

**GRUNDKARTERTECKNINGAR**

- Kommungräns
- Fasthetsgräns
- Gällande avvarningsgräns
- Gällande egenhetsgräns
- Besked med trappa, utflus
- Byggnadsanordning efter takkonturen
- Transformator
- Annan byggsad
- Säker resp. hack
- Slödar
- Elkabel under markytan
- Leseabel under markytan
- Träd (starka storlek)

1/2 Gångstig  
 Slätt  
 Öke, vattendrag  
 Ledningsstolpar  
 Fasthetsgränshöjd  
 Avvägghöjd  
 Höjdmätning  
 Fasthetsbeteckning  
 Samfällighet  
 Gemensamhetsanläggning

SKALA 1:1000

Grundkartans ritstreck

**PLANBESTÄMMELSER**

Føljande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. För behörigheter gäller bestämmelserna om halsplan, områden. Endast annan användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Kommungräns
- Gällande avvarningsgräns avsett att behållas
- Gällande egenhetsgräns avsett att behållas
- Gällande avvarningsgräns avsett att utgå
- Gällande egenhetsgräns avsett att utgå
- egenhetsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- T-GATA Gata i huvudvägrikt
- L-GATA Gata i lokavvägrikt
- KVETTERMARKS Bostäder
- KÄLLSTÄDNING Källstämning
- DANSSTUGA Dansstuga
- VATTENOMRÅDE Öppet vattenområde

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- 1400 Isplanad, utplanad
- +400 Gatubredd behållas
- +0/0 Gatuhöjd, föreslagen

**UTNYTTJANDEGRÄD**

- e<sub>1</sub> 0,000 Högst tillåtna bruttarea i m<sup>2</sup> bostadsbyggnad
- e<sub>2</sub> 0,000 Högst tillåtna bruttarea i m<sup>2</sup> kommersiellbyggnad
- e<sub>3</sub> Högst byggbara arean per fastighet i huvudbyggnad i en våning, utflus och garage 40 m<sup>2</sup>, dock får högst 1/5 del av fastarealen byggas
- e<sub>4</sub> Huvudbyggnad i två våningar, en våning janta utvändigt eller en våning janta invändigt, totalt 120 m<sup>2</sup> utflus och garage 40 m<sup>2</sup>, dock får högst 1/5-del av fastarealen byggas i huvudbyggnad för inredda sk-generations-boende om högst 40 m<sup>2</sup>

**REGISTRÄNNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- 1 Mark som inte får bebodas
- 2 Endast garage
- 3 Mark tillgänglig för vägslant

**MARKENS ANORDNING**

- 1 Utflut för inte anordnas
- 2 Butlerskydd, lägsta höjd över noisplanen

**PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE**

- P 4,5 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fasthetsgräns
- Gårdsbyggnad får, där så provas lämpligt och efter grannens medgivande, placeras närmare fasthetsgräns
- I Hösta antal våningar. Utöver två våningar får vind inte inreteras
- II Hösta antal våningar, dock över 40 m<sup>2</sup> vind inreteras
- III Endast flerfamiljsvillor
- IV Endast grupphusbyggnader
- V Endast grupphusbyggnader
- VI Endast grupphusbyggnader
- VII Endast grupphusbyggnader
- VIII Endast grupphusbyggnader
- IX Endast grupphusbyggnader
- X Endast grupphusbyggnader
- XI Endast grupphusbyggnader
- XII Endast grupphusbyggnader
- XIII Endast grupphusbyggnader
- XIV Endast grupphusbyggnader
- XV Endast grupphusbyggnader
- XVI Endast grupphusbyggnader
- XVII Endast grupphusbyggnader
- XVIII Endast grupphusbyggnader
- XIX Endast grupphusbyggnader
- XX Endast grupphusbyggnader
- XXI Endast grupphusbyggnader
- XXII Endast grupphusbyggnader
- XXIII Endast grupphusbyggnader
- XXIV Endast grupphusbyggnader
- XXV Endast grupphusbyggnader
- XXVI Endast grupphusbyggnader
- XXVII Endast grupphusbyggnader
- XXVIII Endast grupphusbyggnader
- XXIX Endast grupphusbyggnader
- XXX Endast grupphusbyggnader

**ADMINISTRATIV BESTÄMMELE**

- 1 Genomförandetid gäller den 31 december 2005
- 2 Byggnad får inte ges förtän om tilläggade butlerskydd anordnas

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinjer
- Varianter med mark och vegetation

