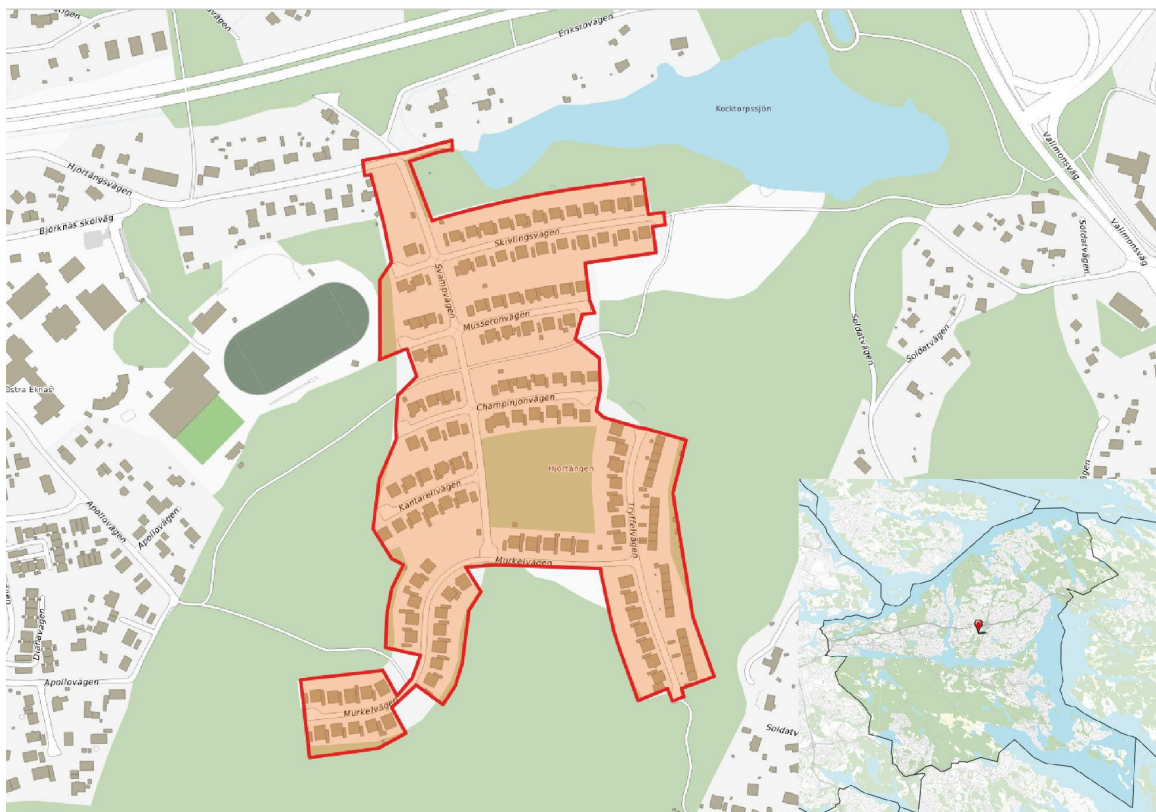


Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad januari 2024
Justerad april 2024
Standardförfarande

Dnr: MSN 2022-00071

Hjortängen

Detaljplan för Hjortängen, fastigheterna Tollare 6:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Underlag | 5 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan..... | 5 |
| Plandata och tidigare ställningstaganden | 6 |
| Läge, areal & markägoförhållande..... | 6 |
| Statliga intressen..... | 6 |
| Kommunala intressen..... | 7 |
| Förutsättningar | 10 |
| Bebyggelse..... | 10 |
| Offentliga rum och grönområden..... | 11 |
| Teknisk infrastruktur..... | 12 |
| Störningar och risker..... | 12 |
| Dagvatten och skyfall..... | 12 |
| Markens beskaffenhet..... | 15 |
| Strandskydd | 17 |
| Detaljplanens innehåll | 17 |
| Bebyggelse..... | 17 |
| Offentliga rum och grönområden..... | 20 |
| Teknisk infrastruktur..... | 20 |
| Störningar och risker..... | 20 |
| Dagvatten och skyfall..... | 21 |
| Markens beskaffenhet..... | 22 |

| | |
|--|-----------|
| Strandskydd | 22 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 24 |
| Så genomförs planen | 27 |
| Organisatoriska frågor | 27 |
| Huvudmannaskap | 27 |
| Ansvarsfördelning..... | 27 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 28 |
| Ekonomiska frågor | 28 |
| Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande..... | 29 |
| Miljökonsekvenser | 29 |
| Konsekvenser på kulturmiljö..... | 29 |
| Ekonomiska konsekvenser | 29 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning..... | 29 |

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind, i det enhetligt byggda området Hjortängen i Boo. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Hjortängen är ett småhusområde med sammanlagt 135 radhus och villor (så kallade grändhus) som byggdes ut i slutet av 1960-talet. Området är kulturhistoriskt intressant genom det högt mekaniserade elementbyggandet som uttrycks både genom bebyggelsens enhetliga karaktär och den mycket tidstypiska planstrukturen.

Strandskydd inträder inom en del av planen. Det föreslås upphävas inom mark som redan är ianspråktagen.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bekostas av kommunen genom medel för omoderna detaljplaner, planavgift ska tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen. Detaljplanen innebär att planstridigheter rättas till och att takkupor, som på grund av ny rättspraxis inte fått utföras sedan 2002, återigen blir möjliga att utföra på områdets villor.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2022. 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 miljöplanerare, kommunantikvarie, ekolog, bygglovhandläggare, förrättningslantmätare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

- Denna planbeskrivning
 - Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planen baseras även på en översiktlig naturvärdesinventering av Björknäsområdet gjord av Väg & Miljö AB (2022).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen innebär en mycket liten förändring jämfört med dagens situation. Det främsta syftet är att åter igen göra det möjligt att uppföra takkupor på områdets villor med inredd vind, såsom det varit möjligt med tidigare tolkning av lagstiftningen.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen 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- och kulturvärden eller människors hälsa.

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

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

Med stöd av punkt P6 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, beslutade planchefen den 24 januari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet utgörs av småhusområdet Hjortängen som innehåller 111 villafastigheter och 24 radhusfastigheter samt kommunala gator och parkmark. Planområdet är cirka 12 hektar stort. Hjortängen är beläget i södra Boo, öster om Björknäs skola och IP, söder om Kocktorpssjön och Värmdöleden. Området omgärdas av Tollare naturreservat.



Figur 2. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

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 miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell plan.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet omges nästan helt av Tollare naturreservat. Kommunen har under hösten/vintern 2023-2024 genomfört en kvalitetsförbättring av reservatsgränserna. Anledningen är att delar av de tidigare gränserna i viss mån överlappade underliggande stadsplaner, något som inte överensstämde med intentionerna vid bildandet av reservatet. Översynen gjordes för hela reservatet och ligger inte inom ramen för den här detaljplanen. Efter översynen av reservatsgränsen ligger ett fåtal mindre områden som omfattas av allmän plats i underliggande stadsplaner även fortsättningsvis inom naturreservatet, se figur 3 nedan. Dessa ingår därför inte i det aktuella planområdet för Hjortängen.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd, men när en ny detaljplan antas kommer strandskydd om 100 meter från Kocktorpssjöns strandlinje i planens norra delar automatiskt att inträda. Strandskyddet avses upphävas för kvartermark och gatumark, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll*, rubriken *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan ingår Hjortängen i delområde Björknäs/Eknäs (Bm2), där användningen är medeltät stadsbebyggelse. Området anges innehålla en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

För Björknäsområdet pågår en områdesplanering i vilket område Hjortängen ingår. Det bedöms inte finnas någon motsättning i att denna detaljplan tas fram samtidigt som områdesplaneringen pågår.

Andra beslut som berör planen

Ett politikerinitiativ från 2021 uppmärksammade förhållanden inom gällande stadsplan där en tidigare planlig åtgärd inte längre är tillåten. Fram till 2002 medgavs bygglov till den som önskade bygga en takkupa på villorna. Tolknings av våning och byggnadshöjd har förändrats utifrån rättspraxis och med den nuvarande tolkningen är det inte längre möjligt att ge bygglov för takkupa. Författarna till politikerinitiativet menade att samtliga fastigheter inom stadsplanen, där inredd vind medges för envåningshus, ska ges möjlighet till en takkupa. Avsikten är inte att tillåta tvåvåningshus utan att ge förutsättningar till en rationellt utnyttjad vind. Inga av radhusen har takkupa och de avses bevaras på detta sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den

25 augusti 2021 att bifalla politikerinitiativet och gav planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.

