Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad september 2025, justerad september 2026
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2024-01107

Kommendörsvägen

Detaljplan för del av Kommendörsvägen, fastigheten Rösunda 38:18 m.fl. i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning **4**

Detaljplanens syfte **4**

Planhandlingar **5**

Underlag **5**

Undersökning om betydande miljöpåverkan 5

Plandata och tidigare ställningstaganden **6**

Läge, areal & markägoförhållande 6

Statliga och regionala intressen 7

Kommunala intressen 8

Förutsättningar **10**

Offentliga rum och grönområden 10

Bebyggelse 11

Teknisk infrastruktur 14

Störningar och risker 16

Markens beskaffenhet 17

Dagvatten, grundvatten och skyfall 17

Detaljplanens innehåll **18**

Övergripande struktur 18

Offentliga rum och grönområden 19

Bebyggelse 20

Teknisk infrastruktur 21

Dagvatten, grundvatten och skyfall 21

Markreservat för underjordiska ledningar 22

Motiv till detaljplanens regleringar 22

Så genomförs planen 25
Organisatoriska frågor 25
Huvudmannaskap 25
Ansvarsfördelning 25
Avtal 26
Tekniska frågor 27
Fastighetsrättsliga frågor 27
Ekonomiska frågor 30

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande 32
Miljökonsekvenser 32
Konsekvenser på kulturmiljön 32
Ekonomiska konsekvenser 32
Fastighetskonsekvensbeskrivning 34

Sammanfattning

Vid Kommendörsvägen och Amiralsvägen i Saltsjöbaden ligger elva fastigheter enhetligt utbyggda av fastighetsbolaget Egold AB, under 1970-talet. För att försörja flera av fastigheterna byggdes samtidigt en kvartersgata som en förlängning av Kommendörsvägen, en gångstig till Amiralsvägen och en gemensam VA-anläggning som har hanterats genom en gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning. Kommunen, Nacka vatten och avfall AB och fastighetsägarna har i juni 2023 nått en överenskommelse om ett kommunalt huvudmannaskap för anläggningarna. Detaljplanen syftar därför till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av Kommendörsvägen och gångstigen på fastigheten Rösunda 38:18. Detaljplanen ger även förutsättningar för att de befintliga gemensamma VA-ledningarna, som går över bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16, ska kunna ligga kvar då Nacka vatten och avfall tar över anläggningen. Planen bekräftar befintlig bostadsbebyggelse samt säkerställer dess kulturmiljövärden.

Planens genomförande innebär att del av VA-anläggningen närmast Amiralsvägen leds om, vilket innebär att markåtkomst även behöver säkerställas genom ett markreservat på fastigheten Rösunda 38:24. Ledningsflytten medför även att viss vegetation inom och intill gångstigen behöver tas ner i denna del. De två bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 får varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara kulturmiljövärdena. I övrigt möjliggör detaljplanen endast ett administrativt övertagande och förväntas inte innebära några fysiska förändringar i området.

Detaljplanen medför kostnader för såväl kommunen som för enskilda fastighetsägare i området. Kostnaderna för kommunen handlar framför allt om ledningsflytten och förrättningskostnader. Driften av gatan utförs redan idag av kommunen, vilket därmed inte förväntas påverka kommunens kostnader. För fastighetsägarna handlar kostnaderna om framtagandet av detaljplanen, ledningsflytten och anpassningar av VA-anläggningen för att Nacka vatten och avfall ska kunna överta den. Dessa kostnader fördelas, enligt en principöverenskommelse, på fastighetsägarna inom gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1. Kommunen beräknas gå med underskott med anledning av detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga Kommendörsvägen samt en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, som allmän plats. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra markåtkomst för ledningar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse för två berörda villafastigheter och samtidigt skydda dess kulturmiljövärden.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen beslutade om start-PM den 16 december 2024. 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 har varit exploateringsingenjör, karttekniker, lantmätare, miljöplanerare, ekolog, projektkoordinator och VA-ingenjör.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan *(Nacka kommun, 2025-04-02)*
- Samrådsredogörelse *(Nacka kommun, 2025-08-29)*
- Granskningsutlåtande *(Nacka kommun, 2026-10-01)*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan (Nacka kommun, 2025-04-02) i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen utgår från kriterierna i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Utifrån undersökningen gör kommunen bedömningen att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras. Bedömningen grundar sig i huvudsak på nedanstående resonemang, och kan läsas i sin helhet i underlaget *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (Nacka kommun, 2025-04-02). Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen innebär inte någon förändring av den fysiska miljön utan bekräftar det befintliga nyttjandet av marken och medger ingen ny byggrätt. Detaljplanen säkerställer att gångstigen fortsättningsvis ska utgöras av naturmark och att gatan och gångstigen kan underhållas av kommunen. Två lönnar, en mindre ädelgran och ett körsbärsplommon samt en del buskar och sly riskerar att behöva tas ner i samband med den planerade flytten av VA-ledningarna i planområdets nordöstra del. Påverkan på naturvärdena bedöms bli liten. Dock säkerställer planen att resten av gångstigen planläggs som NATUR, vilket ökar skyddet för resterande träd och vegetation något. Området ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljövärdena

inom planområdet bekräftas genom varsamhetsbestämmelser, vilket medför positiva konsekvenser på kulturmiljön. 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 någon påverkan av betydelse på miljön eller på människors hälsa. Den negativa påverkan som planen innebär är därmed av mycket begränsad omfattning.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planchef beslutade, på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 5 september 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är cirka 3150 kvadratmeter och består av fastigheterna Rösunda 38:18, Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 samt en mindre del av Rösunda 38:24 i södra Saltsjöbaden. Fastigheten Rösunda 38:18 utgör den norra delen av Kommendörsvägen och omfattar även en gångstig som går mellan Kommendörsvägen och Amiralsvägen. Tidigare fastighetsägare var fastighetsbolaget Egold AB, som år 1981 försattes i konkurs. Därefter har ingen ny fastighetsägare kunnat identifierats.

Fastigheterna Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 samt Rösunda 38:24, är privatägda bostadsfastigheter och ingår i planområdet för att Nacka vatten och avfall efter övertagandet ska kunna säkra rättigheten för att anordna, bibehålla och underhålla VA-ledningarna som berör dessa fastigheter.



Figur 1: Planområdet är markerat med rödstreckad linje och utgörs av den norra delen av Kommendörsvägen samt en mindre gångstig, samt fastigheterna Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 och en mindre del av Rösunda 38:24.

Statliga och regionala intressen

Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården - Saltsjöbaden [AB 122] med motiveringen:

Saltsjöbaden utgör en societetsbadort, exklusiv kurort, segelsport- och vintersportort i Stockholms innerskärgård som anlades på privat initiativ kring 1890 efter internationella förebilder. Badortens snabba utveckling till en högborgerlig villastad som i bebyggelse och planering speglar det sena 1800- talets och tidiga 1900-talets arkitekturideal (Villastad, rekreationsmiljö; badort, kurort, vintersportort).

Riksintressanta uttryck med relevans för planområdet och dess omgivningar är:

- Den oregelbundna gatu- och tomtstrukturen efter trädgårdsstadens internationella förebild med fritt placerade villor och ett slingrande vägnät anpassat efter den mycket kuperade skärgårdsterrängen.

- Villabebyggelsen från sent 1800-tal till tidigt 1900-tal som speglar tidens rådande arkitekturideal.
- De stora villornas individualistiska utformning och påkostade exteriörer. Sjuvillornas sammanhängande villamiljö.
- Trädgårdarna präglade av grönska och stora träd, både i form av naturtomter med skärgårdskaraktär och lummiga trädgårdstomter.

Norra Garvkroken präglas av den kuperade terrängen och här finns också flera villor, många med sjötomt, som visar högt ställda arkitektoniska ambitioner i enlighet med kriterierna för riksintresset. Planområdet som är en del av ett grupphusområde från 1976, avviker dock från den övriga bebyggelsen i epok och karaktär och bebyggelsen bedöms därför inte utgöra ett uttryck för riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Detaljplanen innebär att nu gällande miljökvalitetsnormer för vatten respektive luft inte överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger 100 meter från strandlinjen till Baggensfjärden. Strandskydd inträder därmed inte vid ny planläggning.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I kommunens gällande översiktsplan (2026), ligger det aktuella området inom delområdet Tattby/ Saltsjöbaden (Sb31). Inriktningen för den fortsatta planeringen är att områdets karaktär och skala bevaras. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.

