

**Planavgift**

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett. Planavgift ska tas ut för de fastigheter som förvärvar tillskottsmark (med dagens fastighetsbeteckningar gäller det Älta 10:36, 10:46, 37:28, 37:33 och 37:34. Se Figur 14). För nya fastigheter ska planavgift inte tas ut.



Figur 14: Fastigheter inringade i rött ska betala planavgift.

#### **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) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. För fastigheter som förvärvar tillskottsmark ska anslutningsavgift anmälas och betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB.

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

#### **Avfallshantering**

Respektive fastighetsägare ansvarar för den avfallshantering som krävs för fastigheten.

### **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

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

## Miljökonsekvenser

### Nackas lokala miljömål

I Nacka kommun finns lokala miljömål som är beslutade i *Nackas miljöprogram 2016–2030*. Ett av målen är att Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Aktuell detaljplan förväntas inte minimera utsläpp av växthusgaser. Genomförandet av detaljplanen innebär sprängning och bortforsling av sten och berg samt behov av material för utbyggnad vilket ger upphov till transporter som ökar utsläppen av växthusgaser. Vidare fälls även träd som binder koldioxid vilket leder till minskad mängd biomassa. Den föreslagna markanvändningen förväntas även leda till ökat antal transporter till och från området. Ökningen beror till stor del på vilken typ av verksamheter som etablerar sig samt hur kollektivtrafikkörsbetingelserna utvecklas i närområdet. Klimatpåverkan skulle även kunna begränsas genom energieffektivisering av tillkommande bebyggelse samt hållbar energiförsörjning, dessa faktorer kan dock inte styras i detaljplanen.

Ett annat av de lokala målen är att Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter. Detaljplanen säkerställer att cirka 35 procent av naturmarken inom planområdet bevaras vilket innebär att lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del kan behållas. Detaljplanen bedöms dock sammantaget medföra negativ påverkan på naturmiljön då naturmark tas i anspråk för nya verksamhetsytor. Kullen i den östra delen av planområdet tas i anspråk för verksamhetsyta vilket medför en risk för negativ påverkan på den biologiska mångfalden, då marken utgörs av en i Nacka förhållandevis ovanlig biotop i form av näringsfattig öppen gräsmark. Detaljplanen bedöms inte påverka det lokala spridningssambandet för arter knutna till gammal barrskog nämnvärt.

### Lokalklimat

Vad gäller lokalklimat finns det en risk att detaljplanens genomförande ökar värmeöffekterna då träd och vegetation ersätts med hårdgjorda ytor. Ökningen kan dämpas beroende på hur mycket träd och vegetation som tillkommer inom kvarteretsmarken.

### Landskapsbild

Planområdet utgörs dels av naturligt kuperad mark med gammal tallskog, dels av en nutida medvetet gestaltad kulle. Detaljplanen innebär en negativ påverkan på landskapsbilden och den historiska avläsbarheten, eftersom delar av den kuperade naturmarken föreslås att utjämnas och ersättas med anlagda ytor och stora industribyggnader. Detaljplanen innebär även en negativ påverkan på landskapsbilden då delar av den medvetet gestaltade kullen tas i anspråk för verksamhetsytor. Vidare påverkas landskapsbilden av förlusten av den tallskog som exploateringen kommer att medföra. Genom att den nya bebyggelsens högsta tillåtna höjd anpassas utifrån befintliga byggnader i området samt den befintliga kullen i intill Storkällans kapell och krematorium reduceras de negativa konsekvenserna för landskapsbilden. Påverkan på

landskapsbilden bedöms vara lokal inom det befintliga industriområdet, medan landskapsbilden ur ett större perspektiv inte bedöms påverkas av detaljplanen.

### **Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka**

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar formulerats. Nedan redovisas åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

#### **1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**

Möjligheten för boende, verksamma och besökare att utnyttja det centrala naturområdet i ett rekreativt syfte kvarstår genom att naturstigen får en ny dragning samt att delar av naturmarken sparas.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen, men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Biotoptak på den östra verksamheten för att begränsa de negativa effekterna för främst insektsfauna (och de djur som är beroende av insekter).
- Gröna dagvattenlösningar som främjar pollinerare.
- Uppmuntra till användning av den centrala stigen genom informationsskylt.

#### **2. Hållbart resande och mobilitet**

Kommunen för dialog med trafikförvaltningen för att se över kollektivtrafikförsörjningen.

I planbeskrivningen finns p-tal för cykel inlagt som ska följas vid bygglovsprövning.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Krav på ett visst antal laddstolpar.