Gällande detaljplaner

Stadsplan S 81 från 1968 (akt 0182K-7395) togs fram för utbyggnaden av bostadsområdet och omfattar även parkmark som idag till stora delar ingår i Tollare naturreservat. Syftet var att bebygga området med några få hustyper av enbostadshus genom industriella metoder. Byggnaderna avsågs utformas som så kallade grändhus där varje bostadshus i tomtgräns sammanbyggs med grannomtens garage- och förrådsbyggnad, som i sin tur inte sammanbyggs med huvudbyggnaden på samma tomt. I den sydöstra delen av planområdet uppfördes radhusbebyggelse.

Stadsplan S 267 från 1977 (akt 0182K-10240) ersatte S 81 inom de delar som omfattar bebyggelsen. Syftet var att ändra regleringen av takvinkel på grändhusen så att vind kunde inredas. Radhusen fick även en utbyggnadsmöjlighet för ett mindre garage.

Byggrätten för villor regleras i gällande stadsplan med en sammanlagd byggnadsarea (BYA) om 175 kvadratmeter. En huvudbyggnad och en garage- och förrådsbyggnad får uppföras. Byggnader får uppföras i en våning till en högsta byggnadshöjd om 3,8 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för garage- och förrådsbyggnad. Radhusbebyggelsen regleras med 110 kvadratmeter sammanlagd BYA per bostadslägenhet. Radhusen får uppföras i en våning med suterrängvåning till en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter. Högsta takvinkel är 35 grader för både villor och radhus. Minsta tomtstorlek är 600 kvadratmeter för villorna respektive 300 kvadratmeter för radhusen. En källarvåning om högst 3,5 meter under vidliggande mark tillåts.

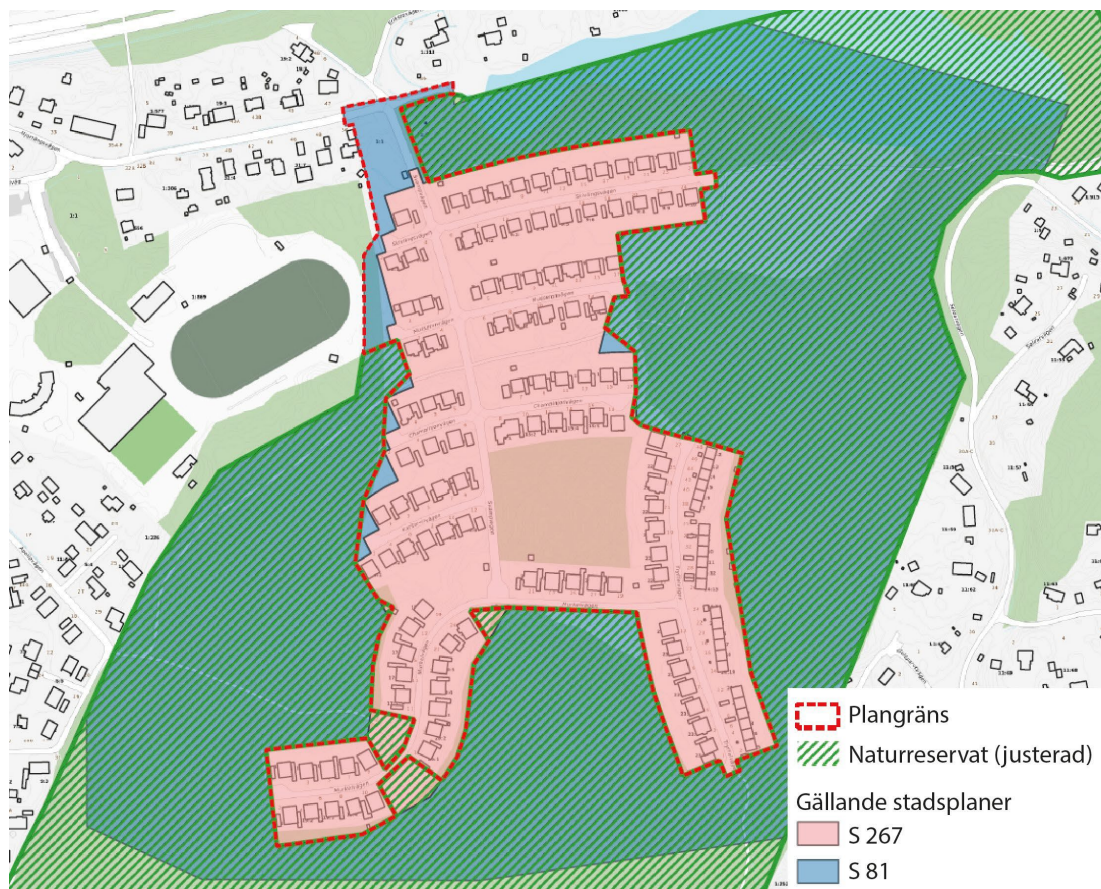
Flertalet tomtindelningar (fastighetsindelade bestämmelser) gäller tillsammans med stadsplanen. Dessa är:

- Honungsskivlingen (akt 0182K-7830)
- Fjällskivlingen (akt 0182K-7820)
- Fårtickan (0182K-7823)
- Musseronen (akt 0182K-7847)
- Taggsvampen (akt 0182K-7860)
- Blodriskan (akt 0182K-7808)
- Fingersvampen (akt 0182K-7819)
- Champinjonen (akt 0182K-7812)
- Kantarellen (akt 0182K-7834)
- Bläcksvampen (akt 0182K-7809)
- Trumpetsvampen (akt 0182K-7865)
- Flugsvampen (akt 0182K-7822)

- Smørsoppen (akt 0182K-7857)
- Stensoppen (akt 0182K-7858)
- Röksvampen (akt 0182K-7853)
- Toppmurklan (akt 0182K-7864)
- Vinkremlan (akt 0182K-7870)
- Mandelkremlan (akt 0182K-7843)
- Tryffeln (akt 0182K-8172)

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 81 och S 267 med tillhörande tomtindelningar.

Mindre delar av stadsplanen S 267 och S 81 kommer att kvarstå med anledning av att de ingår i Tollare naturreservat och därför inte är lämpliga att planlägga på nytt, utan bör ingå i ett eventuellt framtida ärende med upphävande av stadsplan S 81 och resterande delar av S 267. De delar av S 81 som inte ingår i Tollare naturreservat har inkluderats i aktuellt planområde för att undvika att dessa markområden blir planlösa ifall S 81 skulle upphävas.



Figur 3. Kartan visar gällande stadsplaner, naturreservat och aktuell detaljplan.

Förutsättningar

Bebyggelse

Området Hjortängen, med sin enhetliga och välstrukturerade småhusbebyggelse från miljonprogramsåren, utgör ett lätt avläsbart undantag från den mycket varierande och organiskt framväxta villabebyggelsen i Björknäs och Eknäs. Området ligger på Tollare gårds tidigare ägor och har historiskt varit barrskogspräglad utmark med inslag av kärr. När Tollare pappersbruk lades ner på 1960-talet planlades området för industritomter, men förutsättningarna för verksamheter var inte de bästa, utan området visade sig istället ha ett stort rekreativvärde. I en ny stadsplan föreslogs småhus som inte hindrade friluftslivet, och marken såldes till Riksbyggen.

Bebyggelsen omfattar 135 hus av tre typer, källarlösa, så kallade grändhus med ursprungligen 4 rum om 95 kvadratmeter eller 5 rum om 117 kvadratmeter samt 108 kvadratmeter stora radhus i två våningar. Begreppet grändhus användes främst under miljonprogramsåren och betecknar friliggande enbostadshus som ligger så nära ett annat enbostadshus på granntomten att endast en smal passage bildas mellan husen. I Hjortängen bildas gränden genom att det egna garaget, bortsett från gaveltomterna, är sammanbyggt med grannhuset.

Husen tillverkades av AB Ådalshus som skapade en helt ny, högt mekaniserad tillverkningsteknik speciellt anpassad för projektet. Tekniken byggde på kompletta väggelement mellan två lamellträskivor som levererades färdiga med glasade fönster, dörrar, elinstallationer och målade snickerier. Tekniken som visar miljonprogrammets strävan efter tids- och kostnadseffektivt byggande möjliggjorde enligt en tidningsartikel att husen var inflyttningsklara två veckor efter leverans. De första husen längs Skivlingsvägen var inflyttningsklara vid årsskiftet 1969-1970 och våren 1971 var den sista etappen med radhusen klar.