**Detaljplan för sydvästra HEDVIGSLUND i Aita Nacka kommun**

Slutbeskrivningskontoret i Nacka | augusti 1990

Reviderad februari 1991

Paul Ahlqvist  
 Pär Ahlqvist  
 Wärdemar Molin  
 Överingenjör

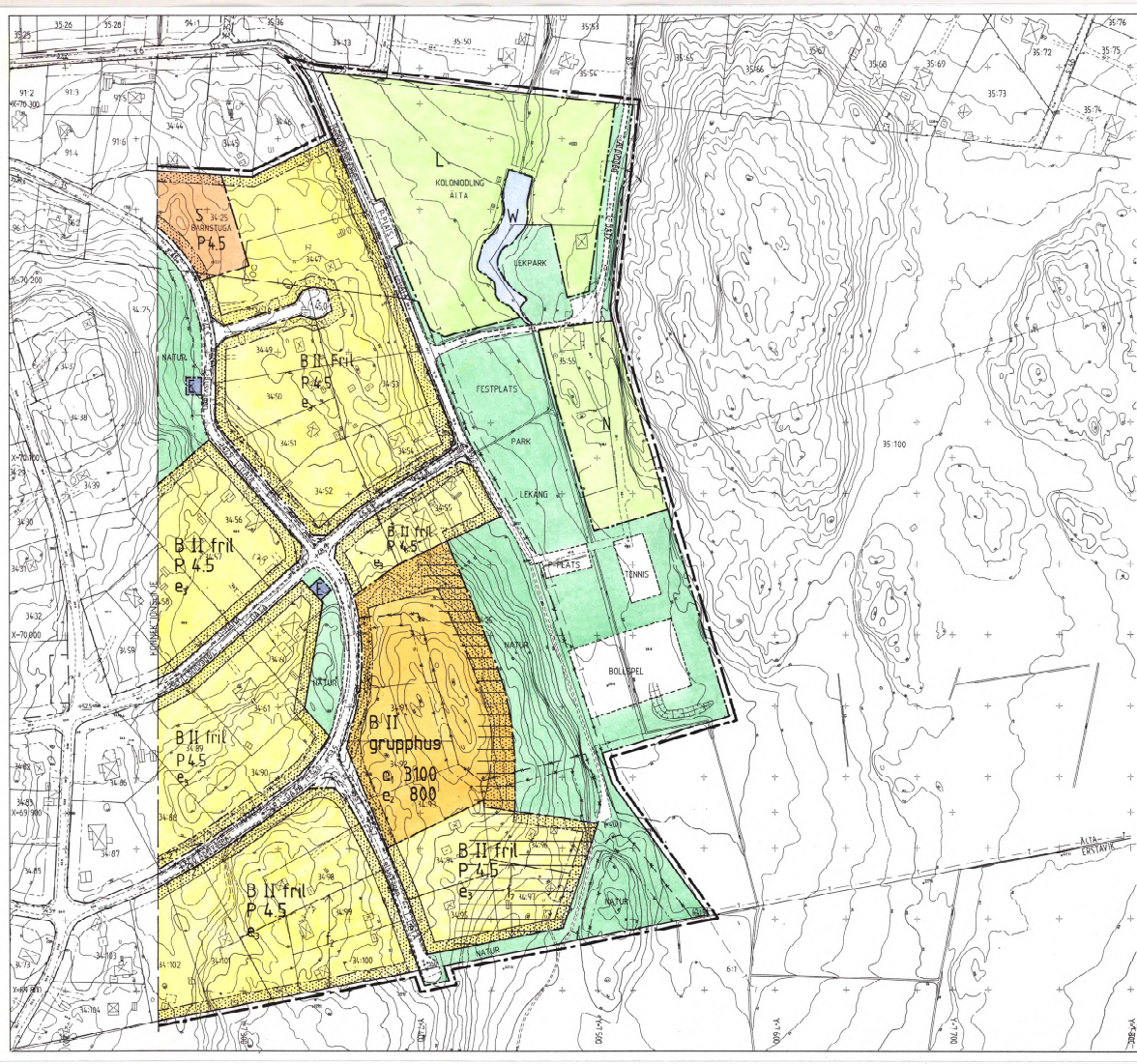
Godkänd av BN: 1991-04-30  
 Antagen av KF: 1991-06-30  
 Laga kraft: 1992-06-24

PLANKARTA MED BESTÄMMELE

Till planen hör även:  
 Markens beskrivning  
 Fasthetsförteckning  
 Trafikförteckning  
 VA-plan  
 Landskapsanalys  
 Illustrationsplan

93/1  
 Blad 1 DP 96





Utför: 6/1989 Gruppkontroll upprättad: 1989-09-21  
 Reviderad: 1990-07-16  
 1990-10-25 Blad 2 (2)

**GRUNDKARTEBETEKNINGAR**

-----	Kommungräns	=====	Väg
-----	Fasthetsgräns	-----	Gångstig
-----	Gällande ävningsgräns	-----	Uke vattendrag
-----	Byggnader markerade efter sådantman	-----	Ledningsled
-----	Transformator	-----	Fastställt gatuhöjd
-----	Ämnen byggnad	-----	Avväg höjd
-----	Chassé resväg	-----	Högkurvor
-----	Skodmar	-----	Fasthetsbeteckning
-----	Elstolpe under markytan	-----	Sannolikt
-----	Tekniskt under markytan	-----	Luemanshansanläggning
-----	Träd (antiska stam)		

SKALA 1:1000

**PLANBESTÄMMELSER**

Röjande gator inom områden med närliggande beteckningar. Där beteckningar saknas gäller lokalnivån som inte påverkas. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETEKNINGAR**

-----	Linje på kartan ritad 3 m utöver planområdets gräns
-----	Gällande ävningsgräns avsedd att behållas
-----	Gällande ävningsgräns avsedd att ändras
-----	Gällande ävningsgräns avsedd att utgå
-----	Ävningsgräns
-----	Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

-----	Gräns till naturreservat	-----	Grön	Anlägg park
-----	Gata i huvudregnet	-----	Blå	Naturområde
-----	Gata i sidaregnet	-----	Blå	Tranformationsstation
-----	Gräns till naturreservat	-----	Blå	Erfüllningsområde
-----	Kolonidling	-----	Blå	
-----	Barnstuga	-----	Blå	
-----	Vattendam	-----	Blå	
-----	Öppet vattendområde	-----	Blå	

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

-----	Gärtningsallé	-----	P	Platta	Parkering
-----	Gatuhöjd, behållas	-----	S	Sänka	Långbens
-----	Gatuhöjd, föreslagna				

**LITNYTTANDEGRÄNS**

0 = 0,000  
 1 = 0,000  
 2 = 0,000  
 3 = 0,000  
 4 = 0,000  
 5 = 0,000  
 6 = 0,000  
 7 = 0,000  
 8 = 0,000  
 9 = 0,000

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Mark som inte får bebyggas  
 1 = 0,000  
 2 = 0,000  
 3 = 0,000  
 4 = 0,000  
 5 = 0,000  
 6 = 0,000  
 7 = 0,000  
 8 = 0,000  
 9 = 0,000

**MARKENS ANORDNANDE**

Uttart får inte anordnas  
 1 = 0,000  
 2 = 0,000  
 3 = 0,000  
 4 = 0,000  
 5 = 0,000  
 6 = 0,000  
 7 = 0,000  
 8 = 0,000  
 9 = 0,000

