

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad september 2025
Justerad oktober 2025
Standardförfarande

Dnr: 2024-00163

Tallkottsvägen

Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta, 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
Natur- och rekreationsvärden	10
Bebyggelse.....	10
Teknisk infrastruktur	13
Störningar och risker.....	14
Markens beskaffenhet.....	15
Dagvatten, grundvatten och skyfall	16
Sandasjöns vattenskyddsområde.....	16
Detaljplanens innehåll.....	18
Bebyggelse.....	18
Teknisk infrastruktur	22
Motiv till detaljplanens regleringar	25
Så genomförs planen	27
Organisatoriska frågor	27

Huvudmannaskap	27
Ansvarsfördelning.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	33
Miljökonsekvenser	33
Konsekvenser på kulturmiljö.....	33
Sociala konsekvenser.....	33
Ekonomiska konsekvenser	33
Konsekvenser för närområdet.....	34
Avvägningar.....	34
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	34

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att åtgärda planstridigheter genom att bekräfta befintlig bebyggelse och att införa varsamhetsbestämmelser för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintliga gator samt placeringen av två befintliga tekniska anläggningar. Planstridigheterna består i att enbostadshus 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 åtta av fastigheterna. Detaljplanen bekräftar även befintliga gator samt placeringen av 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.

Planarbetet bekostas av kommunen genom medel för omoderna detaljplaner, planavgift ska tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att åtgärda planstridigheter genom att bekräfta befintlig bebyggelse och att införa varsamhetsbestämmelser för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintliga gator samt placeringen av två befintliga tekniska anläggningar.

Bakgrund

Planenheten mottog den 24 maj 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 54:18. Huvudbyggnaden på fastigheten är planstridig då ungefär halva byggnaden är uppförd på mark som inte får bebyggas. Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked för att få till stånd en ny detaljplan för att åtgärda planstridigheterna för att kunna utnyttja den kvarstående byggrätten på cirka 10 kvadratmeter.

Anledningen till att planstridigheten uppstått är den förändring i lagstiftning och praxis som skett sedan byggnaderna uppfördes. Innan den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) trädde i kraft år 1987 fanns större möjlighet att tillåta planstridiga åtgärder. Dessa dispenser kunde vara omfattande med upp till 50 % avvikelse från planen. Nuvarande lagstiftning är betydligt mer strikt och i vissa fall går det inte att fortsatt godkänna de större avvikelser som godtogs när byggnadsverket fick bygglov.

Gällande krav på ett ”planenligt utgångsläge” medför att en befintlig, planstridig byggnad inte kan ges bygglov för till exempel en tillbyggnad även om tillbyggnaden i sig är planenlig. Därmed kan fastighetsägaren hindras från att nyttja sin kvarvarande byggrätt, och om den planstridiga byggnaden skulle brinna ner så får fastighetsägaren med dagens reglering inte bygga upp den igen på samma vis utan den måste då återuppföras på ett planenligt sätt.

Ett positivt planbeskedsbeslut togs den 20 oktober 2021, § 193. Planenheten bedömde i planbeskedet att aktuell plan är omodern och att en ny detaljplan är lämplig för fastigheten. Vidare angavs i planbeskedet att en utredning bör göras för att undersöka om närmast angränsande fastigheter med liknande problematik bör ingå i planarbetet. I planuppdraget konstaterades att ytterligare nio villafastigheter i närområdet omfattas av en liknande problematik, och därför inkluderas även dessa i planarbetet.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 16 oktober 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 är bygglovhandläggare, karttekniker, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, lantmätare, miljöplanerare, 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, 2025-03-31*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-09-08*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2025-10-17*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån

miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2025-03-31*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintliga förhållanden och de byggrätter som finns i den gällande stadsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att innebära en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, naturvärden, eller människors hälsa. Detaljplanen syftar till att bekräfta och bibehålla bebyggelsens karaktär, vilket bedöms som positivt ur kulturmiljösynpunkt och stadsbildssynpunkt.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

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

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.

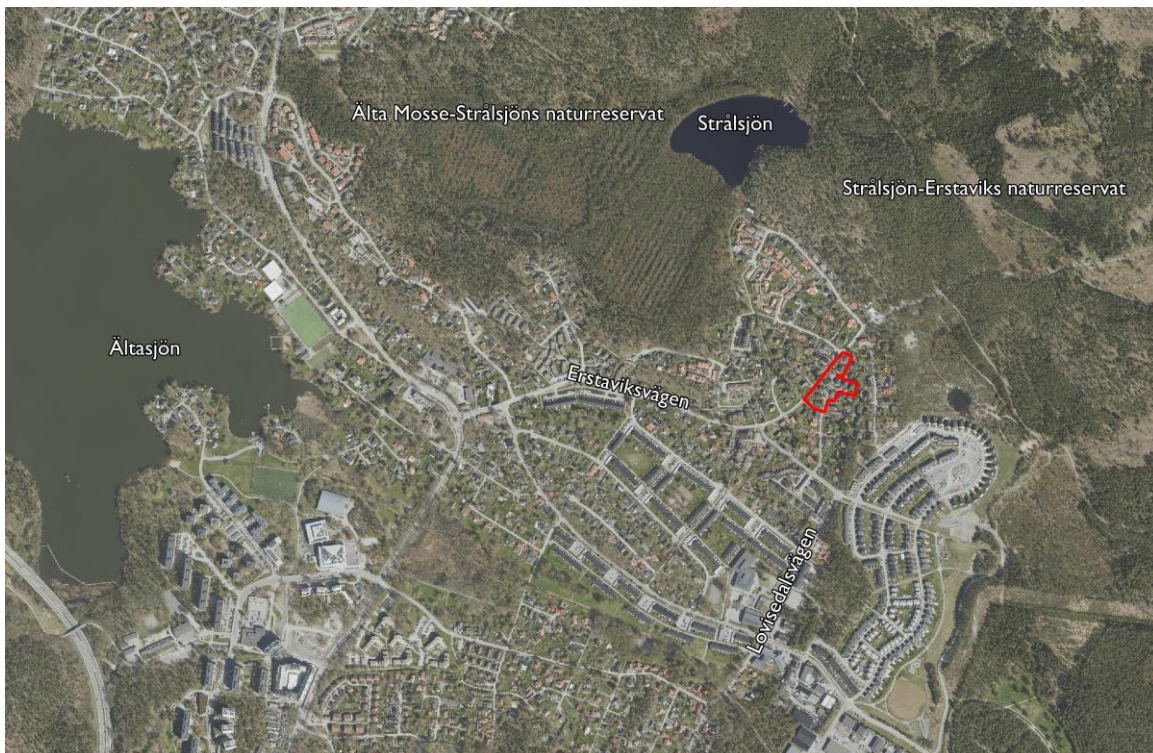
Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger i Lovisedal, Älta. De tio berörda fastigheterna ingår i ett villaområde med friliggande småhusbebyggelse som till största del tillkommit under 1970-talet. Inslag av äldre bebyggelse finns också bevarat i området.

De tio bostadsfastigheterna inom planområdet är relativt små, mellan 430 och 900 kvadratmeter stora. Utöver de privatägda bostadsfastigheterna omfattas även en liten del av den kommunala fastigheten Älta 10:1, där en befintlig elnätsstation och en fiberstation är belägna. En del av Erstaviksvägen och Tallkottsvägen ingår också i planområdet. Totalt utgör planområdet en area om cirka 8 000 kvadratmeter.

Planområdet är beläget nära två naturreservat: Älta mosse-Strålsjöns naturreservat och Strålsjön-Erstaviks naturreservat. Dessa ligger inom 200 meter från planområdet. Strålsjön ligger cirka 500 meter från planområdet.