Planområdet ligger även inom ett område som i översiktsplanen pekas ut som lokalt intresse för kulturmiljövården. Området ingår i delområdet Saltsjöbaden-Garvkroken som bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefullt enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Karaktärsdrag som pekas ut i kulturmiljöprogrammet är bland annat terränganpassning och stora natur- eller trädgårdstomter med individuellt placerade villor från olika perioder och med höga arkitektoniska kvaliteter.

Den del av den tidigare översiktsplanen från 2018, som gällde när planen påbörjades, och som har betydelse för detaljplanen bedömdes vara aktuell.

Andra beslut som berör planen

Principöverenskommelse

Under 1970-talet byggdes elva enhetliga bostadsfastigheter ut kring Kommendörsvägen och Amiralsvägen av fastighetsbolaget Egold AB. För att försörja området byggdes samtidigt en förlängning av Kommendörsvägen, en gångstig till Amiralsvägen och en VA-anläggning. Genom en lantmäteriförrättning år 1976 bildades gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1, som omfattar vägen, gångstigen och VA-anläggningen inom bland annat fastigheterna Rösunda 38:15, 38:16 och 38:18. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Ägandet av Rösunda 38:18 låg efter förrättningen kvar på bolaget Egold AB, som försattes i konkurs 1981 och fastigheten blev därmed utan ägare. År 2014 lämnade delägarna i gemensamhetsanläggningen in en begäran om planbesked till kommunen. De önskade att kommunen skulle ta över fastigheten Rösunda 38:18 samt drift- och underhållsansvaret för gemensamhetsanläggningens tillhörande gatu- och VA-anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade via delegation den 15 april 2014 att det var lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att planarbete skulle inledas. Under de efterföljande tio åren har diskussioner förts mellan fastighetsägarna på Kommendörsvägen och kommunen om att få till en lösning. En principöverenskommelse har därefter tecknats mellan berörda fastighetsägare, kommunen och Nacka vatten och avfall AB, NVOA, (kommunfullmäktige 19 juni 2023, § 219). Överenskommelsen innebär att kommunen efter genomförd detaljplan och laga kraftvunna förrättningar övertar ägande och drift- och underhållsansvar för väg och gångstig. Överenskommelsen innebär även att Nacka vatten och avfall ska ta över VA-anläggningen. Därutöver innehåller överenskommelsen principer för fördelning av kostnader parterna emellan.

Tidigare planuppdrag

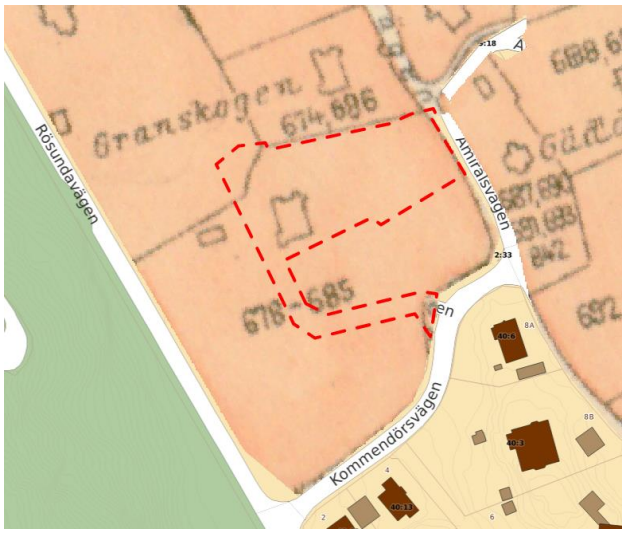
Den 23 oktober 2023 fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om planuppdrag för att ta fram den nya detaljplanen som skulle möjliggöra genomförandet av principöverenskommelsen. För att bland annat kunna hantera detaljplanens genomförande och övertagandet av allmänna anläggningar beslöt dock kommunen att låta kommunstyrelsen fatta ett inriktningsbeslut och start-PM den 16 december 2024, §322. Genom den formella justeringen fick projektet tillgång till nödvändiga resurser inom kommunens projektorganisation för genomförandeskedet och en budget för stadsbyggnadsprojektet. Detaljplanen fick därigenom även ett nytt diarienummer.

Gällande detaljplaner

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta gällande stadsplan för Saltsjöbaden - S88 (aktbeteckning 0182K-2/1912) samt tillhörande ändringsplan - S113 (aktbeteckning 0182K-27/1936). Det finns ingen pågående genomförandetid för dessa. I gällande planer utgörs hela det aktuella området av kvartersmark för bostadsändamål för friliggande eller kopplad bebyggelse i

högst två våningar. Bebyggelsen inom planområdet bedöms dock inte vara planenlig, bland annat utifrån att omfattningen av bebyggelsen överstiger en tiondel av fastighetens storlek, vilket regleras i gällande stadsplan.

Inom planområdet gäller även tomtindelning för del av kvarteret Granskogen, aktbeteckning 0182K-33/1973. Tomtindelningen upphävs för fastigheterna Rösunda 38:18, Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 som ingår i detaljplanen, men kvarstår i övrigt. Rösunda 38:24 omfattas inte av någon tomtindelning.



Figur 2: Planområdet markerat med streckad linje i gällande ändring av stadsplan S113 (Nacka kommun, 2025)

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Inom planområdet finns en enklare gångstig på naturmark som går mellan norra delen av Kommendörsvägen till Amiralsvägen i öst. Remsan är drygt 2,5 meter bred med en enklare grusad gångstig och underhålls i dagsläget i begränsad omfattning. Vegetationen i området är variationsrik och består av flera uppvuxna träd och buskar, bland annat bok, oxel, björk, lönn, tall, körsbärsplommon samt syren, hägg, gullregn och fläder. Inom området finns även en naverlönn, vilket är en rödlistad art som endast förekommer naturligt på en plats i södra Sverige. I Nacka är artförekomsten att betrakta som planterad eller förvildad med obetydligt värde för naturvården och bedöms därmed inte utgöra något hinder för genomförandet av planen. Bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 har båda anlagda villaträdgårdar med bland annat fruktträd, buskar och gräsmatta.

Planområdet ligger i utkanten av ett regionalt spridningssamband för barrskog och inom ett stråk som identifierats som ett svagt spridningssamband för pollinatörer. Inga naturvärdesträd har

identifierats men vegetationsremsan är i sig av betydelse för biologisk mångfald. De bärande och blommande buskarna/träden gynnar bland annat insekter och fåglar, några av dessa buskar/träd är dock trädgårdsväxter som är att betrakta som invasiva.



Figur 3. Till vänster: Gångstigen sett ungefär i höjd med garaget på Rösunda 38:16, i riktning mot vändplanen på Kommendörsvägen. Till höger: Gångstigen sett från vändplanen på Kommendörsvägen i riktning mot Amiralsvägen. (Nacka kommun, 2024)

Bebyggelse

Norra Garvkroken karaktäriseras av en kuperad terräng samt stora äldre villor med högt ställda arkitektoniska ambitioner. På platsen för detaljplanen låg tidigare en stor villafastighet. Under 1970-talet revs villan och fastigheten styckades. År 1976 uppfördes elva grupphus i området av fastighetsbolaget Egold AB. Grupphusen avviker från den äldre bebyggelsen genom sin utformning och placering i terrängen. Detaljplanen omfattar två av dessa bostadsfastigheter med 1 1/2-plans villor som är sammanbyggda med intilliggande fastighets garage. Villorna runt Kommendörsvägens norra del är uppförda i enhetlig stil med ockragul, putsad fasad med vita knutar och fönsteromfattningar, brunsvart stående panel på gavlarna samt sadeltak med svartbruna betongpannor. Därtill har båda fastigheterna en varsin fristående garagebyggnad med brunsvart fasad och vita knutar samt platta tak. Barrväxter, rosenrabatter och rhododendron är tidstypiska inslag i trädgårdarna.



Figur 4. Flygfoto över hela det enhetligt utbyggda området med Kommendörsvägen med vändplan i mitten. De två bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 är markerade med gul stjärna. (Nacka kommun, 2025)

På 1970-talet blev källarlösa 1 1/2-plansvillor populära i Sverige. Villorna i grupphusområdet på Kommendörsvägen vittnar om hur dessa tidstypiska villor kunde se ut. Under decenniets andra hälft ökade småhusen i Sverige, de utgjorde mer än hälften av bostadsbyggandet under hela decenniet.