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

B II 4.5  
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från trottoar.  
 Sidobyggnad får, vid så stora lämpligt och efter gränns medgivande placeras närmare trottoar.  
 Högst 2 våningar. Överst två våningar får ved inte inredas.  
 II v  
 Högst 2 våningar. Överst två våningar får ved inte inredas.  
 III v  
 Endast 1 våning.  
 IV v  
 Endast 1 våning.  
 V v  
 Endast 1 våning.  
 VI v  
 Endast 1 våning.  
 VII v  
 Endast 1 våning.  
 VIII v  
 Endast 1 våning.  
 IX v  
 Endast 1 våning.  
 X v  
 Endast 1 våning.  
 XI v  
 Endast 1 våning.  
 XII v  
 Endast 1 våning.  
 XIII v  
 Endast 1 våning.  
 XIV v  
 Endast 1 våning.  
 XV v  
 Endast 1 våning.  
 XVI v  
 Endast 1 våning.  
 XVII v  
 Endast 1 våning.  
 XVIII v  
 Endast 1 våning.  
 XIX v  
 Endast 1 våning.  
 XX v  
 Endast 1 våning.  
 XXI v  
 Endast 1 våning.  
 XXII v  
 Endast 1 våning.  
 XXIII v  
 Endast 1 våning.  
 XXIV v  
 Endast 1 våning.  
 XXV v  
 Endast 1 våning.  
 XXVI v  
 Endast 1 våning.  
 XXVII v  
 Endast 1 våning.  
 XXVIII v  
 Endast 1 våning.  
 XXIX v  
 Endast 1 våning.  
 XXX v  
 Endast 1 våning.

**ADMINISTRATIV BESTÄMMELE**

Genomförd enligt utgåva den 31 december 2005  
 a Bygglagen för inte ges förtän in tilliggande butlerskydd omhändert.

**ILLUSTRATIONER**

----- Nöjningsanläggning  
 ----- Mörkmark med mark och vegetation

**Detaljplan för sydvästra HEDVIGSLUND i Aita Nacka kommun**

Stadsbyggnadskontoret i Nacka i augusti 1990  
 Reviderad i februari 1991  
 Paul Ahlqvist  
 Wladimir Molin  
 Överingenjör

Upprättad av RIN 1991-04-10  
 Antagen av KF 1991-09-25  
 Laga kraft 1992-01-26

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till planen här även beskrivning (enligt förordningsbeskrivning) Fasthetsbeteckning Trafikbulerutredning VA-plan Landskapsanalys Illustrationsplan

93/1  
 Blad 2 DP 96



# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-93/1**



93/1

KARTAN PLAN A1 blad 1, 2





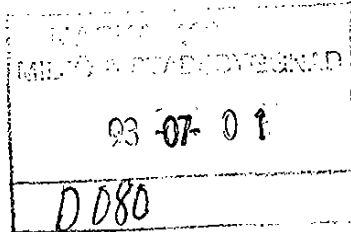
MILJÖ- OCH NATURRESURS-  
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 30

DP 96

1993-06-24

M93/1061/9



Inga-Lill Löfberg  
Björnvägen 17  
138 00 ÄLTA

Överklagande i fråga om detaljplan för sydvästra  
Hedvigslund i Älta, Nacka kommun

./.  
Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 3 feb-  
ruari 1993 det beslut som framgår av bilagan.

Beslutet har överklagats av Inga-Lill Löfberg, som  
i länsstyrelsen företrätt både Hedvigslunds Villa-  
ägareförening och Ältabergs Villaägareförening.

Regeringen finner att länsstyrelsens beslut att av-  
visa Ältabergs Villaägareförening är riktigt.

Vid prövningen i sak av Hedvigslunds Villaägare-  
förenings överklagande finner regeringen inte skäl  
att ändra länsstyrelsens beslut.

Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

*Görel Amrols*  
Görel Thurdin

*Lena Källberg*  
Lena Källberg

REGISTRERING

Datum

1993-09-14

.....  
Införing i Fastighetsregistret  
har verkställts.  
För fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka Kommun

*Ann Vitz*  
.....



LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten  
Länsassessor Fredrik Denecke  
tfn 7855016

BESLUT  
Datum  
1993-02-03

1  
Beteckning  
2024-93-892

MILJÖ- OCH NATUR-  
RESURSDEPARTEMENTET Enligt sändlista

lak. 1993-03-10

Överklagande i fråga om detaljplan för Hedvigslund II i Älta inom Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen prövar inte överklaganden av Ältabergs Villaägareförening, Tom Hedlund och Ulrika Palme.

Länsstyrelsen avslår övriga överklaganden.

./. Detta beslut kan överklagas hos Regeringen enligt bilaga 2.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 30 september 1991, § 133, detaljplan för Hedvigslund II i Älta.

./. Därefter har förekommit vad som framgår av bilaga 1 (två beslut). Länsstyrelsen har således att pröva Hedvigslunds Villaägareförenings överklagande, undertecknat av Inga-Lill Löfberg och Conny Leindahl - båda ägare av fastigheter inom detaljplanen.

Hedvigslunds Villaägareförening har överklagat beslutet och anført i huvudsak följande. Stadsbyggnadskontoret har yttrat att planförslaget, ur naturmiljösynpunkt, leder till konsekvenser som inte är positiva men kommunen har trots detta inte gjort någon miljökonsekvensbeskrivning av området. Motståndet mot planförslaget är väsentligt större än vad Stadsbyggnadskontoret angett i handlingarna. Bland kommunpolitikerna har det förekommit tvivel mot planförslaget, och ett flertal politiker har visat sig inte ha kännedom eller kunskap om området. Under den debatt som föregick kommunfullmäktiges beslut var ledamöterna delvis frånvarande och delvis inte uppmärksamma på vad som sades. Om inte samtliga handlingar i ärendet har nått de ansvariga i kommunfullmäktige måste ovillkorligen detaljplanebeslutet omprövas. Föreningen har framfört ett ekonomiskt mera passande alternativ till konventionellt va-system.

Antagandebeslutet må också - numera - anses överklagat av Ältabergs Villaägareförening - skrivelse undertecknad av Inga-Lill Löfberg och Conny Leindahl - samt av Tom Hedlund och Ulrika Palme, Älta 34:71, i handlingar som inkom till Länsstyrelsen den 15 januari 1993.

STOCKHOLM  
1993-03-10

Antagandebeslutet må också - numera - anses överklagat av Ältabergs Villaägareförening - skrivelse undertecknad av Inga-Lill Löfberg och Conny Leindahl - samt av Tom Hedlund och Ulrika Palme, Älta 34:71, i handlingar som inkom till Länsstyrelsen den 15 januari 1993.