Närmaste lokala centrum är Älta centrum, som är beläget cirka 1,5 kilometer från planområdet. Här finns matvaruhandel, butiker, vårdcentral, bibliotek med mera.



Figur 1: Kartan visar det geografiska förhållandet mellan planområdet och Älta Centrum, naturreservaten i norr och Ältasjön. Vidare pekas några av de större vägarna i området ut. Planområdet visas med röd linje. Bild: Nacka kommun

Statliga och regionala intressen

Riksentressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör inte något riksentresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. 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.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet ingår delvis i Sandasjöns vattenskyddsområde. Mer information om detta finns att läsa under avsnittet *Förutsättningar*.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) ingår fastigheterna i delområde *Bg14 Sydöstra Älta*, där användningen är gles blandad bebyggelse. Den del av översiktsplanen som har betydelse för detaljplanen bedöms vara aktuell. Området anges innehålla friliggande och gruppbyggda småhus av varierande ålder. Någon förändrad markanvändning planeras inte, men enstaka kompletteringar kan förekomma. Översiktsplanen anger att vissa delar i norr ligger i det yttre skyddsområdet för Sandasjöns reservvattentäkt, vilket omfattar en del av planområdet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig även med den nya översiktsplanens intentioner.

Gällande stadsplaner

Bostadsfastigheterna omfattas av stadsplanen S 258 från år 1974 (akt 0182K-8810). Stadsplanen innefattar både villa- och radhusbebyggelse liksom ett par små naturområden. Stadsplanen möjliggjorde en relativt omfattande förtätning i området.

Inom fastigheterna gäller en bestämmelse om att huvudbyggnader som uppförs i två våningar får uppta en area om totalt 110 kvadratmeter, och att byggnader i en våning får uppta en area om totalt 185 kvadratmeter. Den area som avses är byggnadsarean, det vill säga den area som byggnaden upptar på marken.

I stadsplanen regleras att ett hus i en våning får ha en byggnadshöjd på högst 4,5 meter, och ett hus i två våningar får ha en byggnadshöjd om högst 6,4 meter. Garagebyggnader får vara högst 40 kvadratmeter stora och uppta en byggnadshöjd om högst 2,5 meter.

I stadsplanen visas mark som inte får bebyggas som ”prickad mark”. Inom vissa av de berörda fastigheterna utgörs en stor andel av fastighetsytan av prickad mark. Närmast Erstaviksvägen och inom en större del av fastigheterna Älta 54:18 och Älta 54:21 löper ett u-område, ett område där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Denna mark får inte heller bebyggas enligt gällande stadsplan.

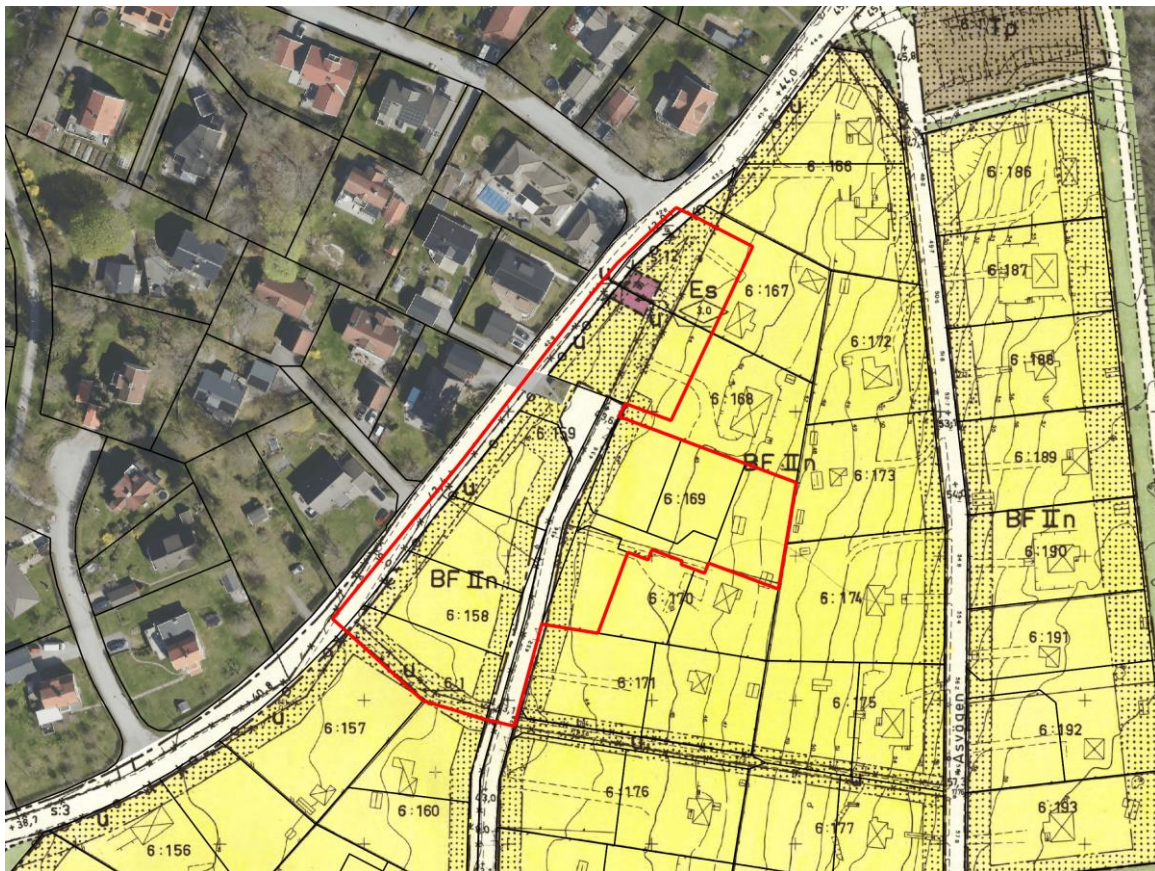
I gällande stadsplan finns ett "Es-område", ett område avsett för transformatorstation, vilket visas med lila färg i plankartan (se figur 2). Es-området är beläget på två av de berörda fastigheterna, Älta 54:18 och Älta 54:21.

Mot Erstaviksvägen gäller utfartsförbud för samtliga angränsande fastigheter, förutom där fastigheten Älta 54:21 har sin utfart.

Den kommunala fastigheten Älta 10:1 ingår till största del i stadsplanen S258, där användningen som anges är "gata." En liten del av den kommunala fastigheten Älta 10:1, där det idag finns en liten gångväg och en fibernätsstation, ingår i stadsplanen S 281 som vann laga kraft år 1976. Inom planområdet regleras marken som "gata eller torg" och "park och plantering".

De berörda fastigheterna ingår även i tomtindelningen "Storseglet" (akt 0182K-8932).

Den nya detaljplanen kommer inom planområdet att ersätta stadsplanerna S 258 och S 281 samt tomtindelningen Storseglet.



Figur 2: De berörda bostadsfastigheterna ligger inom stadsplan S 258. Röd linje visar planområdesgräns. Tunna svarta linjer visar befintliga fastighetsgränser. Bild: Nacka kommun.

Förutsättningar

Natur- och rekreationsvärden

Planområdet omfattas till stor del av privata villafastigheter. Tomtmarken utgörs till stor del av grönskande trädgårdar. Grönskan är värdeskapande och bidrar till fastigheternas och områdets karaktär. Inom fastigheterna finns uppväxta lövträd och i viss utsträckning även fruktträd.

Inga särskilt värdefulla naturvärden, spridningskorridorer eller skyddsvärda arter finns inom fastigheterna.

Planområdet ligger cirka 200 meter från Älta mosse-Strålsjöns naturreservat och Strålsjön-Erstaviks naturreservat, som används för lek och rekreation både av närboende och av besökare från andra delar av kommunen. Genom naturreservaten löper även Sörmlandsledens första etapp. Inom naturreservaten finns Strålsjön som har en fin sandstrand och omges av pelartallskog. En kommunal badplats finns vid den norra delen av sjön.