Det europeiska byggnadsvårdsåret 1975 hade en viss inverkan på många typhusfabrikanter som lanserade villor med rötterna i den svenska lantliga byggnadstraditionen. Grupphusen längs Kommendörsvägen präglas av typiska uttryck för detta med spröjsade fönster, markerade knutar samt traditionella kulörer och fasader. På villan på fastigheten Rösunda 38:16 har de spröjsade fönstren dock bytts ut. Den ursprungliga utformningen får med fördel återställas vid ett framtida fönsterbyte. Villorna på Kommendörsvägen är även ett exempel på en reaktion på miljonprogrammets avskalade arkitektoniska enkelhet.

Exempel på grupphusfasadernas tidstypiska uttryck är det brantlutande taket i 45-gradersvinkel med låg fasad, olika fasadkulör på bottenvåning och gavelspetsar, spritputsfasad samt de avskalade gavelspetsarna som utgörs av träpanel i brunsvart kulör.

Grupphusområdet längs Kommendörsvägen representerar ett tidstypiskt inslag i den lokala bebyggelsehistorien för Saltsjöbaden och Nacka kommun. Bebyggelsen har både lokalhistoriska värden för kommunen och vittnar om en rationell villaarkitektur för sin tid. Vissa av byggnaderna har genomgått förändringar avseende nya dörrar, garageportar, takkupor samt några utbytta fönster. Men bebyggelsen bevarar trots detta en övergripande välbevarad karaktär.



Figur 5. Bostadshuset och tillhörande garagebyggnad på Rösunda 38:15 sett från Kommendörsvägen. (Nacka kommun, 2024)



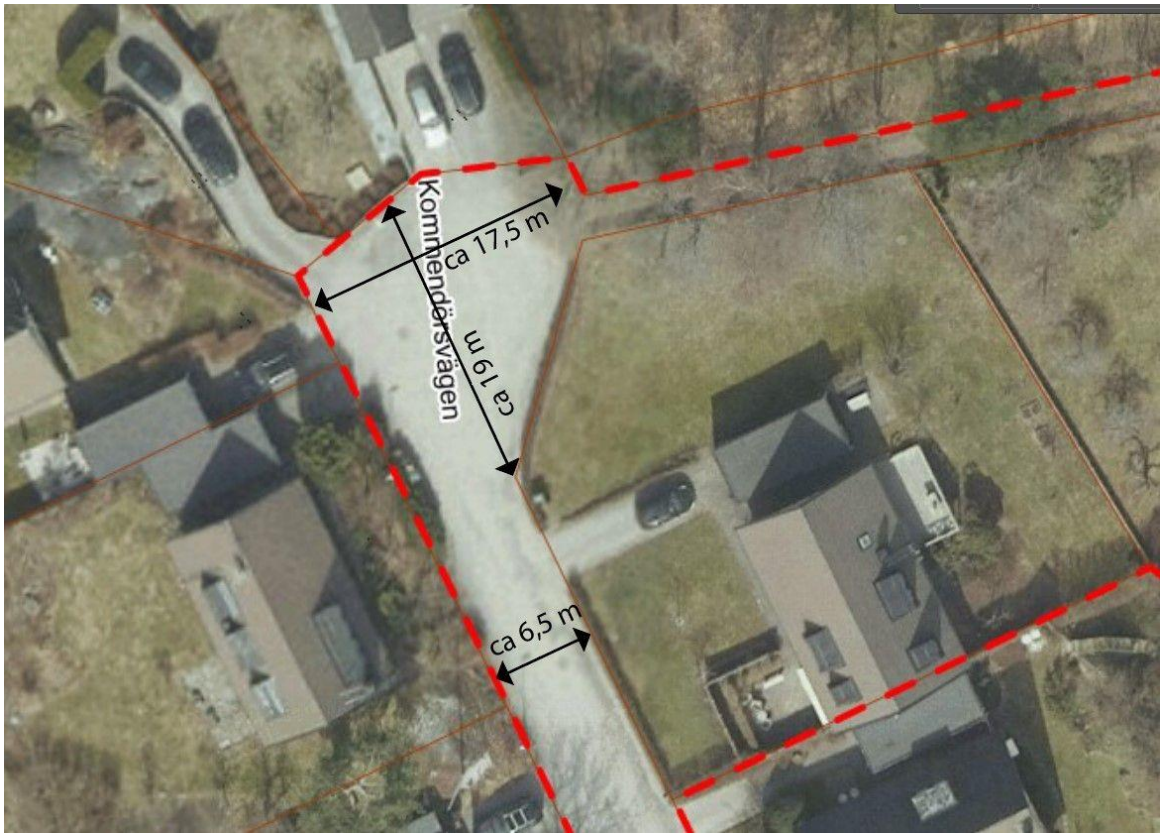
Figur 6. Bostadshuset med tillhörande dubbelgarage på Rösunda 38:16, sett från Amiralsvägen. (Nacka kommun, 2024)

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Området ansluter i söder till den kommunala delen av Kommendörsvägen, som i sin tur ansluter till Rösundavägen i väst och Amiralsvägen i öst. Den berörda delen av Kommendörsvägen är en asfalterad kvartersgata utan trottoar med en bredd om cirka 6,5 meter. Befintliga belysningsstolpar ligger på Rösunda 38:18 och ägs och underhålls redan idag av kommunen. I norr finns en vändplan med en bredd på drygt 14 meter, vilket bedöms vara tillräckligt för kommunala driftfordon ska kunna vända, se figur 7.

Fastigheten Rösunda 38:15 angörs via Kommendörsvägen och Rösunda 38:16 angörs via Amiralsvägen.



Figur 7: Bilden visar måtten vid vändplan och gata. Rödstreckad linje markerar planområdet. (Nacka kommun, 2024)

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns idag en VA-anläggning bestående av förbindelseledningar för vatten (med tillhörande mätaranordning) och spillvattenledningar, som försörjer fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:15. Anläggningen ägs och sköts i dagsläget av de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen Nacka Rösunda GA:1. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har fakturerat brukningsavgifter för vatten och avfall till en av fastighetsägarna som fördelat ut dessa på berörda fastighetsägare. Fastigheten Rösunda 38:7 har sin VA-koppling från Rösundavägen via Rösunda 38:25 och ingår därmed inte i den gemensamma VA-anläggningen som berörs av planen.

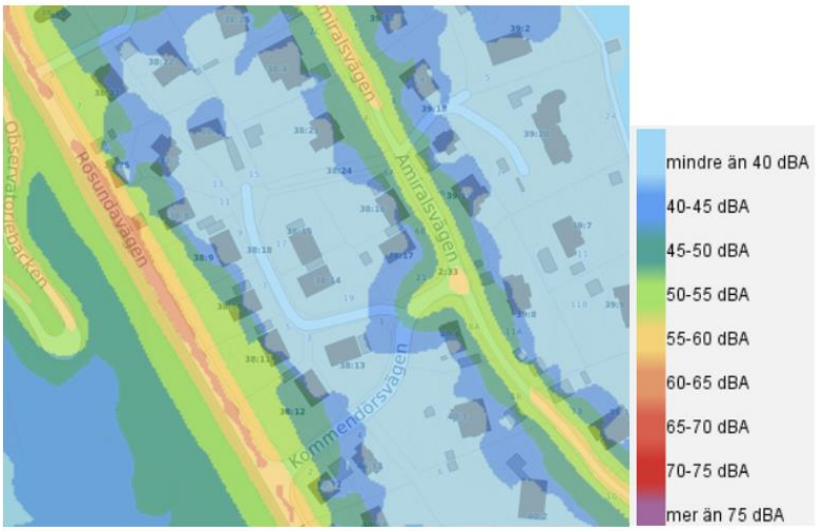
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt inom verksamhetsområde för dagvatten - gata. Närmsta förbindelsepunkt till kommunens dagvattennät finns längre ner på Kommendörsvägen, sydväst om planområdet. För bostadsfastigheterna gäller lokalt omhändertagande av dagvattnet. På fastighetsgränsen mellan Rösunda 38:18 och Rösunda 38:17 ligger även en kupolbrunn som till viss del har omhändertagit dagvatten från området genom lokal infiltration.

Bostadsfastigheterna inom planområdet samt omkringliggande fastigheter försörjs med el från Nacka Energi via ledningar i bland annat i Kommendörsvägen och Amiralsgatan.