08/01/fredrik/892 1993-02-03



Juridiska enheten  
länsassessor Fredrik Denecke  
tfn 7855016

1993-02-03

2024-93-B92

## MOTIVERING

Enligt 13 kap 2 och 3 §§ plan- och bygglagen, PBL, överklagas antagandebeslutet genom besvärshandling som skall ha kommit in till Länsstyrelsen inom tre veckor från den dag då justeringen av protokollet med beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Sådant tillkännagivande skedde den 11 oktober 1991. Skrivelse med överklagande skulle ha kommit in senast den 1 november 1991. Skrivelserna från Ältabergs Villaägareförening samt från Tom Hedlund och Ulrika Palme har inkommit för sent.


Planbeskrivningen innehåller ett avsnitt om värdefull natur och vegetation av följande lydelse: "Den nordsydostliga höjdsträckningen som ligger centralt i området utgör ett värdefullt naturelement där markodanig och trädfällning vid kommande utbyggnad så långt möjligt bör minimeras. Trädbeståndet mot Ältavägen-Ältabergsvägen har inslag av värdefull lövskog, därtill en helhetsverkan av obruten trädridå som bör bevaras. Mot Hedvigslundsvägen och den norra delen av Tellusvägen gränsar några mycket branta sluttningar, delvis med berg i dagen. Ingreppen i dessa sluttningar bör undvikas." Sedan under utställningen anmärkts att planförslaget inte på rätt sätt beaktar Hedvigslunds karaktär vad gäller naturmiljö anförde Stadsbyggnadskontoret bl a följande i utlåtande efter utställning: "Kontoret anser att planförslaget, ur naturmiljösynpunkt, leder till konsekvenser som inte är positiva. Planförslaget bör ändå (efter den utglesning som nu gjorts) i en samlad bedömning kunna ses om en rimlig kompromiss..." I utlåtandet anförde Stadsbyggnadskontoret vidare att den minskning av grupphusbebyggelsen som gjorts efter utställningen tillmötesgick många av de synpunkter och erinringar som noterats under samråd och utställning. Planen medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse endast i begränsad omfattning. Enligt Länsstyrelsens mening är planen godtagbar ur naturmiljösynpunkt.

För detaljplan med aktuell innebörd erfordras inte miljökonsekvensbeskrivning.

På grund av det anförda och med beaktande av vad som i övrigt framgår av handlingarna i ärendet finner Länsstyrelsen att beaktansvärt intresse hos klagande inte trädes för när.



Per Evaeus  
förste länsassessor



Fredrik Denecke  
länsassessor

BESLUT

3

Juridiska enheten  
länsassessor Fredrik Denecke  
tfn 7855016

1993-02-03

2024-93-892

SÄNDLISTA  
Byggnadsnämnden

rek+mb samtliga:

Inga-Lill Löfberg för egen del och för båda föreningarna  
(3ex)  
Björnvägen 17  
138 00 ÄLTA

Conny Leindahl för egen del och för båda föreningarna (3 ex)  
Lönnvägen 5  
138 00 ÄLTA

Tom Hedlund  
Ulrika Palme  
Björnvägen 32  
138 00 ÄLTA

*Vicki K*





rek+mb  
Hedvigslunds Villaägareförening  
c/o Inga-Lill Löfberg  
Björnvägen 17  
138 00 ÄLTA

Överklagande i fråga om detaljplan för Hedvigslund II i Älta  
inom Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen prövar inte överklagandet.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen enligt bilaga.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 30 september 1991, § 133, detaljplan för Hedvigslund II i Älta.

Hedvigslunds Villaägareförening har överklagat beslutet.

SKÄL

Enligt 22 § förvaltningslagen och 5 kap 30 § plan- och bygglagen får antagandebeslutet överklagas av den som beslutet angår, däribland sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt hyresgästorganisation. Hedvigslunds Villaägareförening, som inte är intagen i den till ärendet hörande fastighetsförteckningen, kan inte såsom sakägare eller eljest anses vara berörd på sådant sätt att föreningen kan tillerkännas rätt att överklaga antagandebeslutet.

Per Evaeus  
förste länsassessor

Fredrik Denecke  
länsassessor

Kopia till  
bynd



MILJÖ- OCH NATURRESURS-  
DEPARTEMENTET

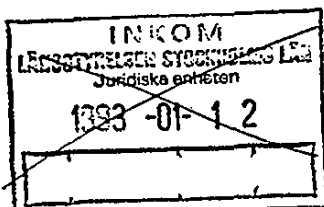
REGERINGSBESLUT

1992-12-03

Bilaga 1

(Läns beslut 1993-02-0  
19 km 2024-93-892)

M92/1476/9



Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Juridiska enheten

1993-01-13

2024-93-892

2024-91-2084.1.

2023-91-1668

2024-92-3057L

Överklagande i fråga om detaljplan för sydvästra  
Hedvigslund i Älta i Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 17 mars  
1992 det beslut som framgår av bilagan.

Hedvigslunds Villaägareförening har överklagat  
beslutet.

Vid bedömning av frågan om Hedvigslunds Villaägare-  
förening har rätt att överklaga kommunfullmäktiges  
beslut att anta detaljplanen bör bl.a. beaktas den  
bedömning som regeringsrätten genom beslut den 28  
november 1991 gjort i ett ärende avseende en de-  
taljplan i Skövde kommun (mål nr 2218-1990).

Regeringsrätten framhöll i beslutet bl.a. att den  
som enligt 5 kap. 30 § plan- och bygglagen  
(1987:10), PBL, fått underrättelse om ett beslut  
att anta en detaljplan och besvärshänvisning också  
har rätt att överklaga beslutet med stöd av 13 kap.  
5 § PBL.

I ärendet är klarlagt att Hedvigslunds Villaägare-  
förening under utställningstiden framfört synpunk-  
ter som inte blivit tillgodosedda samt att före-  
ningen erhållit beslutet om antagande av detalj-  
planen jämte besvärshänvisning. På grund härav och  
med hänsyn till vad som ovan anförts får föreningen  
anses berättigad att överklaga kommunfullmäktiges  
beslut om antagande av planen. Länsstyrelsens  
beslut skall därför upphävas och ärendet åter-  
förvisas till länsstyrelsen.