Genom en planändring som fastställdes 1977, möjliggjordes att de ursprungliga enplanshusen kunde byggas på med en vindsvåning under ett brant sadeltak. Detta har lett till att hushöjderna varierar längs med olika gator. Det finns dock exempel på enhetliga gatusträckor som till exempel Tryffelvägen norr om Murkelvägen där samtliga hus har kvar den ursprungliga takformen. Som en följd av vindsinredningen har även takkupor tillkommit på flertalet villor.

Trots ändringarna visar bebyggelsen väl den högt mekaniserade tillverkningstekniken genom sina karaktärsdrag. Fasaderna är klädda med rött fasadtegel, medan gavlarna och takfoten oavsett takform är klädda med liggande, vitmålad fjällpanel på grändhusen, respektive svartmålad fjällpanel på radhusen. Fönstersättningen och fönsterformerna visar de olika hustyperna och taken är täckta med brunt eller svart betongtegel. Bortsett från några tillbyggda entréer är förändringar som påverkar den allmänna karaktären få.



Figur 4. Övre raden från vänster till höger: Befintliga radhus, ursprunglig enplansvilla och påbyggd villa med inredd vind och takkupa. Nedre raden: Typisk utformning av takkupa i området. Foto: Nacka kommun (2022, 2023)

Bebyggelsestrukturen med små tomter samt husens regelbundna placering visar också mycket väl det högt mekaniserade byggandet. Samtliga hus har förgårdsmark vid gatan och trädgård på baksidan. Bebyggelsestrukturen visar också på 1960-talets strävan efter trafikseparerade lösningar.

Hjortängen är kulturhistoriskt intressant genom det högt mekaniserade elementbyggandet som uttrycks både genom bebyggelsens enhetliga karaktär och den mycket tidstypiska planstrukturen.

Sedan området byggdes ut har en del fastigheter beviljats lov för tillbyggnader med mindre avvikelser där byggrätten överskridits. Flera av radhusen har garage, carport eller andra komplementbyggnader på framsidan närmast gatan där gällande plan reglerar prickmark, vilka därmed är planstridiga.

Offentliga rum och grönområden

Centralt i planområdets södra del finns en skogbeväxt höjd som enligt den översiktliga naturvärdesinventeringen av Björknäsområdet (Väg & Miljö AB, 2022) utgörs av hållmarkstallskog med god solinstrålning från söder. Trädskiktet består främst av relativt unga

tallar men även inslag av medelgamla individer. Fältskiktet domineras av blåbärsris, ljung och triviala arter av gräs och mossor. Området bedöms ha ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde.

Det finns även gröna remsor och kilar längs vägarna mot de enskilda fastigheterna som idag regleras som "Park eller plantering" men med en gränslinje mot gatan som inte fastställts i planen. Planområdet angränsar till Tollare naturreservat och till gångvägar kring Kocktorpssjön. En motions slinga korsar området och det finns två lekplatser i anslutning till planområdet.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Området nås med biltrafik via Hjortängsvägen och matargatan Svampvägen, som grenar sig till småskaliga villagator utan möjlighet till genomfart. Parkering sker inom de enskilda fastigheterna. Närmsta busshållplatser finns på Centralplan och Sockenvägen. Flertalet gång- och cykelvägar ansluter från omkringliggande naturreservat och andra bostadsområden. Centralt genom området löper en separerad gång- och cykelväg med tunnel under Svampvägen som binder samman Björknäs skola och IP med Lännersta.

Teknisk försörjning

Området har kommunalt vatten och avlopp samt dagvattennät. Det finns två befintliga elnätstationer i området.

Störningar och risker

Buller

Den norra delen av planområdet är något påverkat av trafikbuller från Värmdöleden. Nivåerna är omkring 60 dBA ekvivalent nivå vid husfasaderna på fastigheter belägna på Skivlingsvägen, det vill säga de ligger kring tillåten gräns för ekvivalenta bullerriktnivåerna. Gällande stadsplan reglerar att marken inte får bebyggas, vilket idag förhindrar att bullerplank kan uppföras.

Luftkvalité

Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är halterna av partiklar (PM10) för det aktuella området 18–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) beräknat som ett dygnsmedelvärde. Miljö kvalitetsnormen (MKN) som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Motsvarande för kväveoxider (NO_2) är 15–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. MKN som ska klaras är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dagvatten och skyfall

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vattnet från planområdet rinner mot Skurusundet vars vatten generellt är tydligt påverkat av näringsämnen och föroreningar som metaller.

Planläggning får inte bidra till att vattnets status försämras och vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats (2022)* ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av den framgår att anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

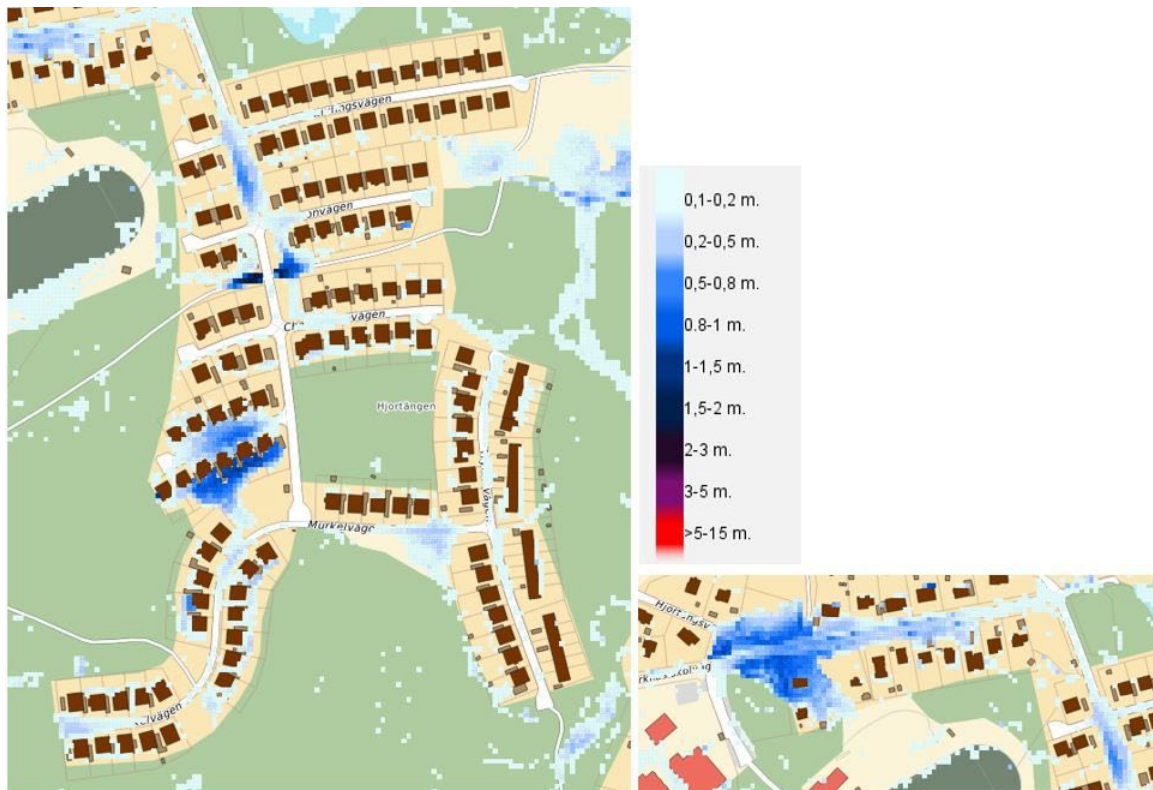
Enligt *Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun (2015)* som beräknats utifrån en klimatfaktor på 1,2 finns inom planområdet lågpunkter inom vilka skyfallsregn riskerar att ansamlas, jämför figur 5. De främst utsatta riskområdena är dels delar av Svampvägen (med ett vattendjup på uppskattningsvis 0,5-1 meter som mest) och en gångtunnel under Svampvägen (1,5-2 meter), dels Kantarellvägen och bebyggelse vid den (uppåt 1,5 meters vattendjup), men även Murkelvägen (omkring 0,5 meters vattendjup).