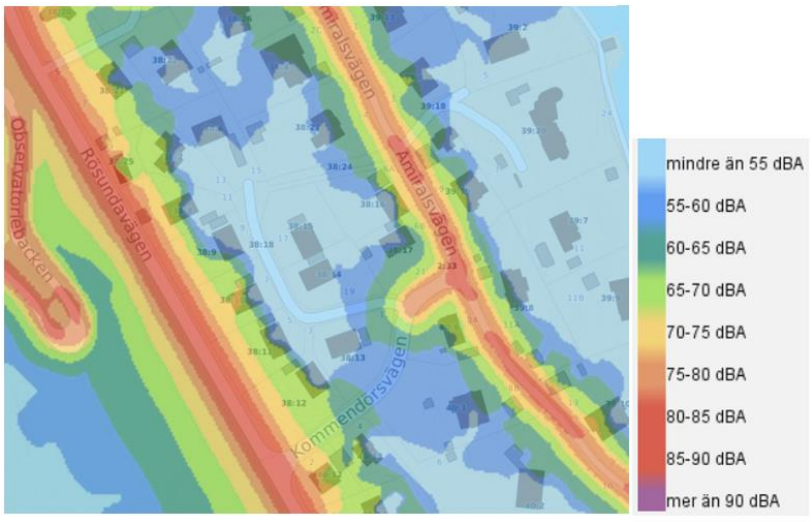
Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för vägbuller från Kommendörsvägen, Amiralsvägen samt Rösundavägen. Trafikmängderna är dock begränsade och bostäderna inom planområdet utsätts inte för buller överskridande riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Figur 8. Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik.



Figur 9. Maxbullernivåer från vägtrafik

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på luftkvaliteten.

Markens beskaffenhet

Marken inom planområdet utgörs av berg.



Figur 10: Övergripande jordartskartering. Rött utgörs av urberg och gult utgör postglacial lera. (SGU, 2025)

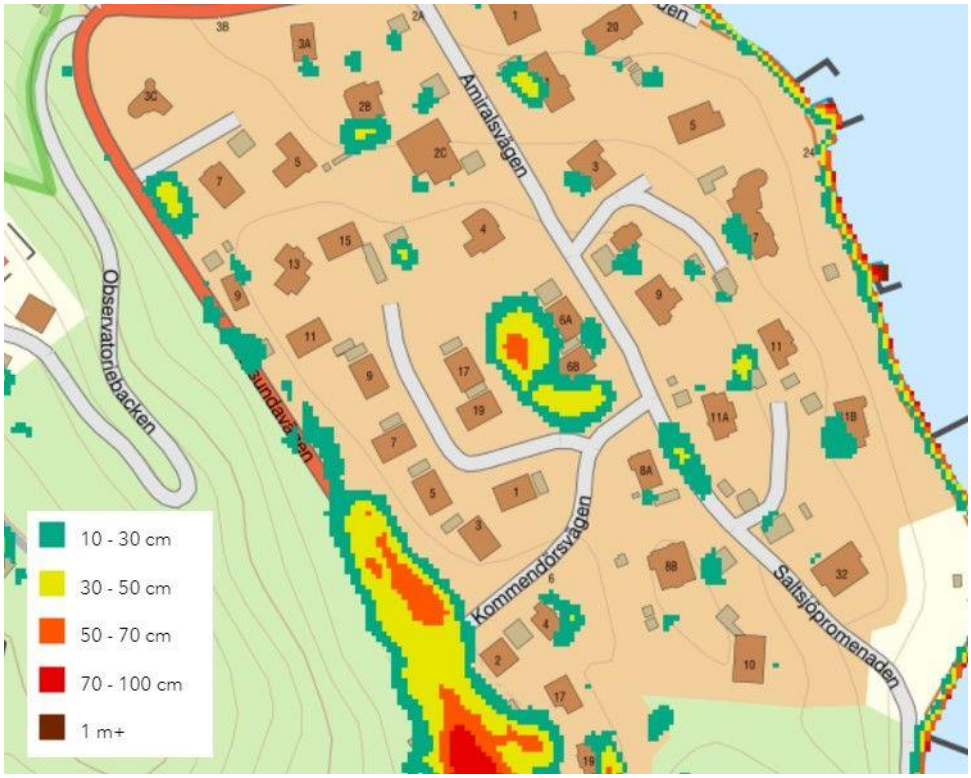
Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdet avrinner till vattenförekomsten Baggensfjärden (SE591760-181955) som har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status.

Dagvattnet på bostadsfastigheterna omhändertas till största del lokalt på kvartersmark. Från Kommendörsvägen rinner dagvattnet i dagsläget dels ner i en kupolbrunn med lokal infiltration som ligger i fastighetsgränsen mellan Rösunda 38:18 och Rösunda 38:17, dels ut på den kommunala delen av Kommendörsvägen. Längre ner på Kommendörsvägen, i anslutning till Rösundavägen finns brunnar som ansluter till dagvattennätet.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk för påverkan vid skyfall vid en mindre lågpunkt inom fastigheten Rösunda 38:16, samt till viss del på fastigheten Rösunda 38:15. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3 beräknas vattennivån enligt länsstyrelsens skyfallskartering nå upp till 70 centimeter på fastighetens Rösunda 38:16 västra del. Den befintliga bebyggelsen har ingen källare och är placerad i den östra delen av fastigheten och undviker därmed den värsta lågpunkten.

Även Rösundavägen, som är en av tillfartsvägarna till området, riskerar att få ett vattendjup på uppemot 100 centimeter, vilket innebär att den inte är framkomlig för räddningstjänstens fordon. Planområdet kan dock även nås via Amiralsvägen och som inte omfattas av någon risk för översvämning.



Figur 11: Inom planområdet finns en lågpunkt där upp till 70 cm kan ansamlas vid ett 100-års regn. (Länsstyrelsen, 2024)

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Detaljplanen innebär att Kommendörsvägen planläggs som allmän plats - GATA och den gångstig som går mellan Kommendörsvägen och Amiralsvägen planläggs som allmän plats - NATUR för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap. Bostadsfastigheterna får bestämmelser som endast bekräftar befintlig bebyggelse samt att varsamhetsbestämmelser för kulturmiljövärden införs. Befintlig fastighetsindelningen avses kvarstå och inga ytterligare avstyckningar medges för att bibehålla grupphusbebyggelsens struktur. Inom del av bostadsfastigheterna är marken inte lämplig för bebyggelse på grund av risken för översvämning vid skyfall och därför införs prickmark där. Ett markreservat (u-område) möjliggör Nacka vatten och avfalls framtida drift och underhåll av VA-ledningarna. Detaljplanen medför inga fysiska ändringar av miljön med undantag från den del där VA-ledningar ska flyttas ut i naturmarken för

att säkerställa Nacka vatten och avfalls framtida åtkomst då ledningarna idag delvis ligger under ett garage.

Offentliga rum och grönområden

Remsan mellan vändplanen på Kommendörsvägen och Amiralsvägen regleras i detaljplanen som NATUR. Avsikten är att så långt som möjligt bibehålla den vegetation som finns i området, samt att låta den gångstig som går där idag finnas kvar. Att planlägga marken som allmän plats innebär även att allmänhetens tillgänglighet mellan norra delen av Kommendörsvägen och Amiralsvägen säkerställs. Endast begränsad drift och underhåll förväntas utföras av kommunen i detta område.

Den omledning/flytt som planeras utföras för att tillgängliggöra ledningarna som går under befintligt garage på Rösunda 38:16 innebär att ledningen delvis flyttas ut i gångstigen. Det innebär att den vegetation som finns inom det området idag kommer att försvinna. Vegetationen på kvartersmark inom markreservatet för den flyttade ledningen består bland annat av fyra träd – två lönnar, ett körsbärsplommon och en mindre ädelgran. Inom ledningarnas framtida sträckning i naturremsan finns även vegetation i form av exempelvis syren, hägg och fläder samt sly av björk, ask och bokträd. Fler träd, exempelvis två bokträd, en björk och en tall som står i anslutning till markreservatet riskerar att påverkas av beskurna rötter vid framtida underhåll av ledningarna.