Regeringen upphäver, med anledning av Hedvigslunds Villaägareförenings överklagande, länsstyrelsens beslut samt överlämnar ärendet till länsstyrelsen för ny behandling.

På regeringens vägnar



Olof Johansson



Christina Leifman

Kopia till

Boverket  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
Hedvigslunds Villaägareförening, c/o Inga-Lill  
Löfberg, Björnvägen 17, 138 00 ÄLTA

§ 133

1987-485 003-313

DETALJPLAN FÖR HEDVIGSLUND II. FASTIGHETSPLAN FÖR KV  
SNÖMOLNET OCH DEL AV KV SNÖDRIVAN

I rubr ärende förelåg följande handlingar:

"KS utdrag ..... "Bil 94/a  
"Stadsbyggnadskont ..... "Bil 94/b  
"Byggnadsnämnden ..... "Bil 94/c  
"Beskrivningar ..... "Bil 94/d

Under diskussion i ärendet yrkade Karl-Axel Johansson återremiss med hänvisning till de remissyttranden, som kommit in.

Per Chrisander yrkade i första hand återremiss, i andra hand bordläggning och i tredje hand avslag på kommunstyrelsens förslag.

Nina Lindqvist yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.

Björn Strehlenert yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Gunnar Friberger yrkade återremiss för omarbetning till fler flerbostadshus.

Ordföranden ställde först proposition på yrkandena om återremiss och fann, att de avslagits.

Votering begärdes och verkställdes, varvid fullmäktige med 31 röster mot 30 beslöt avslå återremissyrkandena.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande:

"Voteringslista ..... "Bil 94/e

Sedan därefter Chrisanders andrahandsyrkande om bordläggning avslagits beslöt fullmäktige med avslag på Chrisanders tredjehandsyrkande och Strehlenerts yrkande bifalla Lindqvists yrkande.

Kommunfullmäktige hade sålunda beslutat

ATT anta föreliggande planförslag och

ATT även anta fastighetsplanerna för kvarteret Snömolnet respektive del av kvarteret Snödrivan.

U. Kajala

## § 133 (forts)

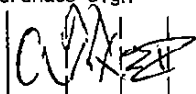
Per Chrisander lät till protokollet anteckna:

"Det är anmärkningsvärt att kommunfullmäktiges majoritet beslutar i en så viktig planfråga utan att de boendes remissvar och svar på utställningsförslaget utsänts till samtliga kommunfullmäktigeledamöter."

---

---

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

U. Rajala



NACKA KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

DP 96  
D 080

Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Detaljplan för sydvästra Hedvigslund i Älta, Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i augusti 1990. Reviderad i februari 1991.

## B E S K R I V N I N G

### HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Öarna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Trafikbullerutredning
6. VA-plan
7. Landskapsanalys
8. Illustration

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget utgör planetapp två av förestående förnyelse och utbyggnad inom Hedvigslund. Genomförandet av den första etappen, nordvästra Hedvigslund, påbörjades under 1990.

Föreliggande planförslag innehåller en förnyelse av området med möjligheter till en förtätad villabebyggelse, några insprängda grupper med småhus samt en något större, sammanhållen och homogen låghusbebyggelse inom höjdpartiet närmast Älta centrum. Inom det senare området föreslås också en mindre enhet med flerfamiljsvillor om 24 lägenheter.

## PLANDATA

### L ä g e

Planområdet omfattar den sydvästra och centrala delen av Hedvigslund och avgränsas i stort av Hedvigslundsvägen - Ältavägen - Ältabergsvägen och befintlig bebyggelses södra gräns.

### A r e a l

Detaljplaneområdet omfattar c:a 30 ha.

### M a r k ä g o f ö r h å l l a n d e n

Den tomtindelade marken är huvudsakligen i enskild ägo. Nacka Kommun äger ett antal tomter, flertalet mot Ältavägen, samt allmänna platsmarken enligt den gamla byggnadsplan som omfattar huvuddelen av området. Kommunen äger också marken i anslutning till Hedvigslunds gård.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

I kommunöversikten och markanvändningsplanen från 1983 förutsattes att områdesplan skulle upprättas för Hedvigslunds disposition och utbyggnadsprogram. Områdesplanen för Hedvigslund godkändes av kommunfullmäktige 1984-09-24.

### D e t a l j p l a n e r o c h f ö r o r d n a n d e n

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) fastställd den 2 juni 1938. För denna plan har tillkommit PBL-förordnande enligt kap 5 § 8, som innebär att bygglov inte skall ges till väsentlig förändring av markanvändningen förrän trafik- och VA-frågor lösts på ett tillfredsställande sätt.

Planförslaget berör detaljplan (stadsplan) fastställd den 21 juli 1965 och vidare gränisar planförslaget till tre detaljplaner (stadsplaner) fastställda den 20 dec 1966, den 15 nov 1974 och den 14 juni 1988.

### K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

I det aktuella bostadsförsörjningsprogrammet, beslut i kommunfullmäktige den 10 oktober 1990, anges byggande av 250 lägenheter inom Hedvigslund under åren 1993-95. Denna bostadsproduktion avser både flerbostadshus och småhus i grupp. Sydvästra Hedvigslund ingår här som en del av Hedvigslund.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände den 7 juni 1988 startpromemoria och tidplan för detaljplan sydvästra Hedvigslund (Hedvigslund II).

## **F ö r u t s ä t t n i n g a r o c h f ö r ä n d - r i n g a r**

### **Geotekniska förhållanden**

Endast en översiktlig bedömning föreligger. För hela planområdet fränsett det östliga partiet kring Hedvigslunds gård, består höjdpartierna av berg i dagen eller berg med ett tunt moränskikt. De lägre delarna i det västra delområdet utgörs av lera och silt överlagrat av utsvallad sand. Lerans mäktighet har inte närmare klarlagts. Området runt Hedvigslunds gård består av lösa jordarter av varierande mäktighet vilka överlagrar fast friktionsjord.