För att få en uppfattning om olägenheten/skadorna som regnet kan orsaka kan följande djupintervall användas som riktvärden då översvämningsskartorna studeras:

- 0,1-0,3 meter, besvärande framkomlighet.
- 0,3-0,5 meter, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada.
- >0,5 meter, stora materiella skador, risk för hälsa och liv.

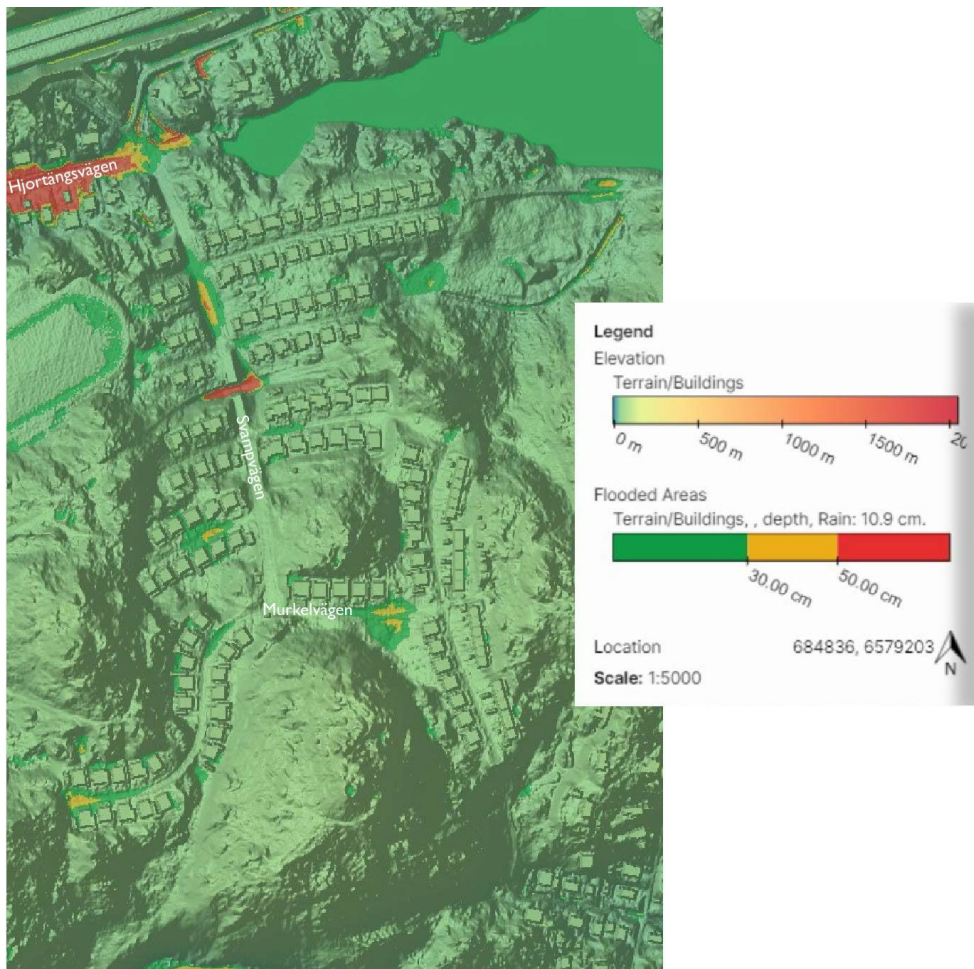
I gällande stadsplan finns möjlighet att bygga en källarvåning till ett djup av 3,5 meter under vidliggande mark, vilket är en möjlighet som dock inte verkar ha utnyttjats när området byggdes i slutet av 1960-talet och inte heller senare.

Den primära vägen att nå planområdet Hjortängen med bil är via Hjortängsvägen. Delar av Hjortängsvägen riskerar också att översvämmas vid ett skyfall (0,5-1 meters djup), enligt kommunens översiktliga skyfallskartering, se bild till höger i figur 5.



Figur 5. Områden som riskerar att översvämmas vid skyfall enligt Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun (2015): Till vänster visas planområdet Hjortängen. Nere till höger visas Hjortängsvägen m.fl. nordväst om planområdet.

Utöver kommunens egen skyfallsanalys har även analysverktyget Scalgo Live använts för att studera skyfallssituationen i området, se figur 6. Scalgo Live är en statisk modell som visar översvämningsutbredningen utifrån en angiven regnmängd. I analysen nedan har en regnmängd om 109 millimeter använts. Detta motsvarar den regnmängd som Länsstyrelsen använder i sin skyfallskartering. I analysen ingår även ett avdrag för ledningssystemet som förväntas kunna omhänderta ett 10-årsregn. Analysen visar, likt kommunens egen skyfallsanalys, att delar av området kommer att översvämmas vid ett skyfall. Däremot framkommer att det finns delar av gångvägen längs med Svampvägen som endast översvämmas upp till 0,3 meter vilket innebär att den är framkomlig för en ambulans. Även den del av Murkelvägen som riskerar att översvämmas får i delar nivåer som understiger 0,3 meter stående vatten, vilket gör att räddningstjänsten bör komma fram även där.



Figur 6. Områden som riskerar att översvämmas enligt Scalgoanalys med en regnmängd om 109 millimeter. Gula och röda områden innebär begränsningar i framkomlighet för räddningstjänsten. Observera att det röda området vid Svampvägen i mitten av kartan är en gång- och cykelväg under vägen som därmed inte begränsar framkomligheten på Svampvägen.

Hjortängsvägen riskerar även i denna analys att översvämmas till en nivå som innebär begränsningar för räddningstjänstens framkomlighet. Kommunen har därför i samråd med Södertörns brandförsvarsförbund identifierat en alternativ tillfartsväg till området, som kan användas av räddningstjänsten vid ett skyfall. Södertörns brandförsvarsförbund har bedömt att den gång- och cykelväg som går från Dalen i Lännersta upp till Tryffelvägen i planområdets sydöstra del, är framkomlig för räddningstjänsten. Däremot kan de något snäva innerkurvorna behöva fyllas ut med grovt grus/makadam för att säkerställa passage med brandbil.

Markens beskaffenhet

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU) består marken inom planområdet av berg, respektive lera, se figur 7.



Figur 7. Jordarterna inom planområdet består av lera (gult) och berg (rött) enligt SGU:s jordartkarta.

Inför byggandet av bostadsområdet genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av området år 1964. Av denna framgår bland annat att området är kuperat och att höjddpartierna utgörs av berg i dagen och morän. På de lägre delarna täcks marken av svallsediment och lera. Tunna torvlager finns på leran som förekommer inom tre avgränsade sänkor, se till vänster i figur 8. Lerdjupet är maximalt cirka 6 meter.

Inom planområdet finns områden med förutsättningar för skred respektive strandnära skred enligt SGU, se till höger i figur 8. Bebyggelsen ligger på ett relativt flatt område och huvuddelen av den finns på friktionsmaterial med ytnära berg. SGU:s kartunderlag visar inte risken eller sannolikheten för jordskred. De ytor inom planområdet som markeras som aktsamhetsområden för skred av SGU:s översiktliga underlag är förhållandevis små och ligger omgivna av höjder. Det är inte heller ovanligt att lera/torv grävs bort inför grundläggning av ny bebyggelse, vilket innebär att det mer sättningsbenägna materialet kanske inte finns kvar. Inga kända skred har förekommit i området.

Vid Kocktorpssjön ligger det ett avsnitt med delvis berg i dagen mellan befintlig bebyggelse och det strandnära område som enligt SGU markerats som aktsamhetsområde för skred (gult i figur 8).

Det finns inga misstänkta markföroreningar inom planområdet.



Figur 8. Till vänster: Bild ur översiktlig geoteknisk undersökning av området från år 1964. Berg i dagen (blå), friktionsmaterial som grus, sand, morän (grön), lera med överlagrad torr (brun). Till höger: Områden med förutsättningar för skred (rosa), respektive strandnära skred (gult) enligt SGU.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag av stadsplaner (S 81 från 1968 och S 267 från 1977). Inom stadsplaner i Nacka kommun råder inte strandskydd på land, men om en ny detaljplan antas kommer strandskydd om 100 meter från Kocktorpssjöns strandlinje automatiskt att inträda inom planområdets norra del. Då planområdet inte ligger intill stranden kommer ett område mellan vattnet och planområdet att sakna strandskydd, såsom det gör idag. Inom aktuella delar av gällande stadsplaner finns idag främst befintlig bostadsbebyggelse, gator och vissa grönytor. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen avser att upphäva delar av det strandskydd som inträder, se vidare nedan under rubriken *Strandskydd*, under *Detaljplanens innehåll*.