#### **3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**

Detaljplanen säkerställer att tillkommande bebyggelse i ytan till öster inte dominerar landskapsbilden sett från Storkällan genom att styra nockhöjden till 8 meter.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Bygga i enlighet med miljöcertifieringssystem exempelvis: Svanen eller miljöbyggnad
- Solceller och fjärrvärme uppmuntras/föreslås som energilösning. Byggnaders tak bör dimensioneras och anpassas så att solceller kan installeras på taken
- Kemikaliekrav: Krav på att endast accepterade eller rekommenderade produkter i byggvarubedömningen eller liknande system ska användas vid uppförande av byggnad
- Uppmuntra till att använda återbrukat material

#### 4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen

Detaljplanen säkerställer fördröjning av de första 10 mm regnet i öppna gröna dagvattenlösningar, genom planbestämmelse: *Kvartersmark ska utformas med öppna gröna dagvattenlösningar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*

#### 5. Hållbar avfallshantering och återbruk

Kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om avfall på kvartersmark i detaljplanen.

Åtgärder som identifierats som inte kan styras i planen men som kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång presenteras nedan:

- Ställa krav på att Byggindustrins resurs och avfallsriktlinjer ska följas vid byggnation.
- Ställa krav på att byggaktörerna använder en viss andel material som går att byta ut eller återanvända
- Ställa krav på att byggaktörerna använder en viss andel återanvända material.

#### 6. Anpassning framtida klimat

Detaljplanen säkerställer att skyfall inte orsakar skada på vare sig befintliga eller tillkommande byggnader samt infrastruktur.

### Sociala konsekvenser

Detaljplanen befäster möjligheten att bruka naturområdet i mitten av planområdet i rekreativt syfte och säkerställer tillgången till bostadsnära natur. Då naturområdet minskar i storlek försvagas dock möjligheten till rekreation och lek som konsekvens av detaljplanen. Stigen genom det centrala naturområdet bevaras och får en ny sträckning, men med etablering av verksamheter i utkanten av naturområdet riskerar stigen att upplevas privat och användas mindre. Denna konsekvens kan minskas genom att tillgängliggöra stigen med skyltar och tydliga entréer.

Etablering av fler verksamheter ökar aktiviteten och närvaron i området vilket kan förstärka den sociala kontrollen och ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen. Vidare reduceras även antalet mörka hörn och sikten förbättras i området. Detaljplanen bedöms medföra en viss ökning

av trafikflödet till och från verksamhetsområdet, vilket kan ha en negativ effekt på barns trygghet och trafiksäkerhet i allmänhet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Det finns ett stort behov av ny mark för verksamhetsetableringar i kommunen och detaljplanen möjliggör nya företagsetableringar och utvecklingsmöjligheter för befintligt näringsliv vilket innebär att nya arbetsplatser tillskapas inom kommunen. Sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär detaljplanen således att ekonomiska värden skapas.

Stadsbyggnadsprojektet finansieras av försäljning av kommunal mark inom planområdet samt genom planavgift vid bygglov för de fastigheter som förvärvar tillskottsmark. Nacka kommun kommer att stå för plankostnader (i väntan på planavgift från vissa fastigheter). Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar kommer att belasta kommunen.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Behovet av ytor för verksamheter i Nacka kommun är stort och i dagsläget finns inga lediga ytor planlagda i kommunen för att kunna möta efterfrågan. Ett av målområdena i gällande översiktsplan handlar om att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet, vilket innefattar att tillskapa ytor för verksamheter. Dessa faktorer ligger till grund för detaljplanen. Planområdet ligger i ett befintligt verksamhetsområde vilket begränsar möjliga markanvändningar, att utvidga verksamhetsområdet och den befintliga användningen bedöms därför lämpligt och naturligt.

Planområdet ligger i nära anslutning till Storkällans kapell och krematorium som är av kulturhistoriskt intresse. Vid etableringen av Ältabergs verksamhetsområde bedömdes det viktigt att bibehålla en värdig entré till Storkällan samt minska intrycket av verksamhetsområdet i landskapsbilden. Större delen av den konstgjorda kullen vid Storkällans entré utanför planområdet bevaras vilket skymmer bebyggelsen sett från Storkällan, därav bedöms detaljplanen inte leda till någon negativ påverkan på kulturvärdena kopplade till Storkällan.

Då naturmark tas i anspråk för verksamhetsytor bedöms detaljplanen leda till negativa konsekvenser för naturmiljön. Genom att bevara cirka 40 % av naturmarken i mitten av planområdet kan lokala naturvärden och landskapsekologiska funktioner till viss del behållas. Kommunen bedömer att behovet av att tillskapa nya verksamhetsytor väger tyngre än att bevara naturmarken orörd. Med föreslagen exploatering samt bevarandet av naturmark bedöms påverkan på natur- och kulturvärden vara acceptabel.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Genom detaljplanen tillförs nya byggrätter och vissa befintliga byggrätter utökas. Vissa fastigheter ges möjlighet att stycka av mark för verksamheter och andra ges möjlighet att förvärva tillskottsmark.