### **Natur, vegetation**

Planområdet utgörs huvudsakligen av en höjdplatå med stupliknande avslut mot Ältavägen i väster och Hedvigslundsvägen i öster. Åt norr flackar området ut mot Tellusvägen medan höjdplatån fortsätter söderut bortom planområdets södra gräns. Ett par mycket branta ostsluttningar har tidigare ej tagits i anspråk som tomtmark och bör framdeles ha karaktären naturmark.

Skogsbeståndet utgörs till övervägande del av mager hållmarkstallskog.

Lågpartiet närmast väster om Hedvigslunds gård består av ängsmark som längre söderut övergår att bli igenvuxen med lövsly.

### **Bebyggelse**

#### **Grupphusområden**

##### **Område mot Ältavägen**

Området ligger längst i väster, med bra kontakt med Älta Centrums serviceutbud. Arealen är c:a 3,3 ha. Det konkreta innehållet är för närvarande ej fastlagt, två alternativa förslag kan komma ifråga. Det ena alternativet, vilket redovisas i till planen hörande illustration, avser parhusbebyggelse i två våningar som självbyggeri i samarbete med Stockholms småstugebyrå. I detta alternativ kan bostäderna upplåtas antingen som bostadsrätter eller med äganderätt. Ett andra alternativ är en samlad grupphusbebyggelse vars innehåll och utformning kommer att fast-

läggas genom exempelvis en entreprenadtävling.

I båda alternativen föreslås att ett delområde i sydväst om ca 1,0 ha avsätts för byggande av 6 st 4-familjsvillor som genom begränsade volymer och en öppen gruppering samspelar med illustrerad gruppbebyggelse.

Sammantaget bedöms området komma att innehålla ca 50 lägenheter i grupphus och 24 lägenheter i bostadsrättsform.

### **Insprängda grupphusgrupper**

Planen innehåller ytterligare två delområden, om totalt c:a 1,7 ha, för gruppbebyggelse. Sammantaget bedöms dessa områden rymma ca 35 lägenheter. Dessa områden har bedömts lämpliga för en samlad bebyggelse enär dels kommunen där har ett betydande ägoinnehav, dels marken merendels är obebyggd eller hyser mycket små och enkla fritidshus.

### **Villaområdena**

Inom planområdet finns för närvarande 23 permanent-bebodda villor utspridda över i stort sett hela området. Alla utom Älta 34:11, vid Ältavägen, kommer att ingå i föreslagna villakvarter. Med beaktande av vad som normalt och erfarenhetsmässigt blir utfallet vid tomt-delningar och förtätning, torde planförslaget rymma totalt ca 130 villatomter.

### **Hedvigslunds gård**

Gården med sin omgivning utgör en stor del av ett blivande friluftss- och aktivitetsområde, i första hand en friområdesresurs för hela Hedvigslund, men också för Älta i övrigt. Den norra delen av området används redan nu för koloniodlingar, en användning som också bekräftas i föreliggande plan.

I planförslaget redovisas en fördelning och nyttjande av marken inom resten av området.

### **Service**

Skolor och övrig allmän service, liksom även kommersiell service, finns inom Stensö. Planområdets nordligaste del, ligger c:a 500 m från centrumbyggnaden i Stensö. Den längst bort belägna delen av planområdet ligger på c:a 1 200 m avstånd från centrum. Behovet av daghem inom planområdet har bedömts till fem avdelningar. Tomt för 3 avdelningar reserveras i hörnet av Björnvägen/Lönnvägen. Tomt, för ett eventuellt behov av ytterligare två avdelningar, reserveras vid Tellusvägens norra del.



### Skyddsrum

Enligt räddningsverkets direktiv erfordras inte skyddsrum.

### Radon

I kommunens markradonutredning redovisas Hedvigslund som normalriskområde. Bostadsbyggnader skall uppföras radonskyddade om inte särskild utredning visar annat.

### Friytor

Den stora, för Hedvigslund gemensamma, friyte-resursen beskrivs under rubriken "Hedvigslunds gård". Inom grupphusområdena anordnas ytor för småbarnslek och övriga bostadsnära friyte- och rekreationsbehov. Hela planområdet får trafikskyddad gångkontakt med kommunalens idrottsplats men också goda kontakter ut mot Erstaviksskogarna och friluftsområdena kring Skrubba och Drevviken.

### Trafik

Det befintliga gatunätet behålls men ges bärighets- och trafikstandard som svarar mot kommande utbyggnad och trafikrörelser. Björnvägen, Lönnvägen och Apelvägen får viss karaktär av uppsamlade gator varför dessa får en något förbättrad geometrisk standard.

Planområdet frånsett Hedvigslunds gård, kommer att trafikmatas från Ältabergsvägen i sydväst. Kontakten via Tellusvägen mot Hedvigslundsvägen och Ältavägen i norr bedöms få sekundär betydelse som trafikmatning.

Gång- och cykelväg byggs från Envägen norrut till Tellusvägen som sedan via gångbana har kontakt med huvudstråket för GC längs Ältavägen. Ältavägen (utanför planområdet) skall byggas om och får en planskild korsning för gång- och cykeltrafik i höjd med Älta Centrum.

I en nyanlagd lokalgata, i huvudsak som en västlig förlängning av Lönnvägen, leds gång- och cykeltrafik fram till Ältavägen och Ältabergsvägens förlängning i Oxelvägen mot Centrum och busslinjerna.

Gångbana byggs ut i Björnvägen, Lönnvägen, Apelvägen samt Tellusvägen norr om Lönnvägen.

Kollektivtrafik, bussar mot Södermalm, Sicklaön i Nacka, Bollmora och Haninge nås vid korsningen

Ältavägen/Ältabergsvägen.

### Vägtrafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från Tyresöleden, Ältabergsvägen och Ältavägen. Bullerutredning har tagits fram genom Ingemanssons Akustik och Mekanik. För de två blivande villakvarter som ligger mellan Ältabergsvägen och Björnvägen måste särskilt bullerskydd anläggas. Skyddet anordnas med jordvall på en sträcka där utrymme för vall finns samt med kompletterande bullerskärmar i övrigt.