Detaljplanens innehåll

Bebyggelse

Avsikten med detaljplanen är att byggrätten ska bekräfta befintlig bebyggelse men även tillåta takkupor för områdets villor med inredd vind. Majoriteten av bebyggelsen i detaljplanen regleras därför med likartade bestämmelser för byggrätten som i gällande stadsplan. Villor och radhus

regleras med markanvändning B - bostäder. Villorna regleras med en generell största sammanlagd byggnadsarea om 175 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet (e_2), en högsta nockhöjd om 7,5 meter för huvudbyggnad (h_2) och en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter för komplementbyggnader (h_3). Nockhöjden 7,5 meter är satt med viss marginal genom att ha avrundats uppåt till närmsta halvmeter. Regleringen i gällande plan med byggnadshöjd och högst en våning gör att bygglov för takkupa inte kan ges idag, och dessa höjdregeringar har därför omvandlats till reglering med högsta nockhöjd. Efter genomgång av byggloven på de befintliga villorna bedöms en högsta nockhöjd om 7,5 meter inrymma och bekräfta byggnaderna.

Radhusen regleras med en största sammanlagd byggnadsarea om 110 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet (e_1), en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter för huvudbyggnad (h_1) och 2,5 meter för komplementbyggnader (h_3). Avsikten är att radhusen inte ska vara möjliga att bygga till på höjden och att takkupor inte ska kunna uppföras, av kulturmiljöskäl, varför regleringen av byggnadshöjd är densamma som i gällande stadsplan. Ett annat skäl till att inte omvandla höjdregeringen för radhusen eller komplementbyggnaderna till någon annan höjdregering, såsom nockhöjd, är att det bedömts komplicerat då vissa byggnader är placerade på lutande mark och det skulle krävas inmätningar av byggnaderna och marknivåerna, vilket inte bedömts vara en motiverad kostnad i relation till nyttan med en sådan reglering eller till syftet med planen.

På plankartan regleras att högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet får uppföras, samt att högst en lägenhet per fastighet får inredas. Minsta fastighetsstorlek regleras på samma sätt som i gällande plan om 300 kvadratmeter för radhus (d_1) och 600 kvadratmeter för villor (d_2), i syfte att bevara områdets karaktär. Tre radhusfastigheter regleras med d_2 då de idag överstiger 600 kvadratmeter och styckning inte avses möjliggöras då tomtindelningen upphävs.

En del fastigheter i planområdet har genom åren byggts till på sätt som gör att de inte stämmer överens med den gällande stadsplanens bygg rätt, det vill säga är planstridiga. Dessa fastigheter har fått en anpassad bygg rätt utifrån storleken på befintlig bebyggelse, beslutade bygglov och hur länge byggnaderna funnits. Baserat på detta har en individuell bedömning gjorts av lämplig ny bygg rätt på dessa fastigheter (e_3 - e_{13}). På en del fastigheter finns friggebodar som är undantagna från krav på bygglov och som får vara placerade på prickmark. Dessa har därför inte ingått i anpassningar av bygg rätter.

Utformningsbestämmelser reglerar att huvudbyggnad ska utformas med sadeltak och komplementbyggnader med platt tak. För radhusen regleras att huvudbyggnadens takvinkel ska vara 18 grader (o_2), medan för villorna regleras att huvudbyggnadens minsta takvinkel är 18 grader (o_1) för att möjliggöra och bekräfta de villor som har påbyggnad med inredd vind. Plankartan reglerar även att eventuella solceller och solpaneler ska följa takets form.

Detaljplanen medger takkupor (f_2) endast på de villor som har en takvinkel om 35 grader, det vill säga har inredd vindsvåning. Takkupor får uppta högst 1/3 av takets längd och får utföras åt båda långsidorna, dock högst en takkupa per långsida. Det innebär att i och med den nya planen

kan de som idag inte har någon takkupa bygga två stycken och att de som sedan tidigare har en takkupa får möjlighet att bygga en till på motstående sida. Avsikten med regleringen är att endast en takkupa per sida får uppföras, inte flera smala som sammantaget upptar 1/3 av takets längd. Bestämmelsen innebär att takkupor endast kan uppföras på villor som har tak med en lutning om 35 grader, exklusive takkupans lutning. Takkupor kan inte uppföras på villor med en annan taklutning och inte heller på radhusen. Huvudbyggnader med ursprungliga takvinkeln om 18 grader har inte inredd vind, möjligen kan det finnas förrådsutrymmen och nyttan av en takkupa bedöms därmed inte så stor. Planen omöjliggör inte att dessa villor får byggas till med en taklutning 35 grader och då kan takkupor uppföras. En avvägning har gjorts mot kulturmiljövärdena att takkupor endast ska tillåtas på huvudbyggnader med takvinkel om 35 grader. I dagsläget finns endast de två takformerna med 18 respektive 35 grader, och av kulturmiljöskäl bör inte andra takformer tillkomma i framtiden.

För villorna regleras att byggnader ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns (p_1), likt i gällande plan. Vissa fastigheter har undantagits då de inte har befintliga byggnader som är placerade på detta sätt. Avsikten är att bekräfta den befintliga bebyggelsestrukturen med ”grändhus”. Bedömningen är att denna struktur är en viktig del av områdets karaktär och kulturmiljö och därför bör bevaras. Radhusen regleras istället med utformningsbestämmelse om att endast radhus får finnas (f_1).

Varsamhetsbestämmelser införs i syfte att skydda kulturmiljövärdena i området. I en generell bestämmelse regleras att bebyggelsens sammanhållna karaktär av grändhus respektive radhus med enhetlig placering i kvarteren ska bibehållas. Även villornas enhetliga placering längs med gatan är en stor del av kulturmiljövärdena. För radhusen regleras i bestämmelse k_1 att huvudbyggnadernas arkitektoniska karaktärsdrag med fasader av rött tegel kombinerat med liggande fjällpanel i svart kulör på gavlar, under takfot och under det gemensamma fönsterpartiet på framsidan, det gemensamma fönsterpartiet i vit kulör samt taktäckning med svart betongtegel ska bibehållas.

För villorna regleras i bestämmelse k_2 att huvudbyggnadernas arkitektoniska karaktärsdrag med taklutning i 18 grader eller 35 grader, fasader av rött tegel kombinerat med liggande fjällpanel i vit kulör på gavlar och under takfot samt taktäckning med svart betongtegel ska bibehållas.

Prickmark reglerar mark där byggnader inte får uppföras. Till största del avgränsas prickmarken mot byggrätten med en egenskapsgräns, men för radhusfastigheterna i planområdets östra del avgränsas den av karttekniska skäl med en sekundär egenskapsgräns. Regleringen utgår från gällande plan men med vissa justeringar för att rätta till planstridiga placeringar av byggnader. Korsmark, där komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får uppföras, regleras på markremsan på radhusens framsida mot gatan. Syftet med korsmarken är att bekräfta befintliga komplementbyggnader.

Offentliga rum och grönområden

Den skogsbeväxta höjden och den delvis skogsbeväxta slänten söder om Kantarellvägen föreslås regleras med NATUR istället för gällande plans reglering Park eller plantering, eftersom det bättre passar med hur området ser ut och nyttjas. Även gröna områden i väster som angränsar till Tollare naturreservat regleras med NATUR. Gröna remsor längs vägar bedöms vara en del av vägområdet och ingår därför i regleringen GATA. Områden som fortsatt regleras med PARK är ytor som har mer anlagd karaktär. De utgörs av det gröna stråket med gång- och cykelväg - Ladängsstigen - som korsar planområdet i öst-västlig riktning samt ytor kring korsningen Murkelvägen-Tryffelvägen.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Detaljplanen bekräftar befintliga gator och vändplatser, vilka regleras med GATA. Parkering sker fortsatt inom de enskilda fastigheterna. Detaljplanen bedöms inte generera någon förändrad trafikmängd eller förändrade trafikflöden.

Teknisk försörjning

Planen bedöms inte innebära något förändrat behov av teknisk försörjning. De två befintliga elnätsstationerna bekräftas genom regleringen E₁.