Bebyggelse

Fram till 1920-talet var planområdet skogsmark som hörde till Älta gård. Strax norr om området vid Erstaviksvägen låg torpet Lovisedal som gett denna del av Älta sitt namn. Tallkottsvägen sträckte sig då ända fram till torpet och var en del av en längre vägsträckning som söderut ledde till Skrubba. På 1920-talet började Lovisedalsområdet exploateras med villor och redan i slutet av årtiondet var de flesta tomterna bebyggda med tidstypiska mindre villor av egnahemskaraktär. Undantaget inom planområdet var det smala området mellan Tallkottsvägen och Erstaviksvägen.

På 1970-talet började den äldre villabebyggelsen i Lovisedal förtätas med radhus och småhus. Förtätningen finansierade delvis ledningar för kommunalt vatten och avlopp. 1975 antogs den nu gällande stadsplanen för östra Lovisedal. Planen präglades också av tidens ideal med trafikseparering, genomfartstrafiken hindrades genom att Tallkottsvägen blev en återvändsgata och Tallstigen som tidigare löpt genom området togs ur bruk.

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet för Tallkottsvägen uppfördes dels på ett tidigare obebyggt markområde mellan Erstaviksvägen och Tallkottsvägen, dels genom avstyckningar från två äldre villafastigheter.

I övrigt har området mellan Erstaviksvägen och Åsvägen, utanför planområdet, förtätats på ett mer traditionellt sätt med nya villor på avstyckade tomter och genom att de äldre villorna ersatts med nya eller byggts till. Karaktären är varierad både när det gäller bebyggelsestrukturen och villornas utformning.

Planområdet omfattar tio småhusfastigheter som är bebyggda med friliggande bostadshus. Dessa beskrivs nedan.

Villorna vid Tallkottsvägen

I den södra delen av planområdet ligger ett sammanhållet och tätt bebyggt område med prefabricerade småhus av hustillverkaren Metodbyggen AB. Området består av 10 villor i två våningar på små fastigheter, mellan 429 kvadratmeter och 691 kvadratmeter stora. Åtta av dessa ingår i planområdet då de berörs av planstridigheter.

Villorna har en rektangulär grundplan och två våningar under flackt sadeltak. Varje villa har också en vidbyggd del i en våning under pulpettak på en långsida. Denna del rymde ursprungligen ett matrum. Detta ger byggnaderna ett asymmetriskt uttryck som även entréernas skärmtak bidrar till. Taken är täckta med bruna eller svarta betongpannor, några tak har i sen tid kompletterats med solcellsplaner.

Fasaderna får sitt uttryck av en asymmetrisk fönstersättning och varierande fönsterformer som speglar rummens funktion med materialkombinationen av mexitegel i rosatonad tegelkulör och stående spontad träpanel i brunlila kulör. Tre av fasaderna är klädda med mexitegel upp till bröstningshöjd i andra våningen, den fjärde har mexitegel på en tredjedel av fasaden. Övriga delar är klädda med träpanel. Vindskidorna är vitmålade. En av villorna målades om cirka år 2010 i en avvikande färgsättning i ljusgulbeige, med mörkare mexitegel och ljusare träpanel, denna visas i figur 9. Den ursprungliga färgsättningen kan med fördel återskapas i samband med kommande ommålning.

Fönsterformerna varierar från sovrummens tvåluftsfönster av traditionell typ till vardagsrummets större fönsterparti med fyrluftsfönster och högre fönster med asymmetrisk indelning samt matrummets sexdelade fönster av verandakaraktär. I hall, trapphus och badrum finns små fönster i en till två lufter. Flera byggnader har bytta fönster, men fönsterformerna och den vita kulören har behållits.



Figur 3: Två av villorna på Tallkottsvägen. Vy från Erstaviksvägen. Foto: Nacka kommun.

Entréerna som vetter mot gatan skyddas av små öppna förstukvistar med branta pulpettak och med ett räcke av vitmålade stående brädor. Ytterdörrarna har en enhetlig utformning med stående panel och ett stående fönster.

På varje fastighet, ut mot gatan, finns även en liten och låg garage/komplementbyggnad med fasader i stående träpanel i samma kulör som huvudbyggnaden. Vissa är sammanbyggda med komplementbyggnaden på fastigheten intill. I några fall har en carport byggts till.

Villaområdet vid Tallkottsvägen har en väl genomtänkt bebyggelsestruktur som ger varje fastighet en entrésida mot gatan och en mer privat sida vid vardagsrum och matrum. 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. Området bedöms därför ha ett kulturhistoriskt värde. Även garagens/komplementbyggnadernas enhetliga utformning bidrar till helhetsintrycket.



Figur 4: Husets entré. Vy från Tallkottsvägen. Foto: Nacka kommun.

Villorna vid Erstaviksvägen

Längst i norr inom planområdet ligger två nyckelfärdiga villor av mer traditionell karaktär som är typiska för sin tid. Den södra på fastigheten Älta 54:18 är en villa i två våningar under brant sadeltak med fasader av röd träpanel. Villan uppfördes av Metodbyggen 1979, samtidigt som villorna vid Tallkottsvägen, men tillverkades av Nyckelhus AB. Villan på fastigheten Älta 54:21 är

ett Boro-hus som uppfördes 1986. Den är en enplansvilla under ett halvvalmat tak med fasader av mörkbrun träpanel.



Figur 5: Till vänster: Huset inom fastigheten Älta 54:21, sett från Erstaviksvägen. Till höger: Huset inom fastigheten Älta 54:18, sett från Erstaviksvägen. Foto: Nacka kommun.

Planstridigheter

Bebyggelsen inom fastigheterna omfattas av flera olika planstridigheter. För en del av fastigheterna innebär planstridigheterna att huvudbyggnaderna uppförts för nära fastighetsgräns. I vissa fall har byggnaderna även uppförts på prickad mark eller inom markreservatet för allmänna underjordiska ledningar, det vill säga mark som inte får bebyggas enligt den gällande stadsplanen.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Vägarna i området utgörs av smala villagator. På Erstaviksvägen löper en trottoar längs med ena sidan gatan. På Tallkottsvägen blandas trafikslagen. Parkering sker inom den privata fastigheten.

Området trafikeras med buss. Närmsta busshållplats är Odlingssvägen på Lovisedalsvägen, cirka 400 meter från planområdet, som trafikeras med busslinje 801 mot Gullmarsplan via Älta centrum. Vid Älta centrum finns fler busslinjer med avgångar mot Slussen, Gullmarsplan, Tyresö och centrala Nacka.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom planområdet omfattas av kommunalt vatten och avlopp.

Nacka Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Det finns en befintlig elnätsstation inom den kommunala fastigheten Älta 10:1. Inom samma fastighet finns även en befintlig fiberstation för internetdistribution.