Figur 12. Gångstigen sett från Amiralsvägen med en av lönnarna som behöver tas ner närmast i bild. (Nacka kommun, 2024)

Bebyggelse

Detaljplanen bekräftar den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 med användningen **B - Bostäder**. Ingen ytterligare byggrätt medges. Bostadshusen (villorna) regleras med en bestämmelse (**h_1**) om högsta nockhöjd om 7,5 meter, vilket motsvarar höjden på befintlig bebyggelse med en mindre marginal. Byggnadsarean för bostadshuset regleras till högst 115 kvadratmeter per fastighet (**e_1**), vilket motsvarar den befintliga byggnaden, även den med en mindre marginal. Bostadshusen är idag sammanbyggda med grannens garage, vilket inte ska räknas med i byggnadsarean. På liknande sätt regleras att en komplementbyggnad får uppföras med en byggnadsarea om 60 kvadratmeter (**e_2**) på Rösunda 38:16, respektive 30 kvadratmeter (**e_3**) på Rösunda 38:15 och med en högsta nockhöjd om högst 3,0 meter (**h_2**). Fastigheterna får endast förses med ett enbostadshus och en komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader (**$ö_1$**). Bestämmelsen avser även att endast en komplementbyggnad får uppföras. Övriga anläggningar medges.

De enhetligt utbyggda bostadshusen (villorna) har en mycket tidstypisk arkitektur för typhus som uppkom under 1960- och 70-talet och bebyggelsen inom planområdet bedöms ha kulturhistoriskt värde. Med hänsyn till dessa värden har därför följande varsamhetsbestämmelser lagts till i planen:

k_1 *- Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag när det gäller volym, takform med takkupor, fönstersättning med brunsvarta fönsterbågar, fasadutformning avseende färgsättning med ockragul spritputs, vita slätputsade hörn och omfattningar samt brunsvart, stående träpanel på gavelrösten.*

Bestämmelsen syftar till att bibehålla bostadshusens karaktäristiska och enhetliga uttryck.

Utöver karaktärsdragen i bestämmelsen har villan på Rösunda 38:15, likt övriga villor i området, en fönsterindelning med spröjs. Fönsterna på Rösunda 38:16 har bytts ut och har inte längre spröjs. Den ursprungliga utformningen med spröjs får med fördel återställas vid ett framtida fönsterbyte.

För de befintliga komplementbyggnaderna (garagen) har följande varsamhetsbestämmelse lagts till:

k_2 *- Underhåll och ändring av komplementbyggnaden ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens volym, takform samt fasadutformning avseende brunsvart stående panel.*

Bestämmelsen avser att bibehålla utformningen av de befintliga garagen.

Den del av fastigheten Rösunda 38:24 som berörs i planen ges användningen **B - Bostäder** men med prickmark och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ingen bebyggelse avses tillåtas inom området.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Kommendörsvägen regleras i planen med allmän plats - gata. Kommunen tar över huvudmannaskapet för gatan i befintligt skick. Drift och underhåll ska skötas av kommunen. Befintlig vändplan bedöms vara tillräckligt stor för att kommunens driftfordon ska kunna vända.

Parkering för de två bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 ska ske på egen fastighet. Båda fastigheterna har idag garage och uppfart tillgänglig för parkering.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Detaljplanen består av ett redan utbyggt område med gata, gångstig och två bostadsfastigheter.

Vattnet från gatan har tidigare letts ner till dagvattennätet genom en kantsten/upphöjning av asfalten, men under 2024 har kommunens driftenhet utfört beläggningsarbeten som medfört att vattnet nu leds ner i kupolbrunnen i fastighetsgränsen mellan 38:18 och 38:17 (se figur 13 nedan). Kantstenen avses att återställas så att vattnet fortsättningsvis leds ner till dagvattennätet. Kommunen ansvarar för återställandet. Vid framtida eventuell ombyggnation av gatan ska kommunens dagvattenstrategi och anvisningar för dagvatten följas. Sammantaget bedöms detaljplanen inte få någon ökad påverkan på recipienten och de beslutade miljökvalitetsnormerna för vatten.



Figur 13. Kupolbrunnen i fastighetsgränsen mellan Rösunda 38:18 och Rösunda 38:17. Vid ett beläggningsarbete hösten 2024 anordnades så att vattnet från gatan leds ner i brunnen. Den tidigare kantstenen/upphöjningen av asfalt kommer att återställas av kommunen (Privat foto från en av fastighetsägarna i området, sep 2024)

Inom bostadsfastigheterna finns utrymme för att omhänderta dagvattnet lokalt. Ingen ny byggrätt medges i planen varför inga förändringar till följd av detaljplanen förväntas.

Inom fastigheten Rösunda 38:16, samt till viss del även på Rösunda 38:15, finns en lågpunkt där vatten riskerar att ansamlas vid skyfall (se figur 11 ovan). Då området är översvämningsdrabbat är det inte lämpligt för bebyggelse och planen medger därför inte byggnader inom detta område. Detta regleras genom prickmark. I övrigt planeras inga åtgärder med hänsyn till risken för översvämning inom planområdet.

Markreservat för underjordiska ledningar

I detaljplanen läggs ett markreservat för underjordiska ledningar ut på kvartersmark (så kallat u-område i plankartan). Syftet är att Nacka vatten och avfall, med stöd av detaljplanen, ska kunna säkerställa markåtkomst för underhåll samt rätt att bibehålla ledningarna i framtiden genom att ansöka om ledningsrätt. Inom fastigheten Rösunda 38:24 är syftet även att möjliggöra ett utrymme för att kunna anlägga nya ledningar då delar av befintliga ledningar idag ligger under garaget på Rösunda 38:16. Vid genomförandet av detaljplanen kommer ledningarna därför att ledas om till remsan med naturmark på fastigheten Rösunda 38:18. Dessa ledningar kommer därefter åter anslutas till de befintliga ledningarna på bostadsfastigheterna Rösunda 38:16 och 38:15. Anledningen är att det inte är lämpligt att ledningarna ligger kvar under garaget då Nacka vatten och avfall tar över anläggningen. Markreservatet i plankartan sträcker sig cirka 3,5 meter åt vardera håll från ledningen längs med hela sträckan på kvartersmark för att säkerställa åtkomst vid exempelvis grävarbeten. Vid det befintliga garaget är dock markreservatet något smalare och där kommer särskild hänsyn behöva tas vid både ledningsflytt och framtida underhåll. Inom område med markreservat får inga åtgärder genomföras som kan begränsa ledningsägarens markåtkomst eller som kan påverka ledningarna.

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.

Avgränsning av planområde – Planområdet avgränsas av fastigheten Rösunda 38:18 som utgör den befintliga gatan samt gångstigen som ska planläggas som allmän plats och övertas av kommunen. Inom planområdet ingår även tre bostadsfastigheter (Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 och Rösunda 38:24), då detaljplanen även syftar till att möjliggöra Nacka vatten och avfalls markåtkomst för de befintliga och flyttade VA-ledningarna. Bostadsfastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 ingår i sin helhet då de omfattas av en tomtindelning som behöver upphävas i sin helhet på fastigheterna när en ny detaljplan tas fram. Rösunda 38:24 omfattas inte av någon tomtindelning och därmed behöver endast den del av fastigheten som omfattas av markreservatet ingå.

Användningsbestämmelser:

GATA$_1$ – Syftet är att planlägga gatan som allmän plats för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap.

NATUR – Syftet är att planlägga gångstigen som allmän plats för att möjliggöra ett kommunalt huvudmannaskap. Gångstigen avses fortsättningsvis utgöras av en mindre grusad gångstig utan

något större behov av drift och underhåll. Vegetationen avses bevaras, med undantag för den vegetation som måste tas bort vid anläggandet och framtida underhåll av VA-ledningarna.

B – Bostäder – syftet är att bekräfta befintlig markanvändning för bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

prickmark – regleringen syftar till att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum likt övriga fastigheter i området, men också att säkerställa att bebyggelse inte uppförs inom markreservatet för underjordiska ledningar eller där marken riskerar att översvämmas vid skyfall. Ingen ytterligare byggrätt medges dock för fastigheterna så styrningen av byggrätten genom prickmarken kommer endast bli aktuell vid eventuell nybyggnation.

