

2025-05-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00067

Standardförfarande

Detaljplan för Tenntorpsvägen, fastigheterna Älta 76:5, 76:6 och S:82 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att uppföra ytterligare ett friliggande bostadshus på fastigheten Älta 76:5, samt att pröva en avstyckning inom fastigheten, med beaktning av befintliga kulturmiljövärden samt skyfallsrisken på platsen. Risker kopplade till skyfall bör utredas i ett tidigt skede för att säkerställa platsens lämplighet för ny ytterligare bostadsbebyggelse. Andra viktiga frågor kopplade till platsen är trafikbuller samt kulturhistoriska värden för befintlig byggnad och trädgård.

Fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 är belägna på Tenntorpsvägen 6 och 4 i nordvästra Älta. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. För fastigheterna gäller stadsplan 331 från år 1983 samt en tomtindelning. Båda fastigheterna samt en samfällad infart Älta S:82 behöver ingå i den preliminära planavgränsningen för att med säkerhet kunna hantera tomtindelning, skyfall och infart.

Ett ärende om planuppdrag var uppe för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 51. Fastighetsägaren hade invändningar mot planuppdraget och inkom med en skrivelse till nämnden med önskemål om en vidare dialog med kommunen utifrån ett stort antal sakfrågor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att bemöta de synpunkter som inkommit till nämnden. Frågorna som lyftes i fastighetsägarens skrivelse handlade primärt om omfattningen av det föreslagna planarbetet som fastighetsägaren såg som alltför omfattande. Frågorna har i dialog med sökande bemötts och lett fram till nuvarande planuppdrag.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Älta 76:5 och 76:6.

Ärendet

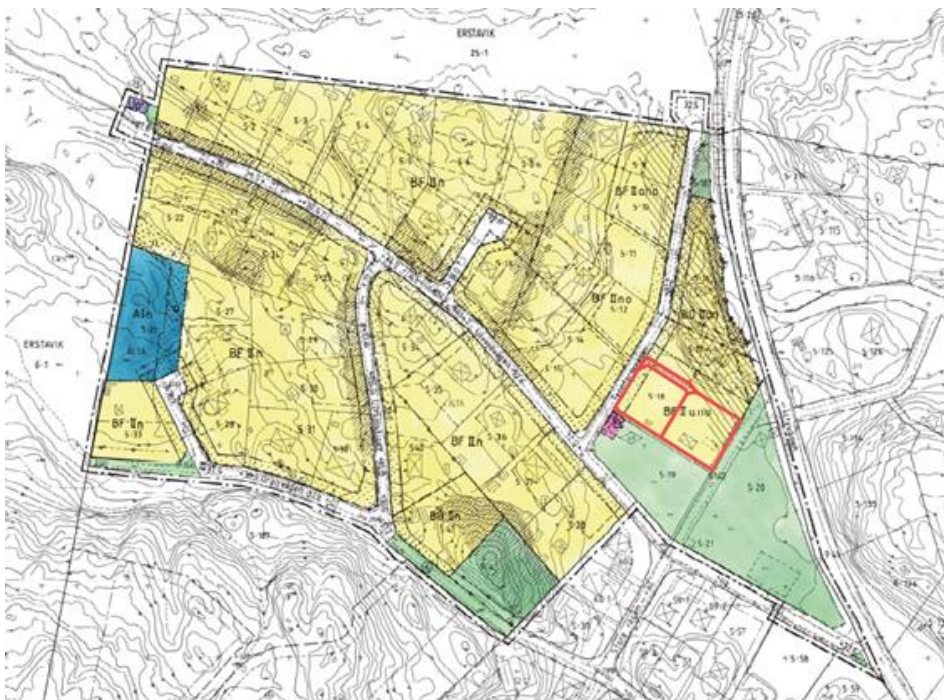
Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att pröva möjligheten att uppföra ytterligare ett friliggande bostadshus på fastigheten Älta 76:5, samt att pröva en avstyckning inom fastigheten, med beaktning av befintliga kulturmiljövärden samt skyfallsrisken på platsen. Risker kopplade till skyfall bör utredas i ett tidigt skede för att säkerställa platsens lämplighet för ny ytterligare bostadsbebyggelse. Andra viktiga frågor kopplade till platsen är trafikbuller samt kulturhistoriska värden för befintlig byggnad och trädgård.