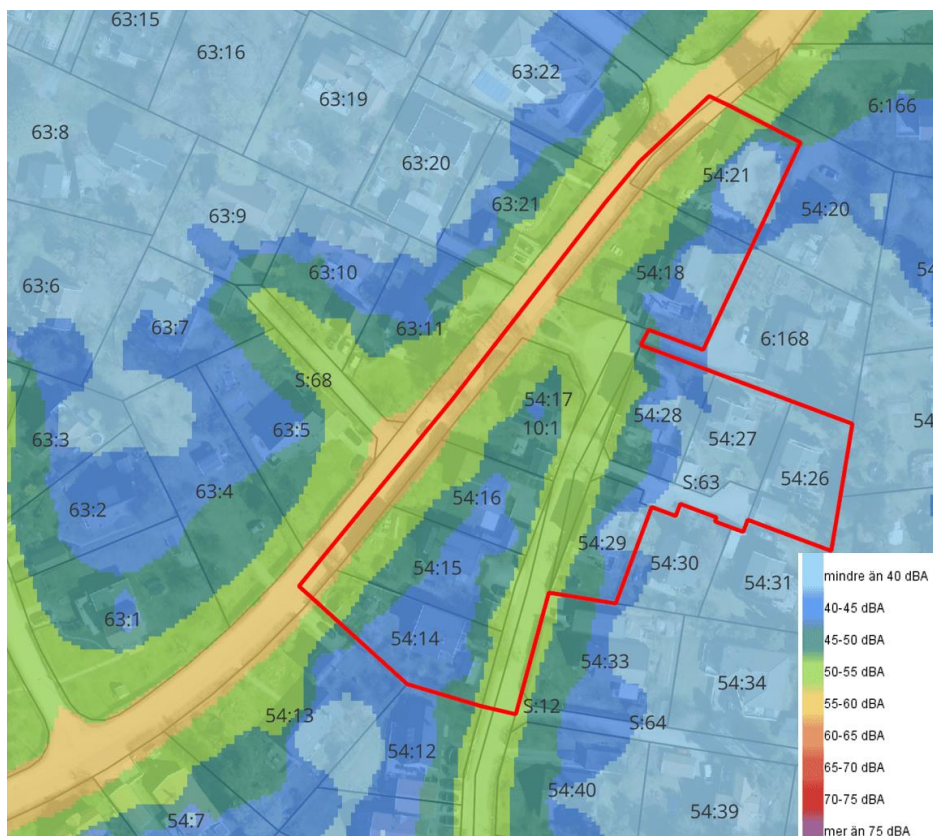
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten både för gata och fastighet. Detta gäller både inom Tallkottsvägen och Erstaviksvägen. Det finns däremot inget utbyggt dagvattensystem som avleder dagvatten från fastigheterna.

I gällande stadsplan finns ett "Es-område", ett område avsett för transformatorstation, inom två av de berörda bostadsfastigheterna, Älta 54:18 och Älta 54:21. Elnätsstationen som Es-området avser är placerad inom fastigheten Älta 10:1 sedan år 1979 och det finns inga framtida behov av det område som markerats i gällande stadsplan.

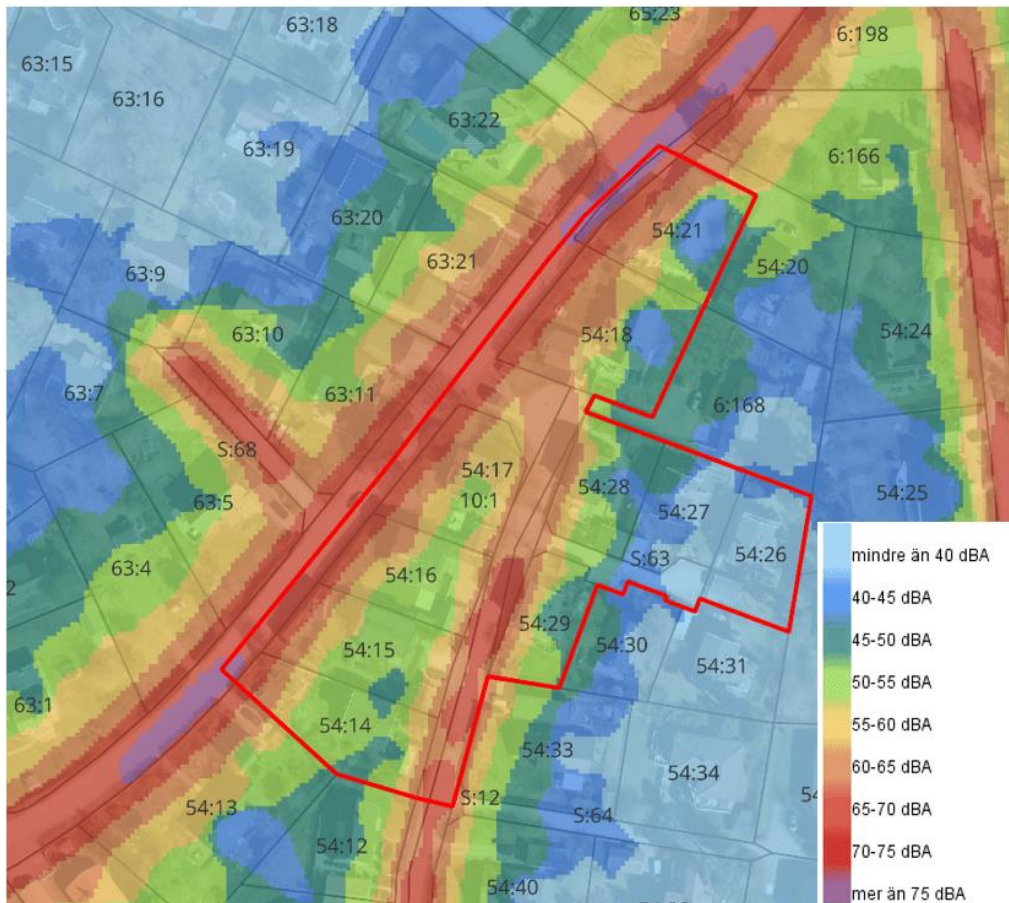
Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för vägbuller från Erstaviksvägen. Trafikmängderna är dock begränsade och bostäderna inom planområdet utsätts inte för buller överskridande riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detaljplanen bedöms inte innebära ökade bullernivåer eftersom ingen ytterligare trafik kommer alstras till planområdet.



Figur 6: Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik, 2024. Planområdet markeras med röd linje. Fastighetsbeteckningar visas med svarta siffror. Bild: Nacka kommun.



Figur 7: Maxbullernivåer från vägtrafik, 2024. Planområdet markeras med röd linje. Fastighetsbeteckningar visas med svarta siffror. Bild: Nacka kommun.

Luftkvalité

Det finns flera miljökvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Två av de mest betydelsefulla ämnena att undersöka är dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxid (NO₂). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är dygnsmedelvärdet för halterna av PM10 för det aktuella området 18–20 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Detta kan jämföras med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. För NO₂ beräknas dygnsmedelvärdet för halterna i området vara 15–18 µg/m³.

Miljökvalitetsnormen innebär att halten NO₂ ska understiga 60 µg/m³.

Miljökvalitetsnormerna för luft innehålls därmed med god marginal inom planområdet.

Markens beskaffenhet

Marken utgörs inom planområdet av postglacial sand. Bärigheten är god och det finns ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Det bedöms i dagsläget inte finnas någon risk för översvämning vid exempelvis skyfall inom de berörda fastigheterna. En av anledningarna till detta är att marken inom planområdet utgörs av postglacial sand, vilket är ett material med hög genomsläpplighet. Vidare utgörs tomterna till stor del av gräsytor, vegetation och träd, vilket också bidrar till att omhänderta regnvatten.

Avseende dagvattenhantering på gatorna i området finns ett flertal rännstensbrunnar längst Erstaviksvägen och Tallkottsvägen som tar emot dagvatten. Det finns däremot inga utbyggda dagvattenledningar för avledning av dagvatten från gatorna i området.

Det finns inga utbyggda dagvattenledningar för avledning av dagvatten från fastigheterna inom planområdet. I dagsläget hanteras dagvatten på respektive fastighet genom infiltration. Det finns ingen känd problematik avseende dagvattenhanteringen. Givet att marken till största del utgörs av postglacial sand bedöms infiltrationsmöjligheterna och förutsättningarna för att hantera dagvatten på respektive fastighet goda. Något ledningssystem för avledning av dagvatten från fastigheter har därför aldrig byggts ut, trots att området ingår i verksamhetsområde för dagvatten fastighet.

