

2025-09-08

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

MSN 2024-00163

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bekräfta den befintliga bebyggelsen och åtgärda planstridigheter inom tolv villafastigheter i Älta. Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen bekräftas och planstridigheter inom fastigheterna åtgärdas. Detaljplanen medför även att varsamhetsbestämmelser införs för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom tio av fastigheterna. Detaljplanen bekräftar även befintliga gator samt placeringen för två befintliga tekniska anläggningar, en elnätsstation och en fiberstation.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och har inga synpunkter på förslaget.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framför flera synpunkter på hur planförslaget kan förbättras. Granskningsförslaget har kompletterats och ändrats utifrån synpunkterna.

Två fastighetsägare inom planområdet har inkommit med synpunkter på förslaget. Synpunktslämnarna är kritiska till de varsamhetsbestämmelser som föreslås införas i detaljplanen. Synpunkterna bemöts i samrådsredogörelsen, och bakgrunden av de avvägningar som gjorts förklaras.

Natur och Trafiknämnden anser att området som har planbestämmelsen *Natur* bör ändras till planbestämmelsen *Park*. Planenheten har ändrat planbestämmelsen enligt synpunkten.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att bekräfta den befintliga bebyggelsen och åtgärda planstridigheter inom tolv villafastigheter i Lovisedal, Älta. Planstridigheterna består i att huvudbyggnader uppförts för nära fastighetsgräns och på mark som inte får bebyggas och har uppkommit på grund av den förändring av lagstiftning och praxis som skett över tid.

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen bekräftas och planstridigheter inom fastigheterna åtgärdas. Detaljplanen medför även att varsamhetsbestämmelser införs för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom tio av fastigheterna. Detaljplanen bekräftar även befintliga gator samt placeringen för två befintliga tekniska anläggningar, en elnätsstation och en fiberstation.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 27 mars 2025. Samrådstiden varade mellan den 3 april 2025 och 7 maj 2025, sammanlagt cirka 5 veckor.

Under samrådstiden fanns förslaget till ändring av stadsplan med tillhörande handlingar på Nacka kommuns webbsida. Förslaget fanns även tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus. Samrådsutskicket skedde med post, och digitalt till de sakägare som är anslutna till Kivra.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Nacka Energi
- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Skanova
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden

Synpunkter har även inkommit från två av planområdets tolv fastighetsägare.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. Natur- och Trafiknämnden anser att området som har planbestämmelsen *Natur* bör ändras till planbestämmelsen *Park*. Det finns inga naturvärden att tala om på platsen idag och ändring av planbestämmelsen kommer att underlätta framtida utveckling.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen har ändrats i enlighet med Natur- och trafiknämndens yttrande.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i sin granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framför en punkt på vilken planförslaget måste förbättras och flertalet synpunkter för delar av planen som bör förbättras i plankartan respektive planbeskrivningen.

- Planbestämmelsen Ö₁ är svårtolkad och måste omformuleras så att det blir tydligt att det endast får uppföras en huvudbyggnad per fastighet. Detta anges lämpligast som en e-bestämmelse om nyttjandegrad.

Plankarta

- Det finns fastighetsgränser som är av vikt för detaljplanens regleringar som har tillkommit genom avsöndring och är osäkra. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att dessa gränserns lägen avgörs genom fastighetsbestämning för att undvika att delar av fastigheter planläggs på ett oönskat sätt.
- Bestämmelsen om byggnadsarea för komplementbyggnader, e₃, gäller över flera fastigheter men tillåter en byggnadsarea om 40 kvadratmeter. Lantmäterimyndigheten förstår det som att syftet är att det ska tillåtas maximalt 40 kvadratmeter komplementbyggnader per fastighet.

- Vissa u₁-områden är så små att det är svårt att utläsa vilka områden som omfattas. Det bör förtydligas så att det tydligare framgår vilka delar av kvartersmarken som omfattas av markreservatet.

Planbeskrivning

- I avsnittet ”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)” går det inte att utläsa alla delar av u-områden som bevaras i figur 13.
- Det saknas en redogörelse för de ekonomiska konsekvenserna för marköverföringen från Älta s:12 och upplåtelse av u-områden. Detta, samt att Älta s:12 ska avstå mark planlagd för allmän plats, behöver även förtydligas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planenhetens kommentar:

Bestämmelsen ö₁ har i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter ersatts av bestämmelsen e₆: *högst ett bostadshus per fastighet och högst en lägenhet per bostadshus.*

Avseende frågan om fastighetsgränser som tillkommit genom avsöndringar har planenheten i samråd med lantmäterimyndigheten bedömt att fastighetsgränserna är tillräckligt säkra för att tillgodose planens syfte. Konsekvenser av detta beskrivs i planbeskrivningen (avsnitt *Fastighetsgränser* och *Fastighetskonsekvensbeskrivning*).

Bestämmelsen e₃ har förtydligats i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

U-områdenas utbredning har förtydligats i planbeskrivningen (avsnitt *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)*).

De ekonomiska konsekvenserna för marköverföringen från Älta S:12 och upplåtelse av u-områden har förtydligats i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen, i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkter.

3. **Nacka Energi** har inga synpunkter på den nya detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

6. **Skanova** har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova informerar även om hur information om ledningar, kabelanvisningar och ledningssamordning kan tillhandahållas.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras. Planförslaget medför inga förändringar som kräver förflyttning av nämnda teleanläggningar.

7. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

8. **Trafikverket** har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende inom planområdet

9. **Synpunktslämnare 1 och 2** ser positivt på att planförslaget ska åtgärda planstridigheter som rör byggnader som uppförts på prickad mark eller som ligger för nära fastighetsgräns. Det är en välkommen förändring som skapar tydlighet och trygghet bland grannarna. Synpunktslämnarna ser fram emot att ändringarna genomförs och hoppas att de underlättar hanteringen av redan ingivna och framtida bygglovsärenden.

Synpunktslämnarna ifrågasätter dock behovet av att införa särskilt kulturmiljöskydd för området av följande skäl:

- *Bristande kulturbeskydd*. De aktuella villorna är standardhus från 1970-talet och representerar en tid då liknande bebyggelse uppfördes på många platser i Sverige. Det saknas enligt synpunktslämnarna tillräckliga arkitektoniska och kulturbeskydd som motiverar ett särskilt skydd.
- *Inskränkning i äganderätten*. Särskilda skyddsbestämmelser skulle innebära omfattande inskränkningar i fastighetsägarens möjligheter att anpassa, underhålla och modernisera fastigheterna. Detta kan leda till ökade kostnader och en begränsad

flexibilitet enligt synpunktslämnarna, särskilt vad gäller energieffektivisering och andra åtgärder.

- *Begränsad samhällsnytta.* Synpunktslämnarna anser att samhällsnyttan av ett kulturhistoriskt skydd är mycket begränsat, särskilt med tanke på att området inte utmärker sig som en unik kulturmiljö. Kostnaderna och inskränkningarna för berörda fastighetsägare väger tyngre än de förmodade vinsterna för det allmänna, menar synpunktslämnarna.
- *Ingen konsekvensanalys.* Synpunktslämnarna anser att förslaget om att införa skyddsbestämmelser för hela området saknar förankring bland berörda fastighetsägare. En grundlig konsekvensanalys och samråd borde vara en självklar del av processen innan sådana inskränkande åtgärder övervägs.

Sammanfattningsvis så uppskattar synpunktslämnarna att kommunen identifierat behovet av att åtgärda befintliga planstridigheter, men de har starka invändningar mot att införa särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen, i vart fall inom sina egna fastigheter.

Planenhetens kommentar:

Det har inte införts skyddsbestämmelser för bebyggelsen, utan *varsamhetsbestämmelser*.

Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd, utan syftar till att bevara områdets kvalitéer över tid. Bestämmelserna innebär att framtida ändringar och underhåll på huvudbyggnaden ska genomföras med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag, såsom fasadmateriäl, takform och fönsterutformning. Varsamhetsbestämmelserna innebär inte ett förbud mot förändring, utan är ett förhållningssätt som innebär att förändringar ska ske med respekt för byggnadens uttryck. Byggrätterna i den befintliga stadsplanen bekräftas, vilket innebär att fastighetsägarna kommer ha möjlighet att bygga till huvudbyggnaden.

Det är också viktigt att komma ihåg att kraven på varsamhet gäller för all bebyggelse.

Varsamhetsbestämmelserna för Tallkottsvägen är på så sätt en specificering av de karaktärsdrag som är viktiga för att bebyggelsens kvaliteter ska kunna bibehållas över tid och underlätta framtida bygglovhantering. Utan varsamhetsbestämmelser skulle de värdebärande karaktärsdragen behöva utredas från fall till fall.

En inventering av bebyggelsen har genomförts av Nackas kommunantikvarie, som bedömer att tio av huvudbyggnaderna har ett kulturhistoriskt värde. Värdet är dock inte så högt att bebyggelsen skulle uppfylla kraven för kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader enligt plan- och bygglagens 8 kap 13§. För endast särskilt värdefulla byggnader kan skyddsbestämmelser (q) införas i detaljplanen.

Kvaliteterna som är viktiga att värna utgörs av en genomtänkt struktur med enhetlig utformning, där varje fastighet har en tydlig framsida mot gatan och en mer privat baksida. Formspråket hämtar inspiration från en äldre byggnadstradition, samtidigt som materialen är samtida. På så

sätt är området ett intressant exempel på småskalig villabebyggelse efter modernismen. Byggnaderna har genomgått få ändringar och den sammanhållna karaktären är välbehållen.

Sammantaget bedömer planenheten att varsamhetsbestämmelsen inte medför betydande kostnader eller inskränkningar för fastighetsägarna. Syftet med varsamhetsbestämmelsen är att den bidrar till att långsiktigt värna områdets identitet och kvaliteter. Det allmänna intresset av att värna kulturhistoriska värden bedöms i detta fall väga tyngre än fastighetsägarnas enskilda intresse av att inte ha varsamhetsbestämmelser.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Bestämmelsen ö₁ har omformulerats till en e-bestämmelse om nyttjandegrad, e₆: *Högst ett bostadshus per fastighet och högst en lägenhet per bostadshus.*
- Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av kvalitén på fastighetsgränser inom planområdet och konsekvenser av att avsöndrade fastighetsgränser inte bestäms.
- Bestämmelsen om byggnadsarea för komplementbyggnader, e₃, har förtydligats: *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² per fastighet.*
- Beskrivningen av u-områden har förtydligats i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Carl Arvidsson
Planarkitekt