I bilaga 1 redovisas de konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2025-03-17, §42  
Laga kraft 2025-04-17

Frida Philip  
Projektkoordinator

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan Ältabergs verksamhetsområde

Nedan visas konsekvenser som kan bli aktuella vid genomförande av detaljplanen. Redovisande tillskott av mark är endast förslag och är inte bindande eller något krav.

| Fastighet | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                                                                                                                                                             | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                                  | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                  | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen                                                                                  | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 10:1 | Avstyckning av nya fastigheter, se nedan figurområden C, D och E samt förslag att genom fastighetsreglering överföra figurområden A, B och F till fastigheterna Älta 10:36, 10:46, 37:28, 37:33 och 37:34. Upplåtelse av mark kan bli aktuellt för transformatorstation inom E <sub>1</sub> -område. | Kan eventuellt bli aktuellt, utreds vidare. Befintligt kraftledningsservitut med aktnummer 01-IM8-69/385.1 ska dödas av härskande fastighet. Om det inte görs kan kommunen ansöka om att döda servitutet. | Bygglovavgift, förrättningskostnader samt ersättning för anslutning till Älta GA:77.<br><br>Anläggande av dagvattenanläggning. Anslutningsavgifter för VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning | Intäkter vid försäljning av mark   | Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, köpekontrakt och överenskommelse om fastighetsreglering. Markavtal för rådighet över E <sub>1</sub> -område. | Delar av fastigheten Älta 10:1 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z) och kontor (K) och avses avstyckas till nya fastigheter. Detta innebär nya byggrätter på samtliga nya fastigheter. Byggrätt för teknisk anläggning. |

| Fastighet       | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                 | Ekonomiska konsekvenser - kostnader | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 10:1 forts |                                                          | Rättighet ska upplåtas för dagvattenledning inom u <sub>1</sub> -område. |                                     |                                    |                                                                         | Delar av fastigheten Älta 10:1 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z) eller verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel utom handel med livsmedel eller skrymmande varor (H <sub>1</sub> ) och avses överföras till fastigheterna Älta 10:36, 10:46, 37:28, 37:33 och 37:34. Detta innebär utökade byggrätter för samtliga fastigheter. |

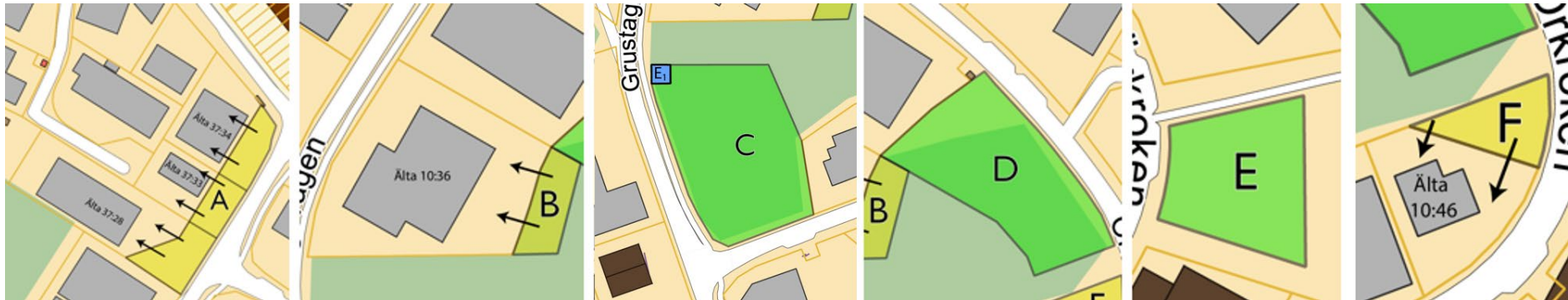
| Fastighet  | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                   | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                                             | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 10:36 | Genom fastighetsreglering föreslås ett område om cirka 590 kvadratmeter tillkomma till Älta 10:36 från Älta 10:1 för kvartersmark, se nedan figurområde B. |                                          | Planavgift, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Anläggande av dagvattenanläggning. Om nya anslutningar krävs kan anslutningsavgifter uppstå för VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning |                                    | Överenskommelse om fastighetsreglering                                  | Fastigheten Älta 10:36 samt den del av fastigheten Älta 10:1 som föreslås överförs till Älta 10:36 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel utom handel med livsmedel eller skrymmande varor (H <sub>1</sub> ). Planen medför utökad byggrätt då befintlig prickmark minskas och ny byggbar mark överförs. |