Dagvattnet från planområdet avleds till Ältasjön (SE657378-163467). Ältasjön är en vattenförekomst som har en dålig ekologisk status, och den uppnår inte heller en god kemisk status. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorerna "näringssämnen" och "växtplankton" från urban markanvändning, vilket medför att sjön blivit övergödd.

Ämnena som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Havs- och vattenmyndigheten har utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i Sveriges alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) till följd av en långväga atmosfärisk deposition av ämnena till mark och vatten.

Ältasjön omfattas av målet "God ekologisk status 2039" samt "God kemisk ytvattenstatus".

Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Ältasjön får inte försämrats till följd av detaljplanen.

Sandasjöns vattenskyddsområde

Planområdet ingår delvis i Sandasjöns vattenskyddsområde. Skyddsområdet är indelat i tre zoner: primär, sekundär och tertiär skyddszon. De olika zonerna innebär olika grader av skyddsåtgärder beroende på hur nära vattentäkten området är. Planområdet ingår delvis i den tertiära skyddszonen, vilket är den yttersta zonen.

Ett vattenskyddsområde är ett avgränsat geografiskt område som länsstyrelsen eller kommunen inrättat för att skydda en sjö eller grundvatten som har eller kan få betydelse som

dricksvattenresurs. Sandasjön är ett vattenskyddsområde med höga krav på vattenkvalitet. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat restriktioner kring hantering av kemikalier och behov av tillstånd för vissa åtgärder.

Skyddsföreskrifterna för Sandasjön innebär bland annat skärpta regler om hur oljeprodukter, bekämpningsmedel och växtnäring får hanteras i området. För att skydda vattenskyddsområdet krävs tillstånd för att vissa åtgärder ska få göras, vilket gäller bland annat nya anläggningar för uttag av grundvatten. Kommunen gör en särskilt noggrann prövning av ansökningar om värmepumpar eftersom de kan medföra risk för läckage till grundvattnet.

Den som bor inom vattenskyddsområdet får inte göra några åtgärder som medför att olja, bekämpningsmedel eller andra kemikalier hamnar i sjön. Eventuella olyckor inom skyddsområdet ska anmälas snabbt till Räddningstjänsten och till Miljötillsynsenheten i Nacka kommun.

Miljötillsynsenheten i Nacka kommun bedömer att Sandasjöns skyddsföreskrifter innebär ett tillräckligt skydd för att säkra vattenkvaliteten i Sandasjön.



Figur 8: Skrafferad blå yta visar Sandasjöns vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet omfattar vissa av fastigheterna inom planområdet: Älta 54:17–54:18, Älta 54:21, samt Älta 54:26–54:28. Bild: Nacka kommun.

Detaljplanens innehåll

Bebyggelse

Bestämmelserna i detaljplanen är utformade för att bekräfta de befintliga byggnaderna inom fastigheterna så att de blir planenliga samt för att skydda kulturhistoriska värden.

De privatägda bostadsfastigheterna omfattas i sin helhet av markanvändningen **"B"** - bostäder.

Inom bostadsfastigheterna så får nya byggnader inte placeras i direkt anslutning till de allmänna gatorna Erstaviksvägen och Tallkottsvägen och områden avsedda för tekniska anläggningar. Detta regleras i plankartan genom så kallad prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad. För befintliga byggnader som skulle blivit belägna inom prickmarksområden, så har prickmarken justerats för att bekräfta de befintliga byggnaderna.

Detaljplanen innebär även att endast ett enbostadshus per fastighet får uppföras samt att endast en lägenhet får inrymmas i varje bostadshus:

e₆: *Högst ett bostadshus per fastighet och högst en lägenhet per bostadshus.*

Bostadshusen

Nedanstående bestämmelser används för att bekräfta de befintliga bostadshusen inom fastigheterna.

Byggnadsarea

Bostadshusen regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea, som i huvudsak bekräftar de bestämmelser som finns i den gällande stadsplanen. Byggnadsarean är den yta som en byggnad upptar på marken. I byggnadsarean räknas även de delar som sticker ut från byggnaden och som väsentligt påverkar användbarheten av marken under dem.

Bostadshusens byggnadsarea regleras med följande bestämmelser:

e₁: *Största byggnadsarea är 110 m² per bostadshus.*

Inom fastigheten Älta 54:21 är det befintliga enbostadshuset sammanbyggt med garaget. Befintlig byggnad bekräftas och byggnadsarean regleras med bestämmelsen **"e₂"**:

e₂: *Största sammanlagda byggnadsarea är 245 m².*

Nockhöjder

Byggnadernas höjd regleras somnockhöjd över medelmarknivå. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Bostadshusens höjder regleras med följande bestämmelser, som bekräftar de befintliga byggnadernas nockhöjder.

h₁: *Högsta nockhöjd på bostadshus är 7.5 meter.*

h₂: *Högsta nockhöjd på bostadshus är 6.0 meter.*

h₃: *Högsta nockhöjd på bostadshus är 8.0 meter.*

Bostadshusen regleras även med en bestämmelse om högsta antal våningar:

e₄: *Högsta antal våningar är 2.*

e₅: *Högsta antal våningar är 1.*

Placeringsbestämmelse

För fastigheterna Älta 54:18 och Älta 54:21 gäller bestämmelsen "**p₁**":

p₁: *Befintligt bostadshus får vara placerat närmare fastighetsgräns än 4.5 meter. Nytt bostadshus eller tillbyggnad av bostadshuset ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns.*

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader på samtliga bostadsfastigheter förutom Älta 54:21 regleras med bestämmelsen "**e₃**":

e₃: *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m² per fastighet.*

Komplementbyggnadernas nockhöjd regleras med bestämmelserna "**h₄**", "**h₅**" och "**h₆**" som bekräftar de befintliga komplementbyggnadernas höjd:

h₄: *Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3.0 meter.*

h₅: *Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3.5 meter.*

h₆: *Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4.0 meter.*

Kulturvärden

Varsamhetsbestämmelser införs för bebyggelsen på Älta 54:14–54:17 samt Älta 54:26–54:29 i syfte att skydda kulturmiljövärdena i området. Detta innebär att ändringar och underhåll av bostadshusen ska ske på ett varsamt sätt för att bibehålla bebyggelsens sammanhållna arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takform och kulör, fasader med kombination av mexitegel och träpanel i de befintliga kulörerna, fönstersättning, fönsterformer och fönsterkulör samt entrén med skärmtak. På så sätt kan den småskaliga och attraktiva bebyggelsemiljön i området bevaras. Bestämmelserna "**k₁**" och "**k₂**" skiljer sig åt vad gäller

reglering av färgsättning då en av huvudbyggnaderna har målats om. Färgsättningen kan med fördel återställas till den ursprungliga för huvudbyggnaden som målats om.

Detta regleras med bestämmelserna ”**k₁**” och ”**k₂**”:

k₁: Underhåll och ändring av bostadshuset ska utföras varsamt och ta hänsyn till bostadshusets arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takformer, fasader med kombination av mexitegel och stående, spontad träpanel, ursprungliga fönsterformer och fönstersättning samt entréer med skärmtak. Färgsättningen ska bibehållas. Eventuella tillbyggnader ska samspela med byggnadens karaktärsdrag.

k₂: Underhåll och ändring av bostadshuset ska utföras varsamt och ta hänsyn till bostadshusets arkitektoniska karaktärsdrag med asymmetriska volymer, takformer, fasader med kombination av mexitegel och stående, spontad träpanel, ursprungliga fönsterformer och fönstersättning samt entréer med skärmtak. Eventuella tillbyggnader ska samspela med byggnadens karaktärsdrag.