ö$_1$ - Syftet är att begränsa bebyggelsetypen till befintliga enbostadshus (villa) med tillhörande komplementbyggnad/garage i likhet med omkringliggande bebyggelse. Syftet är även att bekräfta de befintliga komplementbyggnaderna/garagen och säkerställa att inga ytterligare komplementbyggnader uppförs för att bevara områdets karaktär.

d$_1$ - Syftet är att fastighetsindelningen ska kvarstå. Inga ytterligare avstyckningar avses medges för att bibehålla grupphusbebyggelsens struktur. Storleken om 980 m^2 är satt utifrån att fastigheternas exakta storlek inte är kontrollmätt och har därmed en viss marginal.

h$_1$ - Syftet är att bekräfta de befintliga bostadsbyggnadernas (villornas) höjd för att bevara områdets karaktär.

h$_2$ - Syftet är att bekräfta de befintliga komplementbyggnadernas (garagens) höjder för att bevara områdets karaktär.

u – markreservatet syftar till att utgöra planstöd för att Nacka vatten och avfall ska kunna överta, bibehålla, förnya och underhålla de befintliga VA-ledningarna på fastigheterna. Markreservatet syftar även till att ge markåtkomst på fastigheten Rösunda 38:24 för den delen av anläggningen som måste flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

e$_1$ - Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga bostadsbyggnader (villor) och begränsa utbyggnadsmöjligheterna för att bevara områdets karaktär. Inga tillbyggnader avses möjliggöras.

e$_2$ - e$_3$ - Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga komplementbyggnader (garage) och inte möjliggöra ytterligare komplementbyggnader för att bevara områdets karaktär.

k$_1$ – k$_2$- syftet med bestämmelserna är bibehålla grupphusbebyggelsens (villornas), inklusive komplementbyggnadernas (garagens) karaktärsdrag och tidstypiska utformning.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft - genomförandetiden sätts med hänsyn till att det inte förväntas någon större utbyggnad av allmän plats och att detaljplanen inte medför någon ny bebyggelse.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2026
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

När det finns en lagakraftvunnen detaljplan kan genomförandet påbörjas genom lantmäteriförrättningar om omprövning och upphävande av gemensamhetsanläggningen, fastighetsreglering av Rösunda 38:18 till Rösunda 2:2 samt inrättande av ledningsrätt. Efter det att förrättningarna har vunnit laga kraft kan del av VA-anläggningen omförläggas. Kommunen ombesörjer denna omförläggning, med hjälp av Nacka vatten och avfall. Ägarna till fastigheterna Rösunda 38:6, 38:10, 38:14 och 38:15 behöver även anpassa sina VA-anläggningar när var och en blir kund hos Nacka vatten och avfall. Anpassningen sker genom att komplettera med totalt fyra spolbrunnar för fastigheterna i syfte att nödvändigt underhåll ska kunna utföras av Nacka vatten och avfall i framtiden.

Genomförandetid

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

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. Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen, det vill säga för GATA och NATUR.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka kommun ombesörjer den ledningsflytt av vatten och spillvattenledningar som ska utföras när detaljplan och förrättningar vunnit laga kraft. Nacka vatten och avfall kommer därefter ta över drift- och underhållsansvaret för anläggningen. Servisventilen som idag är avsatt till respektive bostadsfastighet kommer i framtiden att bli förbindelsepunkten när Nacka vatten och avfall tagit över anläggningen. Nacka vatten och avfall kommer att äga ventilen. Från ventilen i gatan och vidare in över den enskilda bostadsfastigheten äger fastighetsägaren anläggningen.

Dagvatten

Ansvaret för att återställa kantstenen vid kupolbrunnen ligger på kommunen. Dagvattnet från gatan leds därmed till det kommunala dagvattennätet på Kommendörsvägen i korsningen mot Rösundavägen. Detaljplanen innebär ingen utbyggnad av det kommunala dagvattennätet.

Elförsörjning

Planområdet försörjs med el via Nacka Energi som har ledningar förlagda i gatan på Rösunda 38:18. Befintliga ledningar hamnar vid genomförandet av detaljplanen på kommunal gata, vilket förväntas underlätta för ledningshavaren vid framtida drift och underhåll. Inga nya ledningar eller omförläggningar bedöms krävas för planens genomförande.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Principöverenskommelse

Kommunfullmäktige i Nacka kommun har den 19 juni 2023, § 219, ingått en principöverenskommelse med Nacka vatten och avfall och fastighetsägarna till fastigheterna Rösunda 38:6-38:16 avseende kommunalt övertagande av vissa anläggningar på Kommendörsvägen. Överenskommelsen innebär att kommunen övertar ägande och drift- och underhållsansvar för väg och gångstig och att Nacka vatten och avfall övertar ägande och drift- och underhållsansvar för VA-anläggningen samt på vilket sätt detta sker. Därutöver innehåller överenskommelsen principer för fördelning av kostnader parterna emellan. Denna detaljplan är ett resultat av den överenskommelsen och krävs för att kunna genomföra ett kommunalt övertagande och huvudmannaskap.

Detaljplaneavtal

Nacka kommun och fastighetsägarna till Rösunda 38:6 - 38:15 har i december 2023 ingått ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas och biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och representant för fastigheten Rösunda 38:18. Fastigheten Rösunda 38:18 ska i sin helhet regleras till kommunens befintliga gatufastighet Rösunda 2:2.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och Nacka vatten och avfall. Avtalet hanterar kostnader och ansvar i genomförandet av ledningsflytten.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Kommunen ombesörjer utförandet av nödvändig omförläggning av VA-anläggning i planområdets nordöstra del. Berörda markområden ska återställas.

Nacka vatten och avfall övertar ägande och drift- och underhållsansvar för befintlig VA-anläggning (förbindelseledningar för vatten och spillvatten) tillhörande de delägande fastigheterna i Nacka Rösunda GA:1 när detaljplanen samt efterföljande förrättningar vunnit laga kraft.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Vid ledningsflytten i planområdets nordöstra del ska den lönn som står intill Amiralsvägen på fastigheten Rösunda 38:24 skyddas i möjligaste mån. Även rötter från träd utanför markreservatet ska skyddas i den mån det går. Det befintliga garaget på Rösunda 38:16 behöver skyddas.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsåtgärder krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för

prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, utifrån exempelvis fastighetsbildningslagens eller anläggningslagens bestämmelser. Kommunen ska enligt principöverenskommelsen ta kostnaden för lantmäteriförrättningen för omprövning av gemensamhetsanläggning samt fastighetsregleringen av Rösunda 38:18 till Rösunda 2:2. Den ägarlösa fastigheten (Rösunda 38:18) behöver företrädas av en god man och ska utses av överförmyndarnämnden på kommunens bekostnad.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är den ägarlösa fastigheten Rösunda 38:18 utlagd som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring till den kommunägda fastigheten Rösunda 2:2. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

VA-ledningarna avses till största del ligga kvar inom kvartersmarken på Rösunda 38:15 och 38:16, även då Nacka vatten och avfall övertar ägarskapet. På grund av att delar av ledningarna idag ligger under befintligt garage på Rösunda 38:16, kommer dock ledningarna i denna del behöva ledas om. Med hänsyn till omledningen kommer markreservatet för ledningarna även att belasta fastigheten Rösunda 38:24. Inom de områden som i plankartan har markerats med "u" får markanvändning som hindrar utnyttjande av markreservatet inte ske. Det innebär exempelvis att byggnader inte får placeras inom dessa områden. För att säkra Nacka vatten och avfalls rätt att bibehålla, anlägga och underhålla ledningsnätet ska bolaget ansöka om inrättande av ledningsrätt. Ledningsrätt upplåts i fastigheten och fortsätter gälla även om fastigheten byter ägare. En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att anlägga, underhålla och bibehålla en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Fastighetsägarna till Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 har i principöverenskommelsen (kommunfullmäktige 2023-06-19, § 219) förbundit sig att upplåta mark utan ersättning. Rösunda 38:24 ingår inte i principöverenskommelsen och har därmed rätt till ersättning för upplåtande av mark inom det blivande ledningsrättsområdet. I ledningsförrättningen görs en officialvärdering, som läggs till grund för ersättningsbeslutet.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av de förrättningsåtgärder som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark, utöver de områden med markreservat som beskrivits ovan.

Befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Detaljplanen omfattar anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1. Gemensamhetsanläggningen bildades i samband med den enhetliga utbyggnaden av området 1976 och innehåller följande anläggningar:

1. Förbindelseledningar för renvatten med tillhörande mätaranordning (deltagande fastigheter är Rösunda 38:6, 38:8-15, det vill säga ej Rösunda 38:7 och Rösunda 38:16)
2. Förbindelseledningar för spillvatten (deltagande fastigheter är Rösunda 38:6, 38:8-16, det vill säga ej Rösunda 38:7)
3. Väg med tillhörande anordningar (deltagande fastigheter är Rösunda 38:6-15, det vill säga ej Rösunda 38:16)
4. Gångväg (deltagande fastigheter är Rösunda 38:6-15, det vill säga ej Rösunda 38:16)

För anläggningarna ovan upplåts utrymme inom Rösunda 38:18, Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16.