### Värdefull natur och vegetation

Den nordsydliga höjdsträckningen som ligger centralt i området utgör ett värdefullt natur-element där markodanings och trädfällning vid kommande utbyggnad så långt möjligt bör minimeras. Trädbeståndet mot Ältavägen-Ältabergsvägen har inslag av värdefull lövskog, därtill en helhetsverkan av obruten trädridå som bör bevaras. Mot Hedvigslundsvägen och den norra delen av Tellusvägen gränsar några mycket branta sluttningar, delvis med berg i dagen. Ingreppen i dessa sluttningar bör undvikas.

### Teknisk försörjning

Huvudledningar för vatten och avlopp liksom dagvatten i erforderlig omfattning byggs ut enligt den för hela Hedvigslund gemensamma VA-planen. VA-ledningarna utförs som konventionellt ledningssystem med självfall för spill- och dagvatten. Förutom del av södra Tellusvägen förses gatorna med dagvattenledningar. Inom tomtmark skall dagvattnet, så långt möjligt, omhändertas lokalt och infiltreras. Ett mindre antal tomter i området får sådan belägenhet i förhållande till VA-ledningar i gata att självfall ej är möjligt utan pumpning måste påräknas.

Erforderlig mark för eldistributionen redovisas enligt samråd med Nacka Energi AB.

Huvudledningar för tele följer Hedvigslundsvägen från norr och fortsätter sedan söderut genom planområdet.

### A d m i n i s t r a t i v a   f r å g o r

Planens genomförandetid utgår den 31 december år 2005.

### SAMRÅD

I planarbetet har ingått samråd med Länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, SL, fastighetsbildningsmyndigheten, villaägareföreningar och andra intresseföreningar liksom berörda kommunala förvaltningar. Samrådet med fastighetsägare och i området boende har lagts upp så att synpunkter på planen har tillförts under hela samrådsskedet.

Detaljplaneavdelningen

*Paul Ahkvist*  
Paul Ahkvist  
Detaljplanechef

*Waldemar Molin*  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige  
1991-09-30

*Lisabritt Höglund*

Laga kraft  
1993-06-24

*Lisabritt Höglund*

Handläggare:  
Överingenjör  
Waldemar Molin

Detaljplan för sydvästra Hedvigslund i Älta, Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i augusti 1990. Reviderad i februari 1991.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. Allmänt

Planen utgör planetapp två av förestående förnyelse och utbyggnad inom Hedvigslund. Planområdet omfattar ca 30 ha, innehåller drygt 100 fastigheter varav ett 20-tal permanentbebos och resterande innehåller enkla fritidshus eller är obebyggda.

Förnyelsen bedöms resultera i totalt 230-240 lägenheter fördelade på 24 flerbostadslägenheter, ca 85 grupphus och ca 130 villor. För del av planområdet måste bullerskydd anläggas i form av bullervall och kompletterande bullerskärmar. För två delområden krävs samverkan mellan berörda fastigheter för att anlägga bullerskyddet.

### 2. Organisatoriska frågor

#### 2.1 Tidplan

Genomförandetiden pågår fram till den 31 december 2005 vilket också är den längsta genomförandetid (15 år) som får ges för detaljplans genomförande. Att maxtiden väljes beror på att det fullständiga genomförandet av förnyelseplaner erfarenhetsmässigt tar lång tid. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägarna inte längre någon garanterad rätt att erhålla bygglov, rivningslov och marklov eftersom kommunen då har möjlighet att ompröva markanvändningen.

Detaljplanen skall ställas ut under november 1990 och beräknas bli antagen i mars 1991. Om planen ej överklagas, kan den vinna laga kraft under våren 1991.

Tidplan för utbyggnad av gator och VA föreligger inte ännu men preliminärt beräknas utbyggnaden påbörjas under 1992 och avslutas under 1993.

Anläggandet av bullervallen (se huvudmannaskap) sker parallellt med utbyggnad av VA och gator inom planområdet. Bullervallen bör färdigställas så fort som möjligt men skall senast vara färdigställd vid



sista VA- och gatuutbyggnadsetappens färdigställande.

Tidpunkt för färdigställande av kompletterande bullerskydd i form av bullerskärmar regleras i anläggningsförrättningen för bullerskyddsprojektet.

## 2.2 Huvudmannaskap

Nacka kommun skall svara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också svara för utbyggnad och framtida drift av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elektriska ledningar, anläggandet samordnas med gatu- och ledningsbyggande.

Kommunen kommer att svara för upphandling och genomförande av föreslagna flerbostads- och gruppområden.

Kommunen svarar också för erforderligt iordningställande och etappvis utbyggnad av det för Hedvigslund gemensamma friområdet och fri-luftsområdet vid Hedvigslunds gård.

Utbyggnaden på kvartersmark för villabyggande inom planområdet svarar fastighetsägarna själva för.

Vid enskilt byggande skall fastighetsägarna, svara för byggande och framtida drift av så kallade servisledningar, ev gemensamma vatten- och avloppsledningar på kvartersmark samt gemensamma skaftvägar eller andra trafikaneläggningar. Utbyggnaden av gemensamma anläggningar sker efter beslut om att sådan skall inrättas (se fastighetsbildning).

## Bullerskydd

För ett område mellan Björnvägen och Ältabergsvägen skall bullerskydd anläggas. Skyddet består av bullervall kompletterat med bullerskärmar.

Bullervallen förläggs, på av Stockholms stad ägd mark, Skarpnäs Gård 1:1. Nacka kommun svarar för anläggande och skötsel av bullervallen.

För uppförande och skötsel av bullerskärmar svarar inom ett delområde fastigheterna Älta 34:65-67 (3 fastigheter).

För genomförandet av denna bullerskärm krävs samverkan vilket skall ske genom bildandet av en anläggningssamfällighet med stöd av anläggningslagen.

Inom två andra delområden krävs också bullerskärmar, dels vid fastigheten Älta 34:20, dels vid 34:72. För dessa anläggningar svarar fastigheterna

enskilt.

Genom planen nytillskapade byggnadsrätter, som är beroende av bullerskydden, får ej utnyttjas förrän bullerskydden färdigställts.

### 2.3 Avtal

Mellan kommunen och byggherre/entreprenör för flerbostads- och gruppbebyggelse träffas avtal beträffande genomförandet.

## 3. Fastighetsrättsliga frågor

### 3.1 Fastighetsplan

Fastighetsplan skall upprättas inom bostadskvarter med friliggande bebyggelse.