Figur 9: Färgsättningen på det ljusgulbeige huset kan med fördel återställas till den ursprungliga färgsättningen nästa gång huset målats om. Vy mot nordöst från Tallkottsvägen. Foto: Nacka kommun.

De befintliga komplementbyggnaderna/garagen inom grupphusområdet på Tallkottsvägen regleras med varsamhetsbestämmelsen ”**k₃**”:

k₃: Underhåll och ändring av befintlig komplementbyggnad ska utföras varsamt och ta hänsyn till fasadernas utformning med stående träpanel i samma kulör som huvudbyggnaden.



Figur 10: Vy från Tallkottsvägen. De ursprungliga komplementbyggnaderna som placerats närmast gatan samspelar med huvudbyggnaderna i sin gestaltning. Foto: Nacka kommun.

Fastighetsstorlek

Tomtindelningen för kvarteret Storseklet kommer att upphävas inom planområdet. Tomtindelningen ersätts av bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Bestämmelserna har anpassats till de befintliga fastighetsstorlekarna och innebär att ingen ytterligare avstyckning kommer kunna ske inom planområdet. Bestämmelserna ger en större flexibilitet jämfört med tomtindelningen, och tillåter att vissa justeringar av mark kan göras mellan fastigheterna.

d₁: *Minsta fastighetsstorlek är 400 m².*

d₂: *Minsta fastighetsstorlek är 450 m².*

d₃: *Minsta fastighetsstorlek är 500 m².*

d₄: *Minsta fastighetsstorlek är 550 m².*

d₅: *Minsta fastighetsstorlek är 600 m².*

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

En del av Erstaviksvägen inkluderas i planområdet av karttekniska skäl, för att befintligt in- och utfartsförbud ska kunna bekräftas. Erstaviksvägen regleras med markanvändningen **"GATA"**.

Befintligt in- och utfartsförbud mot Erstaviksvägen bekräftas vilket regleras med bestämmelsen:

Körbar in- och utfart får inte finnas.

Den del av Tallkottsvägen som ingår i planområdet regleras med markanvändningen allmän plats, **"GATA"** vilket överensstämmer med befintligt nyttjande av marken. Detta är delvis en justering jämfört med gällande stadsplan, där en liten del av den kommunala mark som idag nyttjas som gata är planlagd som kvartersmark.

Kvartersgatan mellan fastigheterna Älta 54:26–54:31, Älta S:63, planläggs som **"B"** – bostäder och med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Detta bekräftar dagens nyttjande av marken. Kvartersgatan ges också bestämmelsen **"g₁"** för att bekräfta den gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsanläggningar, Älta GA:6, som finns inom kvartersmarken:

g₁: Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen innebär ingen delning av fastigheterna och att endast en lägenhet per bostadshus får finnas. Flöden och antal fordonsrörelser bedöms inte påverkas. Därmed sker ingen påverkan på parkeringsbehovet. Parkering ska även fortsatt ske inom den egna fastigheten. Ingen förändring kommer ske av varken Tallkottsvägen, Erstaviksvägen eller kvartersgatan till följd av detaljplanen.

Mellan de två E-områdena finns en liten gångväg. Denna planläggs med markanvändningen allmän plats - **"PARK"** i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Detaljplanen bekräftar två befintliga tekniska anläggningar.

Elnätsstation

Inom den kommunala fastigheten Älta 10:1 där en befintlig elnätsstation står anger detaljplanen markanvändningen **"E₁"** - transformatorstation. Området som anges i plankartan är större än ytan som den befintliga elnätsstationen upptar för att skapa en flexibilitet inför framtiden. Detta innebär att elnätsstationen exempelvis kan bytas ut mot en större modell om ett behov finns i framtiden. Det finns även plats att ställa upp ett reserv-elverk som kan försörja kunder om det uppstår problem med den befintliga elnätsstationen.

Inom E₁-området finns mark som inte får förses med byggnad, prickad mark, närmast fastigheten Älta 54:17. Nacka Energi kan därmed nyttja marken men kan inte bebygga den del som ligger närmast bostadsfastigheten. E₁-området angörs från Tallkottsvägen.

Fiberstation

Inom planområdet finns även en befintlig fiberstation som förser fastigheterna i området med internet. Stationen bekräftas i detaljplanen med bestämmelsen "E₂" - Anläggning för elektronisk kommunikation. Även E₂-området angörs från Tallkottsvägen.



Figur 11: E-områdena mellan Erstaviksvägen och Tallkottsvägen. Till vänster fiberstationen, till höger elnätsstationen. Den lilla gångvägen emellan E-områdena planläggs som "PARK", för att säkerställa att gångvägen får finnas kvar även i framtiden. Vy från Erstaviksvägen. Foto: Nacka kommun.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Flera av de berörda fastigheterna omfattas delvis av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (så kallade u-områden). Idag skyddas ledningarna inom detta område med ett så kallat avtals servitut. I den nya detaljplanen justeras och flyttas u-områdena i viss utsträckning för att bättre skydda de befintliga, allmännyttiga vatten- och avloppsledningarna.

Inom fastigheten Älta 54:14 finns allmännyttiga vatten- och avloppsledningar. Ledningsägare är Nacka vatten och avfall. Inom övriga fastigheter finns inga ledningar, men u-område inom fastigheterna Älta 54:15–54:17, Älta 54:18 och Älta 54:21 bedöms nödvändiga för att kunna sköta driften av befintliga vattenledningar inom Tallkottsvägen respektive Erstaviksvägen i och med att ledningarna ligger nära fastighetsgränserna.

Sammanfattningsvis minskas u-områdenas omfattning inom de berörda fastigheterna i viss utsträckning jämfört med i den gällande stadsplanen. Inom fastigheterna Älta 54:15–54:18 samt Älta 54:21 tas u-området som tidigare löpt längs med Erstaviksvägen i den ursprungliga stadsplanen bort i stor utsträckning. Samtidigt tillkommer ett u-område längst Tallkottsvägen för att skydda ledningarna där, vilket påverkar fastigheterna Älta 54:15–54:17. Inom fastigheten Älta 54:14 förblir u-området i den södra delen av fastigheten i princip oförändrat.

För att tydliggöra att u-områdena inte får bebyggas, regleras u-områdena även med ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad.

Naturvärden

Planen medför inga förändringar jämfört dagens förutsättningar och ger inte rätt till utbyggnad utöver vad gällande plan medger.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planen medför inga förändringar jämfört med dagens förutsättningar och ger inte rätt till utbyggnad utöver vad gällande plan medger. Eftersom det inte finns några kända problem med dagvattenhanteringen på fastigheterna och infiltrationsmöjligheterna i området är goda bedöms inga planbestämmelser behövas för att säkerställa en god dagvattenhantering. För en småhusägare handlar de viktigaste åtgärderna för att bidra till en god hantering av dagvatten om att:

- minska mängden hårdgjorda ytor,
- infiltrera dagvattnet i grönytor, exempelvis gräsmatta eller rabatter,
- fördröja vattnet för att minska risken för översvämningsskador, exempelvis genom att använda en regnvattenstunna.
- inte tillföra föroreningar till dagvattnet genom att exempelvis tvätta bilen på gatan eller att gödsla i onödan.

Belastningen på berörd vattenförekomst bedöms förbli oförändrad jämfört med dagsläget och förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Ältasjön bedöms inte försämrats till följd av detaljplanen.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är inte bullerpåverkat, och planens genomförande kommer inte att innebära några höjda bullernivåer.

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.

Motiv till planområdets avgränsning: Fastigheterna Älta 54:14–54:18, Älta 54:21 och Älta 54:26–54:29 inkluderas i planområdet då de omfattas av planstridigheter. Del av Erstaviksvägen ingår för att bekräfta det befintliga in- och utfartsförbudet längs med vägen. Tallkottsvägen ingår i planområdet då del av vägen är planlagd som kvartersmark i den befintliga stadsplanen, vilket inte överensstämmer med befintligt nyttjande av marken och därför bör åtgärdas. Kvartersgatan S:63 ingår i planområdet för att bekräfta det befintliga nyttjandet av marken som en kvartersgata.