Idag sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Detaljplanen innebär att vägen och gångstigen som ingår i gemensamhetsanläggningen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. De VA-ledningar som ingår i gemensamhetsanläggningen avses att överlåtas till Nacka vatten och avfall. Inom kvartersmark omfattas VA-ledningarna av ett markreservat för att Nacka vatten och avfall ska kunna säkra rätten att anlägga, bibehålla och underhålla dessa vid övertagandet. Det innebär att vid genomförande av detaljplanen ska gemensamhetsanläggningen omprövas och upphävas i en lantmäteriförrättning. När en gemensamhetsanläggning upphävs eller inskränks ska enligt 40 a § anläggingslagen (AL) den fastighetsägare som upphör att vara belastad betala ersättning till de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen. Vad ersättningsbeloppet blir avgörs genom ersättningsbeslut i den förrättning där gemensamhetsanläggningen upphävs/inskränks.

Kommunens utgångspunkt är att anläggningarna är tillbehör till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Belysningsstolparna utgör enligt anläggningsbeslutet inte en del av gemensamhetsanläggningen. Kommunen bedömer att den kupolbrunn som ligger i fastighetsgränsen mellan Rösunda 38:18 och Rösunda 38:17 inte heller ingår som en anläggning i gemensamhetsanläggningen då det av anläggningsbeslutet inte framgår att någon dagvattenanläggning ingår.

Servitut

Befintligt avtalsservitut 01-IM8-74/9562.1 belastar fastigheterna Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 till förmån för fastigheterna Rösunda 38:6-14 och 38:17-18, omfattande anläggande och

underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Då syftet med servitutet avseende VA-ledningarna upphör då ledningarna avses att övertas av Nacka vatten och avfall och säkras med ledningsrätt, bedöms servitutet kunna dödas i den delen vid genomförandet av planen. Någon gemensam ledning för elektricitet har inte kunnat hittas inom de belastade fastigheterna. Då fastigheterna försörjs via Nacka Energis ledningar förlagda i gatan på Rösunda 38:18 är det oklart vilket behov som finns av ett servitut för detta ändamål. Om en ledning för elektricitet kan hittas har kommunen dock ingen avsikt att flytta denna.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Ersättning för markåtkomst

Allmän plats och allmänna anläggningar

Rösunda 38:18 ska i sin helhet avstå mark för allmän plats enligt planen och har rätt till kompensation. Det är kommunen som betalar ersättning till berörd fastighetsägare. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

I den principöverenskommelse som ingåtts har ägarna till Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16 förbundit sig att ingå i avtal med Nacka vatten och avfall angående rätt till framtida drift av den befintliga VA-anläggningen på kvartersmark, på de villkor som bolaget anser behövliga och utan ersättning. Rösunda 38:24 ingår inte i principöverenskommelsen och har rätt till ersättning för upplåtande av mark inom det blivande ledningsrättsområdet. Ersättning för ledningsrätt avgörs i lantmäteriförrättningen.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

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

För den del av VA-anläggningen som behöver nyanläggas bekostar Nacka kommun 50 % och ägarna till fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:16 bekostar gemensamt resterande 50 % (upp till maximalt 700 000 kronor).

Det åligger ägarna till fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:15 att bekosta anordningar som inte ingår i befintlig gemensamhetsanläggning och som är nödvändiga för VA-anläggningens funktion och framtida drift och underhåll, såsom spolbrunnar och andra jämförbara anordningar, till följd av anläggningsflytt/nyanläggning.

Det åligger fastighetsägarna till fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:16 att anordna och bekosta en vattenmätarplats i varje fastighet enligt Nacka vatten och avfalls anvisningar.

Nacka vatten och avfall ansvarar för drift och underhåll av utbyggd VA-anläggning både inom allmän plats samt inom kvartersmark på fastigheterna Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 och Rösunda 38:24.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av dagvattenanläggningar på allmän plats

Nacka kommun ansvarar för kostnader för anläggande samt drift och underhåll av eventuella dagvattenåtgärder på allmän plats.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Tillkommande ansökan om lantmäteriförrättning avseende omprövning och upphävande av gemensamhetsanläggning samt fastighetsreglering bekostas av Nacka kommun i enlighet med den principöverenskommelse som träffats (se rubrik *Principöverenskommelse* under avsnittet *Avtal*). Kommunens kostnadsåtagande i denna del omfattar även kostnader för god man med anledning av den ägarlösa fastigheten Rösunda 38:18.

Om Nacka vatten och avfall ansöker om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar för vatten och spillvatten inom fastigheterna Rösunda 38:15, Rösunda 38:16 och Rösunda 38:24 ska bolaget stå för förrättningskostnaderna.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

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

Detaljplanen innebär ingen förändring gentemot dagens nyttjande av marken. Två lönnar, en ädelgran och ett körbärsplommon bedöms behövas tas ned på grund av ledningsflytten i planens nordöstra del. Även bärande och blommande buskar kommer behöva tas bort, några av dessa buskar är dock att betrakta som invasiva. Eftersom remsan planläggs som allmän plats - NATUR bedöms dock skyddet för övriga träd och vegetation att öka något. Sammantaget bedöms planen få en liten negativ påverkan på naturvärdena.

Konsekvenser på kulturmiljön

Kulturmiljövärdena inom planområdet bekräftas genom varsamhetsbestämmelser, vilket medför positiva konsekvenser på kulturmiljön. Bestämmelserna säkerställer att områdets attraktiva boendemiljö bibehålls över tid.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen har genom principöverenskommelsen åtagit sig att bekosta delar av ledningsflytten samt lantmäteriförrättningen för omprövning och upphävande av gemensamhetsanläggning samt fastighetsreglering vid genomförandet av detaljplanen. Det innebär att kommunen går med underskott om cirka 1,2 miljoner kronor. Eftersom driften på gatan redan utförs av kommunen bedöms de kostnaderna inte öka nämnvärt av övertagandet.

Ekonomiska konsekvenser för Nacka vatten och avfall AB

Nacka vatten och avfall kommer vid genomförandet av detaljplanen stå för kostnader avseende den ledningsrätt som avses inrättas, inklusive ersättning för markupplåtelse på Rösunda 38:24. I övrigt innebär övertagandet av VA-ledningarna en ökad driftskostnad för bolaget, om än en marginellt ökad kostnad.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägarna som ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 påverkas ekonomiskt av detaljplanen på så vis att de

1. bekostar framtagandet av detaljplanen
2. bekostar 50% av ledningsflytten (dock maximalt 700 000 kronor)
3. bekostar fyra nya spolbrunnar i syfte att nödvändigt underhåll ska kunna utföras
4. bekostar och anordnar en vattenmätarplats för varje fastighet

Kostnaderna fördelas mellan ägarna till fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:16 enligt den mellan fastighetsägarna överenskomna fördelningsprincip som följer av bilaga 2 till principöverenskommelsen.

Genomförandet av detaljplanen innebär att de enskilda fastighetsägarna ingående i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 slipper framtida drift- och underhållskostnader kopplade till aktuell del av Kommendörsvägen, gångstigen och VA-anläggningen, eftersom kommunen och Nacka vatten och avfall tar över dessa anläggningar.

Rösunda 38:24 ingår inte i principöverenskommelsen och har rätt till ersättning för upplåtande av mark inom det blivande ledningsrättsområdet.

Avvägning mellan motstående intressen

I detaljplanen är utgångspunkten att de befintliga ledningarna ska ligga kvar i sitt nuvarande läge så långt som möjligt. Omläggning sker därför endast där ledningarna idag passerar under garaget på fastigheten Rösunda 38:16. Detta innebär att ett u-område läggs ut längs de två bostadsfastigheternas norra sidor, vilket till viss del begränsar nyttjandet av fastigheterna. Att flytta hela ledningssträckan till naturmarken skulle medföra större miljöpåverkan, bland annat genom behov av sprängning och nedtagning av träd. Eftersom naturmarksremsan dessutom inte är tillräckligt bred hade ett u-område inom bostadsfastigheterna ändå krävts. Sammantaget har miljöhänsyn bedömts väga tyngre än den begränsning som u-området innebär för fastighetsägarna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen* men sammanfattas här.