Fastighetsplan anger bl a kvarterens indelning i tomter. I fastighetsplan utreds och regleras inrättandet av för enskilda tomter gemensamma nyttigheter exempelvis skaftvägar och vatten- och avloppsledningar.

### 3.2 Fastighetsbildning

Sammanläggning, ombildning och nybildning av fastigheter sker inom villakvarteren på enskilt initiativ. Inom områden med flerbostads- och gruppbebyggelse tar kommunen initiativ till fastighetsbildningsåtgärd.

Fastighetsplan (enligt 3.1) är bindande beträffande dessa åtgärder.

Gemensamhetsanläggning, där sådan erfordras, bildas i anläggningsförrättning. Anläggningsförrättning genomförs av fastighetsbildningsmyndigheten efter ansökan från en eller flera fastighetsägare som skall delta i gemensamhetsanläggningen.

Bildandet av anläggningssamfällighet för bullerskyddet (se 2.2) genomförs av fastighetsbildningsmyndigheten. Sådan åtgärd initieras av fastighetsägarna.

Aktuella marköverföringar skall i första hand genomföras som fastighetsreglering.

### 3.3 Marköverföringar

Föreslagen gatu- och naturmark, som inte ägs av kommunen, överförs till kommunal fastighet för allmän platsmark.

Mark som föreslås för flerbostads- och gruppbebyggelse förvärvas av kommunen som ett led i genomförandet.

#### 4. Ekonomiska frågor

##### 4.1 Gatukostnader

Kommunen svarar för markanskaffning och utbyggnad av gator och allmänna platser. Kostnaderna för detta skall fördelas på de som har nytta av anläggningarna, d v s fastighetsägarna. Fördelningen på enskilda fastigheter kan bestämmas efter olika fördelningsmodeller vars konstruktion blir föremål för samråd med fastighetsägarna. Kostnaderna är ej kalkylerade ännu, ej heller kostnadernas fördelning mellan olika bostadsformer. Med anledning härav anges ingen uppskattning av kostnadsuttaget.

Underlaget för gatukostnader liksom samråd kring fördelningsfrågorna handläggs i kommande gatukostnadsutredning och utställning.

##### 4.2 VA-kostnaden

Kommunen svarar också för utbyggnaden av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastighetsägarnas kostnader för anslutning baseras på en för hela kommunen gällande taxa.

Kostnaden för fastighetsägarna kan exemplifieras.

##### Exempel 1

Tomtytan = 800 kvm  
Vån.ytan = 150 kvm (schablon)  
och förbindelsepunkter upprättade till

<u>Två ändamål</u>		<u>Tre ändamål</u>	
(vatten + spillvatten)		(vatten + spillvatten + dagvatten)	
Servisavgift	= 24 576		= 31 712
Tomtyta 800 m <sup>2</sup> x 21:00	= 16 800	800 m <sup>2</sup> x 26:40	= 21 120
Vån.yta 150 m <sup>2</sup> x 91:20	= <u>13 680</u>	150 m <sup>2</sup> x 113:60	= <u>17 040</u>
	<u>55 056</u>		<u>69 872</u>
Tillkommer moms (idag 25 %)	= <u>13 764</u>		= <u>17 468</u>
	<u>68 820</u>		<u>87 340</u>

## Exempel 2

Tomtytan = 1800 kvm  
Vån.ytan = 200 kvm  
och förbindelsepunkter upprättade till

<u>Två ändamål</u>		<u>Tre ändamål</u>	
Servisavgift	= 24 576		= 31 712
Tomtyta 1400 m <sup>2</sup> x 21:00	= 29 400	1400 m <sup>2</sup> x 26:40	= 36 960
Tomtyta 400 m <sup>2</sup> x 15:75	= 6 300	400 m <sup>2</sup> x 19:80	= 7 920
Vån.yta 200 m <sup>2</sup> x 91:20	= 18 240	200 m <sup>2</sup> x 113:60	= 22 720
	78 516		99 312
+ moms (idag 25.%)	= 19 629		= 24 828
	<u>98 145</u>		<u>124 140</u>

Kostnadsläge 1991. Höjning sker varje år per den 1 januari.

### 4.3 Kostnaden för bygglov och fastighetsbildning

Byggandet kräver bygglov. Till ansökan om lov krävs nybyggnadskarta och byggnadsföretaget föranleder granskning, tillsyn och utsättning med kontroll. För en villa i storleksordningen 130-160 kvm kan avgiften i samband med bygglov uppskattas till ca 20 Tkr.

I det fall att befintliga fastigheter skall delas eller på annat sätt förändras tillkommer kostnaden för fastighetsbildning. Kostnaden för att exempelvis dela en tomt till två kan överslagsmässigt skattas till 10 Tkr.

### 5. Genomförandeorganisation

Erforderliga markförvärv för allmänna anläggningar, flerbostads- och gruppbebyggelse samt utredningar och administration av gatukostnader handläggs av stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning i Nacka.

Gatukontoret i Nacka svarar för byggande av gator samt vatten- och avloppsledningar. Kontoret svarar vidare för samordning av annan anläggningsverksamhet i gatuområde.

Park- och fritidsförvaltningen svarar för iordningställande av park, naturmark och allmänna anläggningar inom friområdet.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning och dyl inlämnas till fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov inlämnas till byggnadsnämnden i Nacka. Samråd i bygglovärenden sker med atadsbyggnadskontorets bygglovavdelning. Nybyggnadskarta beställes hos stadsingenjörskontoret i Nacka.

Nacka Energi svarar för elförsörjningen.

Detaljplaneavdelningen

*Paul Ahlkvist*  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

*Waldemar Molin*  
Waldemar Molin  
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige  
1991-09-30

*Majbritt Höglund*

Laga kraft  
1993-06-24

*Majbritt Höglund*



Till

Fastighetsregistermyndigheten

Detaljplan för .sydvästra.Hedvigslund i Älta.....

.....  
har vunnit laga kraft den .24.juni.1993.....

Originalhandlingar

Planhandlingar                      Översändes

+ Plankarta

Projektenhet /

*Majbritt Höglund*  
Majbritt Höglund