GATA – Regleringen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning inom Erstaviksvägen och att bekräfta befintligt nyttjande av Tallkottsvägen i den nya detaljplanen. Syftet med att inkludera Erstaviksvägen i detaljplanen är att bekräfta befintligt in- och utfartsförbud mot gatan.

PARK – Regleringen syftar till att bevara allmänhetens tillgång till den lilla gångstigen mellan Tallkottsvägen och Erstaviksvägen.

B – Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.

E1-E2 – Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med tekniska anläggningar (elnätsstation respektive fiberstation) bekräftas.

Körbar in- och utfart får inte finnas. – Bestämmelsen säkerställer att in- och utfarter även fortsättningsvis anordnas från Tallkottsvägen, vilket främjar trafiksäkerheten i området.

p1 – Regleringen syftar till att bekräfta den befintliga bebyggelsen och samtidigt säkerställa att bebyggelsen placeras med ett lämpligt avstånd till fastighetsgräns vid tillbyggnad och nybyggnation.

k1-k2 – Regleringen införs för att skydda byggnader av kulturhistoriskt värde. Bestämmelserna syftar till att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag när det gäller fasadutformning, fasadmaterial, takets form, samt fönsterformer och fönstermaterial.

k3 – Bestämmelsen avser att bevara utformningen av de befintliga garagen för att värna områdets kulturhistoriska värden.

prickmark – Ny bebyggelse får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum. Inom området för elnätsstation (E1) används prickmark så att byggnader inte placeras för nära den intilliggande bostadsfastigheten. Kvartersgatan Älta S:63 planläggs i sin helhet som prickad mark, för att bekräfta befintligt nyttjande av marken.

e1 – Bestämmelsen syftar till att bekräfta byggrätten för bostadshus som finns i befintlig stadsplan.

e2 – Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintligt bostadshus som är sammanbyggt med garage.

e3 – Bestämmelsen syftar till att bekräfta byggrätten för komplementbyggnad som finns i den befintliga stadsplanen.

e6 – Reglering om antal bostadshus som får finnas införs i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet att förtäta med fler byggnader. Reglering om antal lägenheter som får finnas per bostadshus syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet att förtäta med fler bostäder.

e4-e5 – Bekräftar våningsantalet hos de befintliga bostadshusen.

d1-d5 – Regleringen av minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till avstyckning.

u1 – Bestämmelsen säkerställer underhåll på befintliga allmännyttiga vatten- och avloppsledningarna i området.

g1 – Syftar till att bekräfta befintlig gemensamhetsanläggning.

h1-h3 – Bekräftar befintliga bostadshusens höjder för att bevara områdets karaktär.

h4-h6 – Bekräftar befintliga komplementbyggnaders höjder för att bevara områdets karaktär.

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

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd april 2025

Granskning kvartal 3, 2025

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 4, 2025

Laga kraft tidigast* kvartal 4, 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattensystemet. Det krävs inga nya ledningar eller omförläggningar av befintliga ledningar inom planområdet till följd av den nya detaljplanen.

Dagvatten

Gatorna inom planområdet, Erstaviksvägen och Tallkottsvägen, ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Det finns inget dagvattensystem inom planområdet idag utöver några rännstensbrunnar längst Erstaviksvägen och Tallkottsvägen. Dagvattensystemet bedöms inte behöva byggas ut till följd av den nya detaljplanen eftersom planen inte medför några förändringar jämfört med dagens förutsättningar och inte heller ger rätt till utbyggnad utöver vad gällande plan medger.

Bostadsfastigheterna inom planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att huvudmannen Nacka vatten och avfall AB är ansvarig för avledning av dagvatten från fastigheterna. Det finns däremot inget utbyggt system för avledning av dagvatten från fastigheterna. I dagsläget hanterar fastighetsägarna sitt eget dagvatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen medför inte några förändringar jämfört med dagens förutsättningar och ger ingen rätt till utbyggnad utöver vad gällande plan medger. Bedömningen är därför att inget nytt behov av utbyggnad av dagvattensystem uppstår till följd av detaljplanen. Om Nacka vatten och avfall AB beslutar att upphäva befintligt verksamhetsområde för dagvatten innebär det att respektive fastighetsägare själva ansvarar för dagvattenhanteringen på sin fastighet, i enlighet med hur dagvatten hanteras på fastigheterna idag.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi ansvarar för el inom planområdet. Open Infra AB ansvarar för fiber. Inga nya ledningar eller omförläggningar av befintliga ledningar kommer att behövas till följd av den nya detaljplanen. Inom detaljplanen kan E₁-området genomföras genom markavtal mellan Nacka Energi och Nacka kommun. Fiberstationen omfattas redan av ett befintligt markavtal.

Kvartersmark

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

En del av planområdet ingår i Sandasjöns vattenskyddsområde, vilket innebär att lov måste sökas från miljö- och stadsbyggnadsnämnden för vissa åtgärder. Dessa specificeras i Skyddsföreskrifterna för Sandasjön.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning 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, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats. Nacka Energi och Open Infra är skyldiga att lösa in allmän kvartersmark. Nacka vatten och avfall är skyldiga att lösa in rättighet till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark.

För genomförandet av detaljplanen kan servitut bildas. Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Ett annat exempel på servitut som kan upprättas, är ett servitut för att få en rätt att gå in på grannens fastighet för att sköta sin byggnads fasad. Detta kan vara aktuellt för de huvudbyggnader som är uppförda vid fastighetsgräns.

Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

Gemensamhetsanläggning för väg och vatten- och avloppsledningar, GA:6, gäller inom marksamfälligheten S:63. Denna påverkas inte av den nya planläggningen.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

I detaljplanen är marksamfälligheten Älta S:12 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. För att genomföra detta kan kommunen eller delägande fastighet i samfälligheten ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Den föreslagna markanvändningen är densamma som nuvarande markanvändning.

Även del av Älta 10:1 som i den gällande stadsplanen är kvartersmark är utlagd som allmän plats i detaljplanen. Då kommunen redan äger fastigheten behöver denna mark inte lösas in.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

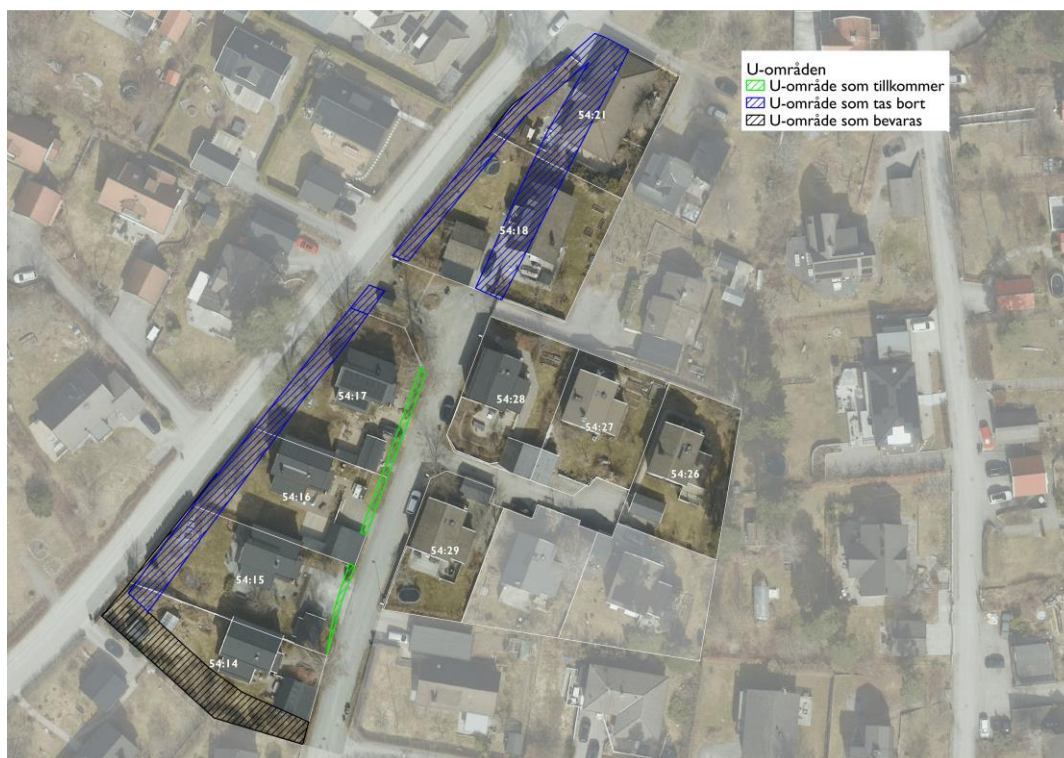
Idag skyddas vissa av de befintliga vatten- och avloppsledningarna med avtalsservitut. Där befintliga avtalsservitut inte stämmer överens med den nya u-områdena bör nya avtalsservitut upprättas eller ledningsrätt bildas.