Fastighet	Förändringar till följd av detaljplanen
Rösunda 38:6	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:6 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Fastigheten behöver komplettera sin VA-anläggning med en spolbrunn när de blir kund hos Nacka vatten och avfall.
Rösunda 38:7	Fastigheten ingår i del av gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 som berör gatan och gångstigen. Fastigheten berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan och gångstigen) övergår till kommunens ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:7 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.

Rösunda 38:8	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:8 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.
Rösunda 38:9	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:9 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.
Rösunda 38:10	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:10 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna

	upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Genom att ändra markanvändningen på fastigheten Rösunda 38:18 till allmän plats gata så kommer en mindre del av befintlig byggnad på fastigheten Rösunda 38:10 bli planstridig utifrån bestämmelser om bebyggelsens avstånd till allmän plats i gällande stadsplan. Bostadshuset hamnar närmre än sex meter från gatan. Detta bedöms dock inte innebära några större konsekvenser då bebyggelsen redan bedömts vara planstridig av andra skäl och fastigheten redan har utnyttjat sin byggrätt. Fastigheten behöver komplettera sin VA-anläggning med en spolbrunn när de blir kund hos Nacka vatten och avfall.
Rösunda 38:11	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:11 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Genom att ändra markanvändningen på fastigheten Rösunda 38:18 till allmän plats gata så kommer en mindre del av befintlig byggnad på fastigheten Rösunda 38:11 bli planstridig utifrån bestämmelser om bebyggelsens avstånd till allmän plats i gällande stadsplan. Bostadshuset hamnar närmre än sex meter från gatan. Detta bedöms dock inte innebära några större konsekvenser då bebyggelsen redan bedömts vara planstridig av andra skäl och fastigheten redan har utnyttjat sin byggrätt.
Rösunda 38:12	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan,

	gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:12 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.
Rösunda 38:13	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:13 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Genom att ändra markanvändningen på fastigheten Rösunda 38:18 till allmän plats gata så kommer en mindre del av befintlig byggnad på fastigheten Rösunda 38:13 bli planstridig utifrån bestämmelser om bebyggelsens avstånd till allmän plats i gällande stadsplan. Bostadshuset hamnar närmre än sex meter från gatan. Detta bedöms dock inte innebära några större konsekvenser då bebyggelsen redan bedömts vara planstridig av andra skäl och fastigheten redan har utnyttjat sin byggrätt.
Rösunda 38:14	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo.

	Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:14 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Fastigheten behöver komplettera sin VA-anläggning med en spolbrunn när de blir kund hos Nacka vatten och avfall.
Rösunda 38:15	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Tomtindelningen för del av kvarteret Granskogen (aktbeteckning 0182K-33/1973) upphävs inom fastigheten. Tomtindelningen ersätts av planbestämmelsen d_1 som anger minsta tomtstorlek 980 kvadratmeter. Bestämmelsen innebär, likt gällande tomtindelning, att fastigheten inte kommer kunna styckas av. Fastigheten omfattas i detaljplanen av ett markreservat (u-område) för de befintliga VA-ledningarna. VA-ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall och tillgången till dessa kommer säkras genom ledningsrätt som kommer att belasta aktuell fastighet. Eventuell rätt till ersättning hanteras i förrättningen. Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. Största byggnadsarea regleras till 115 kvadratmeter för bostadshuset (e_1) samt 30 kvadratmeter för komplementbyggnad (e_3). Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan där nock på bostadshuset får vara högst 7,5 meter (h_1) och nock på komplementbyggnad får vara högst 3,0 meter (h_2). Bebyggelsen får även varsamhetsbestämmelser (k_{1-2}) utifrån den värdefulla kulturmiljön. Detaljplanens bestämmelser innebär att bebyggelsen som före detaljplanens framtagande bedömts som planstridig, nu blir planenlig. Ingen ytterligare byggrätt medges. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 belastar fastigheten. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses

	åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Fastigheten behöver komplettera sin VA-anläggning med en spolbrunn när de blir kund hos Nacka vatten och avfall.
Rösunda 38:16	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Tomtindelningen för del av kvarteret Granskogen (aktbeteckning 0182K-33/1973) upphävs inom fastigheten. Tomtindelningen ersätts av planbestämmelsen d_1 som anger minsta tomtstorlek 980 kvadratmeter. Bestämmelsen innebär, likt gällande tomtindelning, att fastigheten inte kommer kunna styckas av. Fastigheten omfattas i detaljplanen av ett markreservat (u-område) för de befintliga VA-ledningarna. VA-ledningarna kommer tillhöra Nacka vatten och avfall och tillgången till dessa kommer säkras genom ledningsrätt som kommer att belasta aktuell fastighet. Eventuell rätt till ersättning hanteras i förrättningen. Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. Största byggnadsarea regleras till 115 kvadratmeter för bostadshuset (e_1) samt 60 kvadratmeter för komplementbyggnad (e_2). Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan där nock på bostadshuset får vara högst 7,5 meter (h_1) och nock på komplementbyggnad får vara högst 3,0 meter (h_2). Bestämmelserna innebär endast en bekräftelse av befintlig bebyggelse och medger ingen möjlig utbyggnad. Bebyggelsen får även varsamhetsbestämmelser (k_{1-2}) utifrån den värdefulla kulturmiljön. Detaljplanens bestämmelser innebär att bebyggelsen som före detaljplanens framtagande bedömts som planstridig, nu blir planenlig. Ingen ytterligare byggrätt medges. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 belastar fastigheten. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma

	ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.
Rösunda 38:17	Fastigheten berörs på så vis att den kupolbrunn som ligger på fastighetsgränsen mellan Rösunda 38:17 och Rösunda 38:18 inte längre kommer att omhänderta dagvatten från gatan, då kantstenen har återställts. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:17 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart.
Rösunda 38:18	Fastigheten belastas av gemensamhetsanläggningen Rösunda GA:1 och berörs av planen då gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas/upphävas i en lantmäteriförrättning i samband med att anläggningarna (gatan, gångstigen och VA-ledningarna) övergår till kommunen och Nacka vatten och avfalls ägo. Det befintliga avtalsservitutet 01-IM8-74/9562.1 är upplåtet till förmån för bland annat fastigheten Rösunda 38:18 och belastar Rösunda 38:15 och Rösunda 38:16. Servitutet avser anläggande och underhåll av ledningar för vatten och avlopp och elektricitet. Vid genomförandet av detaljplanen avses åtminstone delen avseende ledningarna för vatten och avlopp kunna upphävas. Kommunen har inte kunnat identifiera några gemensamma ledningar för elektricitet inom fastigheten och behovet av att ha kvar servitutet i denna del är oklart. Fastigheten har vid tidpunkten för planläggning ingen känd ägare. I detaljplanen planläggs hela fastigheten för allmän plats GATA eller NATUR, vilket ger kommunen rätt att lösa in mark enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Tomtindelningen för del av kvarteret Granskogen (aktbeteckning 0182K-33/1973) upphävs inom fastigheten.
Rösunda 38:24 (samtaxerad	Fastigheten är samtaxerad med Rösunda 38:23 och bedöms i detta avsnitt som en och samma fastighet.

med Rösunda 38:23)	Fastigheten omfattas i detaljplanen av ett litet område med markreservat för allmänna underjordiska ledningar och prickmark. Det innebär rätt till ersättning vid bildandet av ledningsrätten. Beslut om detta fattas i ledningsförrättningen. Då del av Rösunda 38:24 ligger i direkt anslutning till Rösunda 38:18 som planläggs som allmän plats - natur innebär det enligt gällande stadsplan (som kvarstår på fastigheten) att byggnad inte får uppföras inom 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats. Detta innebär en viss begränsning jämfört med byggrätten idag då byggnader lägre än sex meter får uppföras inom 4,5 meter från ”gräns mot granntomt”. På den samtaxerade fastigheten Rösunda 38:23 finns idag redan ett bostadshus och byggrätten för fastigheten är redan utnyttjad till fullo. Markreservatet och prickmarken inom aktuell detaljplan innebär att fastighetsägaren inte får uppföra någon byggnad eller anläggning som kan skada eller hindra åtkomst för de allmänna underjordiska ledningarna. Eftersom denna detaljplan innebär att fastigheten gränsar mot allmän plats natur får dock ingen byggnad ändå uppföras inom 6 meter från fastighetsgränsen (enligt ovan beskrivna konsekvens). Det utpekade markreservatet håller sig dock under två meter från fastighetsgräns varför konsekvenserna med anledning av markreservatet bedöms som liten.

Planenheten

Angela Jonasson — Gruppchef

Maria Kjell Andrén — Planarkitekt