| Fastighet  | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                    | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar     | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                                             | Ekonomiska konsekvenser - intäkter                      | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 10:46 | Genom fastighetsreglering föreslås ett område om cirka 410 kvadratmeter tillkomma till Älta 10:46 från Älta 10:1 för kvartersmark, se nedan figur område F. | Kan eventuellt bli aktuellt, utreds vidare   | Planavgift, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Anläggande av dagvattenanläggning. Om nya anslutningar krävs kan anslutningsavgifter uppstå för VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning |                                                         | Överenskommelse om fastighetsreglering                                  | Fastigheten Älta 10:46 samt den del av fastigheten Älta 10:1 som föreslås överföras till Älta 10:46 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z). Detta innebär utökad byggrätt då prickmark ändras och ny byggbar mark avses överföras till fastigheten Älta 10:46. |
| Älta 10:49 |                                                                                                                                                             | Ny fastighet, område E, ska inträda i GA:77. |                                                                                                                                                                                                                                 | Eventuell ersättning när ny fastighet inträder i GA:77. |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Älta 10:50 |                                                                                                                                                             | Ny fastighet, område E, ska inträda i GA:77. |                                                                                                                                                                                                                                 | Eventuell ersättning när ny fastighet inträder i GA:77. |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Fastighet  | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                           | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                   | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                                              | Ekonomiska konsekvenser - intäkter                      | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 10:51 |                                                                                                                                                                    | Ny fastighet, område E, ska inträda i GA:77.                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                  | Eventuell ersättning när ny fastighet inträder i GA:77. |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Älta 37:28 | Genom fastighetsreglering föreslås ett område om cirka 770 kvadratmeter tillkomma till Älta 37:28 från Älta 10:1 för kvartersmark, se nedan figur del av område A. | Eventuell ny gemensamhetsanläggning för infart från Grustagsvägen.<br><br>Område som överförs till fastigheten ska belastas av rättighet för dagvattenledning inom u <sub>1</sub> -område. | Planavgift, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Anläggande av dagvattenanläggning. Om nya anslutningar krävs kan anslutningsavgifter uppstå för, VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning |                                                         | Överenskommelse om fastighetsreglering                                  | Fastigheten Älta 37:28 samt den del av fastigheten Älta 10:1 som föreslås överförs till Älta 37:28 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z). Detta innebär utökad byggrätt då befintlig prickmark ändra och ny byggbar mark avses överförs till fastigheten Älta 37:28. |

| Fastighet  | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                           | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                   | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                                             | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 37:33 | Genom fastighetsreglering föreslås ett område om cirka 480 kvadratmeter tillkomma till Älta 37:33 från Älta 10:1 för kvartersmark, se nedan figur del av område A. | Eventuell ny gemensamhetsanläggning för infart från Grustagsvägen.<br><br>Område som överförs till fastigheten ska belastas av rättighet för dagvattenledning inom u <sub>1</sub> -område. | Planavgift, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Anläggande av dagvattenanläggning. Om nya anslutningar krävs kan anslutningsavgifter uppstå för VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning |                                    | Överenskommelse om fastighetsreglering                                  | Fastigheten Älta 37:33 samt den del av fastigheten Älta 10:1 som föreslås överföras till Älta 37:33 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z). Detta innebär utökad byggrätt då befintlig prickmark ändras och ny byggbar mark avses överföras till fastigheten Älta 37:33. |

| Fastighet  | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                                                                                                           | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                   | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                                                                                             | Ekonomiska konsekvenser - intäkter | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Älta 37:34 | Genom fastighetsreglering föreslås ett område om cirka 610 kvadratmeter tillkomma till Älta 37:34 från Älta 10:1 för kvartersmark, se nedan figur del av område A. | Eventuell ny gemensamhetsanläggning för infart från Grustagsvägen.<br><br>Område som överförs till fastigheten ska belastas av rättighet för dagvattenledning inom u <sub>1</sub> -område. | Planavgift, bygglovavgift, förrättningskostnad. Ersättning för tillkommande mark. Anläggande av dagvattenanläggning. Om nya anslutningar krävs kan anslutningsavgifter uppstå för VA-, el-, fiber-, tele-, fjärrvärmeanslutning |                                    | Överenskommelse om fastighetsreglering                                  | Fastigheten Älta 37:34 samt den del av fastigheten Älta 10:1 som föreslås överföras till Älta 37:34 planläggs som kvartersmark verksamheter (Z). Detta innebär utökad byggrätt då befintlig prickmark ändras och ny byggbar mark avses överföras till fastigheten Älta 37:34. |



Bilden visar ny kvartersmark för verksamheter samt ny kvartersmark för transformatorstation. Gulmarkerade ytor (A, B och F) är mark som föreslås överföras till befintliga fastigheter. Grönmarkerade ytor (C, D och E) är mark som avses avstyckas till nya fastigheter. Blåmarkerad yta (E<sub>1</sub>) föreslås upplåtas med ledningsrätt till förmån för Nacka energi AB.