Störningar och risker

Buller

Då detaljplanen inte innebär någon utökning av byggnadsvolym, bortsett från möjliggörande av takkupor, bedöms en reglering av bullerriktvärden på plankartan inte behövas.

I detaljplanen regleras prickmark, *Marken får inte förses med byggnad*, mot allmän plats. Regleringen innebär att bullerplank skulle kunna uppföras vid fastighetsgräns mot Värmdöleden i norr. För uppförande av bullerplank krävs bygglov och det kan eventuellt krävas en bullerutredning som visar att planket förbättrar bullersituationen. Planket behöver i så fall vara anpassat till stads- och landskapsbilden då en del av kulturmiljövärdena är den enhetliga placeringen av bebyggelsen med grönska mot gatan och övriga fastighetsgränser. Den nya formuleringen på bestämmelsen om prickmark bedöms vara en förbättring mot idag gällande stadsplan som reglerar att *marken får inte bebyggas*, vilket idag förhindrar bullerplank.

Luftkvalité

Enligt de översiktliga luftföroreningsberäkningar som tagits fram (SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund) underskrider såväl halterna av partiklar (PM₁₀) som kväveoxider (NO₂) med marginal gällande miljö kvalitetsnormer för luft. Då den nya planen inte medger utökade byggrätter förutom möjlighet till takkupor sker inte heller någon ökning av

trafiken till/från området till följd av planläggningen. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms kunna följas i planläggningen.

Dagvatten och skyfall

Detaljplanen medger inte någon utökad rätt till utbyggnad som hårdgör marken jämfört med idag, varför belastningen på berörda vattenområden blir oförändrad jämfört med i dagsläget. Därför föreslås inte heller något krav på reningsanläggningar eller fördröjningsmagasin för dagvatten för befintliga byggnader. Däremot finns reglering av sådana krav vid nybyggnation:

Vid nybyggnation ska kvartersmarken utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 millimeter regn från hårdgjorda ytor.

En planbestämmelse gällande hårdgöring införs också, se nedan. Den bedöms även gynna möjligheten till rening av dagvatten lokalt. Bestämmelsen kompletteras även med marklovplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Nacka kommun bedömer sammantaget att recipienten och tillika vattenförekosten Skurusundet, inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande och att miljökvalitetsnormerna kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering (2015) och den Scalgo Live-analys som genomförts i samband med detaljplanläggningen finns fastigheter med översvämningsrisk där byggnader kan ta skada vid stora regn längs Kantarellvägen (uppåt 1,5 meters vattendjup). Där regleras möjligheten att bygga källare bort.

Vid nybyggnation och tillbyggnad får inte källare utföras (b₁).

Inga regleringar bedöms behövas för den gångtunnel under Svampvägen som riskerar att översvämmas vid ett skyfall.

För att minimera risken för översvämnning till följd av skyfall inom planområdet samt möjliggöra infiltration och underlätta omhändertagande av dagvatten föreslås en planbestämmelse om att maximalt 60 % av fastighetens areal får hårdgöras vid nybyggnation och tillbyggnad:

Vid nybyggnation och tillbyggnad får endast 60 % av fastighetsarean hårdgöras.

I planbestämmelsen räknas inte naturligt hårda ytor som till exempel orört berg. Med att hårdgöra avses att genom någon typ av anläggningsarbete göra så att möjligheterna till infiltration stoppas på den anlagda ytan, till exempel asfalt eller platt- och stenläggning. Gräsarmering och grus som är genomsläppligt (det vill säga inte innehåller för små fraktioner) är exempel på anläggningsarbeten där infiltration är möjlig. Planbestämmelsen gör att dagvatten från fastighetsmark i möjligaste mån kan fördröjas och infiltreras i samband med tillbyggnad och

nybyggnation på fastigheterna. Utöver det bör genomsläppliga material väljas och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas.

Bestämmelsen ovan kompletteras med en marklovplikt för åtgärder inom kvartersmark som försämrar markens genomsläpplighet:

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Då planens syfte är att rätta till den planstridighet som uppstått och skydda kulturmiljövärden, föreslås ingen annan reglering med hänsyn till skyfall för resterande del av planområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring mot dagens situation avseende hur stor del av marken som får bebyggas och förutsättningarna för att omhänderta vattnet blir bättre.

Markens beskaffenhet

Planområdet är redan utbyggt, och planen medger endast nybyggnad eller tillbyggnad för befintlig bebyggelse som ersätts, på samma ytor som är ianspråktaga som idag. Inga utfyllnader eller markhöjningar kan förväntas vid eventuell nybyggnation som därmed inte förväntas ha någon relevant påverkan på släntstabiliteten. Utifrån områdets förutsättningar och vad detaljplanen tillåter bedöms risken för skred vara obetydlig.

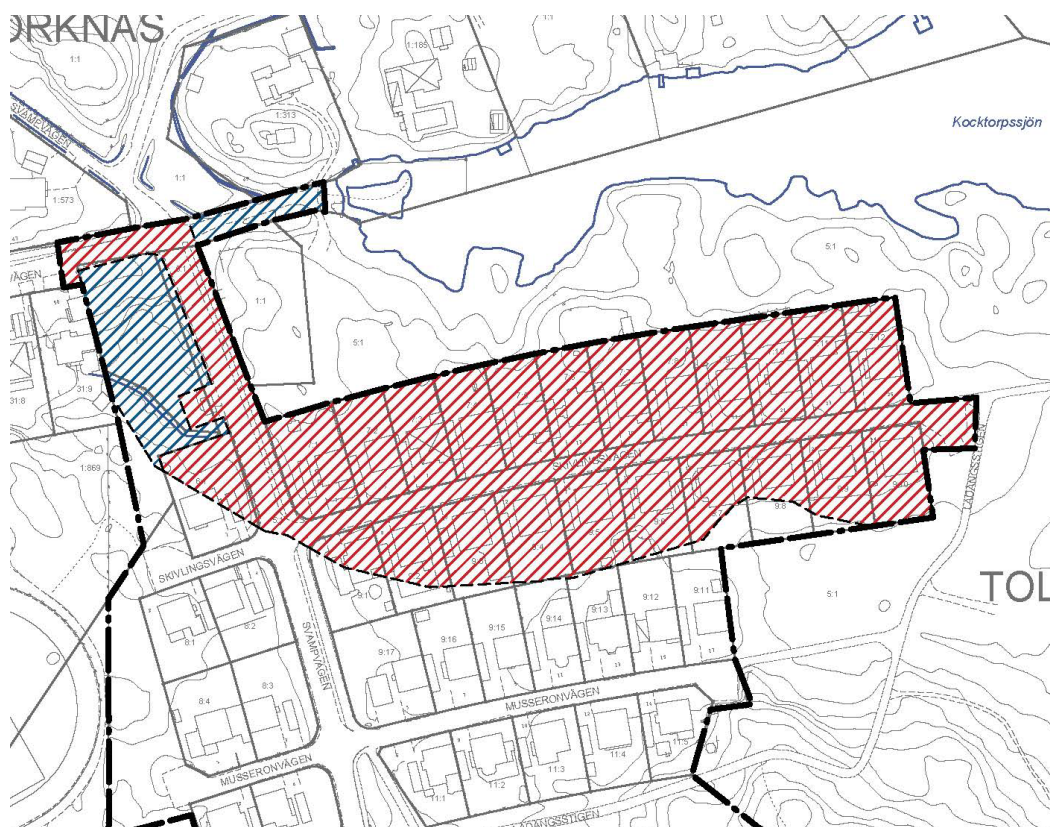
Strandskydd

Strandskydd inträder som ovan nämnts i planen 100 meter från Kocktorpssjöns strandlinje. Då planområdet inte ligger direkt invid stranden kommer ett område mellan vattnet och planområdet även fortsättningsvis att sakna strandskydd, jämför figur 8.