Planförutsättningar och bakgrund

För fastigheterna gäller stadsplan 331 som vann laga kraft år 1983. När stadsplanen togs fram präglades området till stor del av fritidshus på stora fastigheter. Stadsplanen syftade till att möjliggöra för permanentbosättning genom en varsam förtätning av bebyggelsen med bibehållande av områdets karaktär av hus i det naturliga landskapet.

För de aktuella fastigheterna medger den gällande planen att tillåten markanvändning är bostäder och att bebyggelsen ska uppföras som fristående villabebyggelse. Högsta tillåtna våningsantal är en våning med inredd vind, alternativt två våningar utan inredd vind. Källare får inte anordnas. Inom fastigheten Älta 76:5 i området närmast Ältavägen medges att byggnader och utemiljö ska utformas med beaktande av trafikbullersituationen. Det finns inga planbestämmelser som skyddar kulturvärden hos byggnader, trädgårdar eller tomter.



Figur 1. Stadsplan 331. Älta 76:5 och 76:6 samt Älta S:82 markerade i rött.

I samband med antagande av stadsplanen fastställdes även en tomtindelning för flera kvarter. Fastighetsstorleken varierar mellan 600 och 1300 kvadratmeter. Genomsnittsarealen för fastigheterna är 940 kvadratmeter. I det aktuella kvarteret är fastigheterna mellan 760 och 1140 kvadratmeter stora. Tomtindelningen gäller ännu i sin helhet och har hittills inte upphävts i några delar genom tidigare beslut.

I gällande översiktsplan från år 2018 anges området som gles samlad bebyggelse (Bg). Den del av gällande översiktsplan som är relevant för planförslaget bedöms vara aktuell och detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Detaljplaneförslaget bedöms också vara förenlig med granskningsversionen av den nya översiktsplanen.

Planenheten mottog den 8 oktober 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 76:5. Fastighetsägaren önskade upphäva tomtindelningen för att möjliggöra avstyckning i den norra delen av fastigheten. Fastighetsägarens avsikt var att byggrätter och exploateringsgrad skulle styras av gällande stadsplan som skulle fortsätta gälla oförändrad. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 30 januari 2019. Nämnden beslutade att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt värdefulla träd runt bebyggelsen ska förses med skyddsbestämmelse i den nya planen.

Ett ärende om planuppdrag var uppe för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 51. Fastighetsägaren hade invändningar mot planuppdraget och inkom med en skrivelse till nämnden med önskemål om en vidare dialog med kommunen utifrån ett stort antal sakfrågor. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att bemöta de synpunkter som inkommit till nämnden. Frågorna som lyftes i fastighetsägarens skrivelse handlade primärt om omfattningen av det föreslagna planarbetet som fastighetsägaren såg som alltför omfattande. Fastighetsägaren ifrågasatte behovet av att utreda exempelvis skyfallsfrågan, trafikbullerfrågan och kulturmiljöfrågorna och menade att det gick att hantera i relation till gällande byggnadsplan. Frågorna har i dialog med sökande bemötts och lett fram till nuvarande planuppdrag. I det nya planuppdraget beskrivs att möjligheten att tillämpa så kallat begränsat standardförfarande för detaljplanen ska utredas. Om begränsat standardförfarande är tillämpligt för denna detaljplan beror på sakfrågornas omfattning och utreds under planarbetet.

Planförslaget

Fastighetsägaren önskar stycka av en fastighet för ett nytt friliggande bostadshus i den norra delen av fastigheten Älta 76:5.

I den södra delen av fastigheten finns ett befintligt torp från 1930-talet. Tidigare har byggnaden använts för caféverksamhet med övernattning, och dessförinnan som uthus/verkstad vid tiden då byggnaden var en del av en stor trädgårdstomt. Byggnaden

är uppförd på 1930-talet och är en av få kvarvarande äldre byggnader i området med mycket väl bibehållen ursprunglig utformning.