Berörd yta för kvartersmark är densamma i gällande stadsplan (S 267 från 1977) som i nu föreslagna detaljplan. Marken är ianspråktagen av bostadsbebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmarken, med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken; att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet föreslås därutöver upphävas för berörda ytor som i detaljplanen är betecknade *Allmän plats, GATA*. Området inrymmer gata, gång- och cykelväg och planteringar mellan dessa. I tidigare gällande planer betecknades dessa ytor dels *Allmän plats, Gata eller torg* eller *Allmän plats, Park eller plantering* (S 267) respektive *GATA, Allmän plats* (S 81). Även här upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet att marken är ianspråktagen; markanvändningen kommer fortsättningsvis att bestå av gatumark med tillhörande grönyta och värdena för växt- och djurlivet bedöms inte påverkas av planens genomförande. Området är allemansrättsligt tillgängligt. Berörd yta för transformatorstation är densamma i gällande stadsplan (S 81 från 1968) som i nu föreslagna detaljplan. Ytan betecknas ES i stadsplanen respektive E₁ i detaljplanen. Strandskyddet föreslås upphävas då den upptas av en befintlig transformatorstation; marken är ianspråktagen. Därutöver behövs den för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken).

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen bedöms intresset av att ta områdena i anspråk för att bekräfta nuvarande markanvändning här, väga tyngre än strandskyddsintresset. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken påverkas inte. Sammanfattningsvis kan strandskyddet som inträder på berörda ytor för kvartermark, gatumark samt transformatorstation vid planläggningen av Hjortängen, upphävas.

Väster om Svampvägen på mark betecknad *Park, allmän plats* inom S 81, inträder strandskydd på ett mindre parti skogsmark som i en tidigare inventering genomförd av Skogsstyrelsen beskrivs som blandskog dominerad av gammal tall, men med inslag av gran och olika arter av lövträd. Skogen har medelhögt naturvärde och högt besöksstryck. Området har således utpekade värden för strandskyddets syften och strandskyddet får ligga kvar. I nu aktuell detaljplan betecknas marken *Allmän plats, NATUR*. I planområdets nordöstra del blir Hjortängsvägen en smal väg omgärdad av skogsmark, som leder fram till Kocktorpssjön. Den betecknas *Park, allmän plats* i S 81. Strandskyddet föreslås ligga kvar på den ytan som i den nya planen betecknas *Allmän plats, PARK*.



Figur 9. Rödrandig markering visar områden där strandskydd föreslås upphävas med planbestämmelse a₁ och a₂. Blårandig markering är områden där strandskydd inträder.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Plangräns: Avgränsningen av planen är gjord med hänsyn till de underliggande stadsplanerna S 81 och S 267 samt gränsen för Tollare naturreservat. Detaljplanen ersätter till största del stadsplanen S 267, förutom för ett fåtal mindre områden där naturreservatet går in över stadsplanen. Dessa områden ingår inte i aktuell detaljplan då det inte är lämpligt att i en ny detaljplan planlägga områden som berörs av naturreservat. Delar av den underliggande stadsplanen S 81 har tagits med för att området vid ett eventuellt framtida upphävande inte ska bli planlöst.

GATA – Befintlig infrastruktur bekräftas, som behövs för att nå befintlig bebyggelse och som utgör utrymme för allmänheten att ta sig fram på.

NATUR – Marken utgör skogsbeväxt mark som är viktigt sett till naturvärden och biologisk mångfald, för rekreation samt för dagvatteninfiltration.

PARK – Befintlig markanvändning med parkmark bekräftas, som behövs för bostadsnära rekreation samt för dagvatteninfiltration.

B – Befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.

E₁ – Befintlig markanvändning med transformatorstation bekräftas, som behövs för elförsörjningen i bostadsområdet.

a₁-a₂ – Reglering i syfte att upphäva strandskydd som inträder inom 100 meter från Kocktorpssjön vid planläggning, då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom dessa områden jämfört med dagens markanvändning och reglering i gällande stadsplan.

prickmark – Föreslagen prickmark mot GATA bekräftar regleringen i gällande plan, med mindre justeringar utifrån befintliga huvudbyggnader, för att åtgärda planstridigheter. Syftet med att inte tillåta bebyggelse på prickmarken närmast gatan är att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum samt för att bevara den karaktäristiska placeringen av byggnader som är viktig för kulturmiljön. Föreslagen prickmark mot PARK/NATUR/grannfastigheter/plangräns bekräftar regleringen i gällande plan, med mindre justeringar utifrån befintliga byggnader för att åtgärda planstridigheter. Syftet med att inte tillåta bebyggelse inom denna prickmark är dels att på baksidan av husen bevara den karaktäristiska placeringen av byggnader ur kulturmiljöperspektiv och även att skapa utrymme för uteplatser för boende, dels att mot naturmarken bevara ett område som inte privatiseras alltför mycket i gränsen mot naturområdet.

korsmark – Befintliga komplementbyggnaders placering på radhusfastigheterna, som idag är planstridiga på prickmark, bekräftas. Syftet med korsmarken är att inte tillåta huvudbyggnader inom detta område för att bevara den karaktäristiska placeringen av huvudbyggnader som är viktig för kulturmiljön. Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader är möjliga att uppföra.

d₁-d₂ - Regleringen av minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder.

h₁ och **h₃** – Regleringen i gällande plan med högsta byggnadshöjd bekräftas. Bibehållande av byggnadshöjderna är valda utifrån att området är av kulturhistoriskt intresse och det är av vikt för förståelsen av området att befintliga byggnadshöjder bibehålls.

h₂– Reglering av nockhöjden är satt utifrån perspektivet att möjliggöra för takkupor samtidigt som befintliga byggnadshöjder bibehålls då det är av vikt för förståelsen av områdets kulturhistoriska värden att befintliga byggnadshöjder behålls men att även takkuporna är en del av områdets karaktär och därför bedöms lämpliga att möjliggöra.

p₁ – Regleringen i gällande plan om att byggnader ska vara sammanbyggda i gemensam fastighetsgräns bekräftas, för att bevara områdets karaktär, bebyggelsestruktur och kulturmiljövärden.

o₁-o₂ - Reglering av takvinkel i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

f₁ – Reglering i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet till annan boendeform.

f₂ – Reglering i syfte att styra utformningen av takkupor och takform för att framtida takkupor ska utformas på liknande sätt som de befintliga, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

b₁ – Reglering i syfte att motverka byggnation av källare som riskerar att översvämmas vid skyfallsregn.

e₁-e₂ – Regleringen i gällande plan av största sammanlagda byggnadsarea bekräftas, för att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

e₃-e₁₃ – Befintlig bebyggelse bekräftas genom reglering av individuellt anpassad största byggnadsarea, för att åtgärda planstridigheter.

k₁-k₂ – Regleringen syftar till införande av varsamhetsbestämmelser avseende fasader och tak, för att skydda områdets kulturmiljövärden som delvis består i det högt mekaniserade elementbyggandet som uttrycks genom bebyggelsens enhetliga karaktär.

Vid nybyggnation och tillbyggnad får endast 60% av fastighetsarean hårdgöras – Reglering i syfte att minska risken för översvämning till följd av skyfall inom planområdet samt möjliggöra infiltration och underlätta omhändertagande av dagvatten.

Vid nybyggnation ska kvartersmarken utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor – Reglering i syfte att bidra till en grönskande utemiljö i kombination med förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten. Sådana åtgärder bedöms vara rimliga endast vid nybyggnation, inte vid om- eller tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen.

Solceller och solpaneler ska följa takets form – Reglering i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak – Reglering i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

Komplementbyggnad ska utformas med platt tak – Reglering i syfte att bibehålla områdets karaktär och arkitektoniska uttryck i kombination med övriga utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

Högst en komplementbyggnad per fastighet – Reglering i gällande plan om antal byggnader som får finnas per fastighet bekräftas, i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler byggnader.

Högst en lägenhet per fastighet – Reglering i gällande plan om antal lägenheter som får finnas per fastighet bekräftas, i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder.

Högst en huvudbyggnad per fastighet – Reglering i gällande plan om antal byggnader som får finnas per fastighet bekräftas, i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder.

Bebyggelsens sammanhållna karaktär av grändhus respektive radhus med enhetlig placering i kvarteren ska bibehållas – Regleringen syftar till att skydda områdets kulturmiljövärden som delvis består i den mycket tidstypiska planstrukturen.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet – Reglering i syfte att säkerställa att planbestämmelsen om hårdgöringsgrad efterlevs.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att planen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

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: 30 mars - 15 maj 2023

Granskning: 26 januari - 25 februari 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: 22 maj 2024

Laga kraft tidigast*: kvartal 2 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

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

Genomförandetid

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

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. Kommunen fortsätter att vara huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten samt verksamhetsområdet för dagvatten som Nacka vatten och avfall ansvarar för. Kommunen ansvarar för gator samt park- och naturmark. Ingen utbyggnad av allmän plats eller teknisk infrastruktur avses ske vid genomförandet av planen.

Kvartersmark

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

Tekniska anläggningar inom kvartersmark angiven med **E₁** på plankartan, det vill säga transformatorstationer, är Boo Energi AB fortsatt ansvariga och huvudman för.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medger att områden betecknade E₁ - transformatorstation skulle kunna fastighetsbildas och därmed styckas av från de kommunala fastigheterna Björknäs 1:1 och Tollare 5:1. Även bildande av ledningsrätter är möjliga. Planens reglering av minsta fastighetsstorlek ändras inte mot gällande plan förutom för tre radhusfastigheter som får ändrad reglering från minsta fastighetsstorlek om 300 kvadratmeter till 600 kvadratmeter i syfte att inte möjliggöra en avstyckning, som annars skulle vara möjlig då tidigare tomtindelingsbestämmelser upphävs. Därför förväntas ingen fastighetsreglering eller fastighetsbildning för de enskilda fastigheterna utöver vad som redan är möjligt idag.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Ingen utbyggnad av allmän plats planeras. Inga ökade kostnader för drift och underhåll förväntas.

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

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar eventuellt anläggande, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Planarbetet finansieras av kommunen genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

I samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad ska planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

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.

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

Planens genomförande bedöms inte innebära några stora konsekvenser för miljön då den medför en mycket liten förändring jämfört med befintlig markanvändning och situation.

Planbestämmelser införs för att begränsa andel hårdgjord yta på enskilda fastigheter samt källarförbud, vilket bidrar till att inte försämra förutsättningarna vid skyfall. En planbestämmelse om dagvattenfördröjning vid ny- eller ombyggnation innebär i praktiken även att dagvatten från planområdet renas, vilket är positivt för recipienten Skurusundet.

Strandskydd från Kocktorpssjöns strandlinje införs på några mindre ytor planlagda som NATUR och PARK.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planen innebär positiva konsekvenser på kulturmiljön tack vare att kulturvärden skyddas genom de varsamhetsbestämmelser som införs för bebyggelsen. Skyddet saknas i gällande stadsplan.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då det finansieras med medel för omoderna planer. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet. Detaljplanens genomförande innebär inga nämnvärda kostnader för kommunen.

Detaljplanen leder till nytta för merparten av planområdets enskilda fastighetsägare som får möjlighet att uppföra takkupor som kan öka boarean i bostaden. Detaljplanen medför även att planstridiga fastigheter blir planenliga, vilket är till gagn för berörda fastighetsägare.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I och med regleringen i den nya detaljplanen kan samtliga fastighetsägare i planområdets villor få bygglov för att inreda vind och bygga takkupor. Detta kan betraktas som en liten byggrättsökning jämfört med dagens tolkning av gällande stadsplan, då den invändiga boarean kan öka något.

För de flesta fastigheter i planområdet regleras en generell byggrätt i den nya detaljplanen som är lika stor som i gällande stadsplan. För en del fastigheter regleras dock individuella byggrätter, det

vill säga större byggrätt än i gällande plan och den generella i nya detaljplanen. För dessa fastigheter rättas därmed planstridigheter till så att befintliga byggnader blir planenliga, vilket är till nytta för fastighetsägarna och möjliggör att bygglov kan ges för bland annat takkupor. Ett fåtal fastigheter har i detaljplanen fortsatta planstridigheter som inte rättas till. Detta gäller komplementbyggnader som bedöms avvika från områdets sammanhållna karaktär och som strider mot de varsamhetsbestämmelser som införs i hela planområdet. Majoriteten av dessa fortsatt planstridiga komplementbyggnader hör till fastigheter som redan nyttjat hela byggrätten, varför negativ påverkan för fastighetsägare bedöms vara begränsad. Befintliga byggnader som är planstridiga kan vara kvar, men vid nybyggnation eller ändring som kräver bygglov måste byggnaderna följa regleringen i detaljplanen.

Se tabell i bilaga *Fastighetskonsekvensbeskrivning* där de fastighetsrättsliga konsekvenserna redovisas för ovan nämnda berörda fastigheter.

Detaljplanens reglering med minsta fastighetsstorlek ersätter gällande tomtindelningar. Inga avstyckningar eller större fastighetsregleringar möjliggörs.

Inga kända rättigheter eller servitut finns i planområdet som skulle påverkas av planens genomförande.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Maria Kjell André
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga till planbeskrivning för Detaljplan för Hjortängen, fastigheterna Tollare 6:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun.

För de flesta fastigheter i planområdet regleras en generell byggrätt i den nya detaljplanen som är lika stor som i gällande stadsplan. För en del fastigheter regleras dock individuella byggrätter, det vill säga större byggrätt än i gällande plan och den generella i nya detaljplanen, se tabell nedan. För dessa fastigheter rättas därmed planstridigheter till så att befintliga byggnader blir planenliga, vilket är till nytta för fastighetsägarna och möjliggör att bygglov kan ges för bland annat takkupor. Ett fåtal fastigheter har i detaljplanen fortsatta planstridigheter som inte rättas till. Detta gäller komplementbyggnader som bedöms avvika från områdets sammanhållna karaktär och som strider mot de varsamhetsbestämmelser som införs i hela planområdet. Majoriteten av dessa fortsatt planstridiga komplementbyggnader hör till fastigheter som redan nyttjat hela byggrätten, varför negativ påverkan för fastighetsägare bedöms vara begränsad. Befintliga byggnader som är planstridiga kan vara kvar, men vid nybyggnation eller ändring som kräver bygglov måste de följa regleringen i detaljplanen. Nedan redovisas fastighetsrättsliga konsekvenser för ovan nämnda berörda fastigheter.

| Fastighet | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter | Övrigt |
|-----------------------------|--|--|
| Alla bostäder i planområdet | Varsamhetsbestämmelser införs. | Planavgift vid bygglov. |
| Alla villor i planområdet | Ändrade planbestämmelser så att takkupor möjliggörs för alla villor med en takvinkel om 35 grader. | |
| Alla radhus i planområdet | Korsmark ersätter prickmark längs med gatan vilket innebär att komplementbyggnader tillåts. | |
| Björknäs 1:1 | - | Kommunal fastighet där område reglerat E ₁ kan styckas av eller ledningsrätter bildas, kan bli ersättningsfråga. Strandskydd inträder på NATUR. |
| Björknäs 1:869 | - | Kommunal fastighet där strandskydd inträder på PARK och del av NATUR. |

| | | |
|--------------|---|--|
| Tollare 5:1 | - | Kommunal fastighet där område reglerat E ₁ kan styckas av eller ledningsrätter bildas, kan bli ersättningsfråga. Strandskydd inträder på NATUR. |
| Tollare 7:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 7:11 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 9:13 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 12:1 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 13:1 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. Befintligt garage blir planstridigt då det har sadeltak jämfört med reglerat krav på platt tak, men påverkan bedöms vara liten då byggrätten redan är förbrukad. | - |
| Tollare 13:3 | Befintligt garage blir planstridigt då det har en byggnadshöjd som överstiger reglerad högsta byggnadshöjd om 2,5 meter, men påverkan bedöms vara liten då byggrätten redan är förbrukad. | - |
| Tollare 14:1 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | |
| Tollare 14:2 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 14:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. Befintligt garage blir planstridigt då det har sadeltak jämfört med reglerat krav på platt tak, men påverkan bedöms vara liten då byggrätten redan är förbrukad. | - |

| | | |
|--------------|---|---|
| Tollare 14:4 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 14:5 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 15:1 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 16:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 16:6 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 17:4 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 18:2 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 18:4 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 19:5 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 20:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 20:6 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 21:2 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 21:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 21:4 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 21:5 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 22:1 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 22:2 | Befintligt garage blir planstridigt då det har en byggnadshöjd som överstiger reglerad högsta byggnadshöjd om 2,5 meter, men påverkan bedöms vara liten då byggrätten redan är förbrukad. | - |
| Tollare 22:3 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |

| | | |
|--------------|---|---|
| Tollare 22:5 | Individuellt anpassad byggrätt, större än den generella i området. | - |
| Tollare 23:7 | Befintligt garage blir planstridigt då det har en byggnadshöjd som överstiger reglerad högsta byggnadshöjd om 2,5 meter, men påverkan bedöms vara liten då byggrätten redan är förbrukad. | - |