Planområdet är beläget i en lågpunkt där marken utgörs av gammal sjöbotten som torrlagts. Vid ett kraftigt regn riskerar området att drabbas av översvämningar, eftersom det är till denna punkt dagvatten från ett större avrinningsområde rinner, samlas och kan bli stillastående. Vid normala nederbördsförhållanden hinner vattnet vanligtvis avledas i dagvattenssystemet i gatan eller sjunka undan i genomsläppliga ytor. DHI:s skyfallsanalys för Nacka kommun från år 2015 visar att hela planområdet samt några av de närmaste grannfastigheterna riskerar att täckas med ett vattendjup om 0,5–0,9 meter vid ett 100-årsregn. En enklare skyfallsmodellering i systemverktöget Scalgo Live visar en liknande situation. En tidig dialog med Nacka vatten och avfall visar också att ledningssystemet i området bara till en mindre del kan avleda de vattenmängder som står i planområdet vid ett 100-årsregn. Dessa tre initiala analyser ligger till grund för planenhetens bedömning om att översvämningsfrågan behöver utredas. Risker kopplade till skyfall bör utredas i ett tidigt skede av planarbetet för att säkerställa platsens lämplighet för ny ytterligare bostadsbebyggelse.

Andra viktiga frågor kopplade till platsen är trafikbuller samt kulturhistoriska värden för befintlig byggnad och trädgård. I planarbetet kommer behovet av skyddsbestämmelser för de kulturhistoriska värdena på platsen att utredas.

Eftersom Älta 76:5 är 1125 kvadratmeter stor kommer en avstyckad fastighet bli cirka 500-600 kvadratmeter, vilket är en mindre areal än samtliga befintliga villafastigheter i de omgivande kvarteren. Vid en avstyckning kan mark från både 76:5 och 76:6 komma att behövas för att uppnå tillräcklig tomtstorlek på den nya fastigheten. Detta är möjligt eftersom båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare.

Planavgränsning

Den preliminära avgränsningen för planområdet omfattar fastigheterna Älta 76:5 och 76:6, samt gemensamhetsanläggningen Älta S:82. Älta 76:5 och 76:6 ägs av samma fastighetsägare. Gemensamhetsanläggningen ägs lika av fastigheten Älta 76:5 och grannfastigheten 76:4 och utgör infart för dessa. Älta 76:5, 76:6 och den samfälliga infarten S:82 behöver ingå i den preliminära planavgränsningen för att med säkerhet kunna hantera tomtindelning, skyfall och infart. Infart för både Älta 76:5 och för den tillkommande fastigheten ska ske via gemensamhetsanläggningen. Vid en avstyckning kan mark från både 76:5 och 76:6 komma att behövas för att uppnå tillräcklig tomtstorlek på den nya fastigheten, samt för att få en ändamålsenlig fastighetsindelning med bra möjligheter till angöring och lämpliga placeringar av infarter till samtliga fastigheter. Om frågorna är möjliga att lösa genom en snävare plangräns, där endast fastigheterna Älta 76:5 och Älta S:82 ingår, kan plangränsen ändras under planarbetets gång.



Figur 2. Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- översiktsplanen är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplane förslag
- planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Möjligheten att tillämpa så kallat begränsat standardförfarande för detaljplanen ska utredas. Om begränsat standardförfarande är tillämpligt för denna detaljplan beror på sakfrågornas omfattning och utreds under planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	första kvartalet 2026
Granskning	andra kvartalet 2026
Antagande	tredje kvartalet 2026

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren. Utredningar som kommer behöva göras i

planarbetet bekostas också av fastighetsägaren, oavsett om utredningarna beställs av kommunen eller av fastighetsägaren.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär en förtätning inom befintliga privata villatomter. Detta medför en viss minskning av barns möjligheter till lek- och utevistelsezoner inom berörda fastigheter. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer, vilket är positivt även för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Den föreslagna bebyggelsen är av liten omfattning vilket gör att konsekvenserna för klimat och miljö bedöms bli små. Däremot påverkas planområdet av ökad översvämningsrisk som en följd av de större nederbördsmängder som väntas i framtidens förändrade klimat. Planområdet är beläget i en lågpunkt vilket gör att skyfallsfrågan bör utredas i ett tidigt skede för att säkerställa platsens lämplighet för ny ytterligare bostadsbebyggelse.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 28 maj 2025

Protokollsutdrag från beslut om återremiss för planuppdrag i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 18 mars 2020 § 51

Protokollsutdrag från beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 30 januari 2019 § 6

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Fastighetsägaren till Älta 76:5 och Älta 76:6

Översikt Tenntorpsvägen, fastigheterna Älta 76:5, 76:6 och S:82, kommunala beslut och detaljplaneområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Planbesked	2019-01-30	MSN	
☒	Detaljplaneavtal	2025-05-16	Planchef	Delegationsbeslut
☐	Planuppdrag i MSN		MSN	
☐	Detaljplan, samråd		MSN	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		MSN	