För att säkra Nacka vatten och avfalls rätt att anlägga och underhålla ledningsnätet kan Nacka vatten och avfall 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 dra fram och underhålla en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Ledningar kan också säkras med nya avtalsservitut.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

Områden som på plankartan är markerat med "u" är avsatt för att utgöra markreservat för område för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-områden finns inom fastigheterna Älta 54:14–54:18 samt Älta 54:21 enligt detaljplanen. U-områdenas storlek minskar inom fastigheterna Älta 54:15–54:18 samt Älta 54:21 jämfört med den befintliga stadsplanen.

Inom fastigheten Älta 54:14 finns allmännyttiga vatten- och avloppsledningar. Ledningsägare är Nacka vatten och avfall. Inom övriga fastigheter finns inga ledningar, men u-områdena inom fastigheterna Älta 54:15–54:17, Älta 54:18 och Älta 54:21 bedöms nödvändigt för att kunna sköta driften av befintliga vattenledningar inom Tallkottsvägen respektive Erstaviksvägen i och med att ledningarna ligger nära fastighetsgränserna.



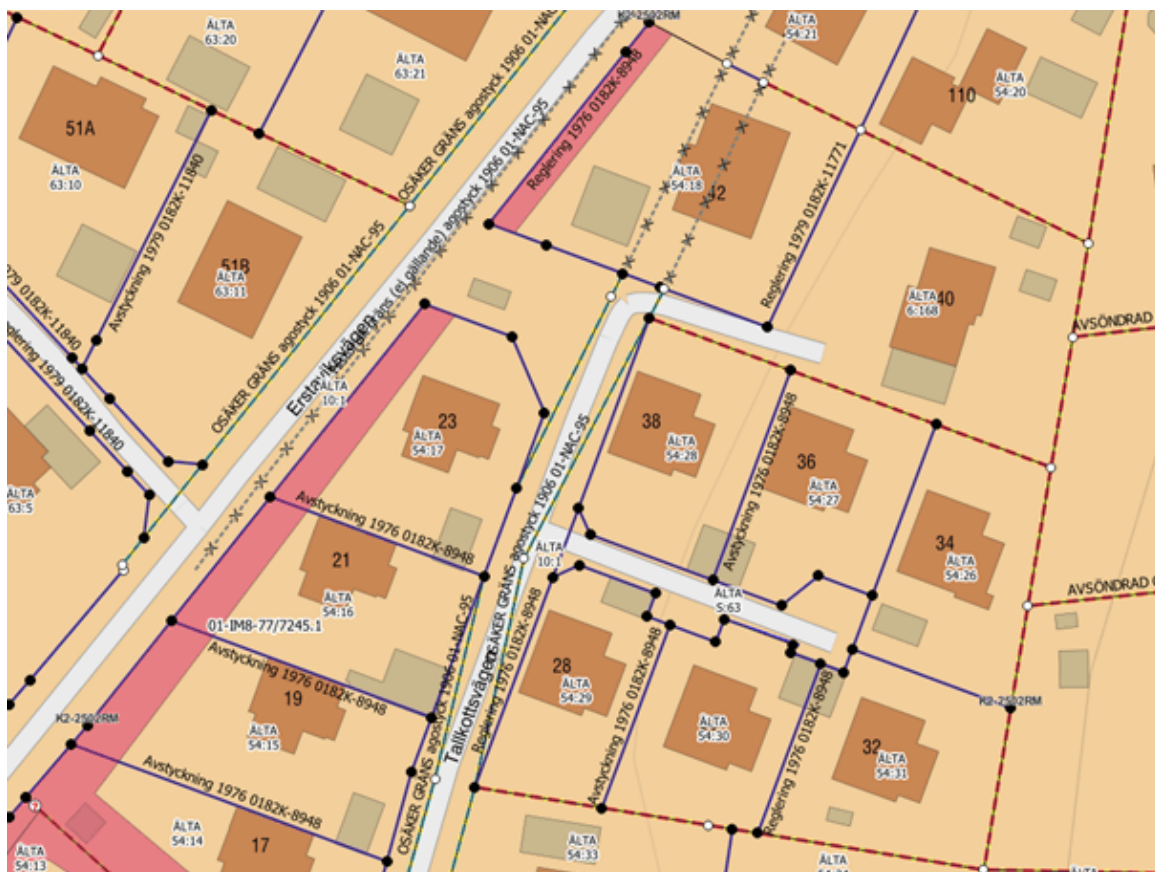
Figur 12: I bilden visas de u-områden som bevaras (svartstreckade ytor), tas bort (blåstreckade ytor) och tillkommer (gröna ytor). För fastigheten Älta 54:14 är u-området i princip oförändrat. Befintligt u-område minskas inom fastigheterna Älta 54:15–54:18 samt Älta 54:21. Ett nytt u-område tillkommer inom fastigheterna Älta 54:15–54:17 längs med Tallkottsvägen. Fastigheterna Älta 54:26–54:29 omfattas ej av u-områden. Bild: Nacka kommun.

Fastighetsgränser

Vissa fastighetsgränser, enligt kartan nedan rödgula, är tillkomna genom avsöndring och därmed inte lagligen tillkomna. Avsöndring är en äldre metod för att bilda fastigheter. Oftast finns en köpehandling som grund och som avgör fastighetens innehåll och utformning, däremot saknas ofta en karta. Dessa avsöndringar är gjorda under 1920-talet och har en bra redovisning med karta som innehåller fasadmått och stagmått. Stickprovskontroller har gjorts mot gränsredovisningen i grundkartan och har en bra överensstämmelse. I och med det bedömer kommunen att fastighetsbestämning inte behöver ske av dessa fastighetsgränser.

Fastighetsreglering kan krävas om det vid en fastighetsbestämning mot fastighet med tomtindelning visar sig inte överensstämma med tomtindelningen.

Fastighetsgränserna för Älta S:12 har tillkommit genom ägostyckning 1906. Gränserna är lagligen tillkomna, men kartredovisningen saknar mått eller annan mätdata. Tolkningen av samfällighetens läge har inte ändrats genom åren men överensstämmer inte helt med förrättningskartan.



Figur 13: Fastighetsgränser som tillkommit genom avsöndring visas med rödgula linjer i kartan. Källa: Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser gäller idag inom området i form av tomtindelningen "Storseglet" (akt 0182K-8932). Tomtindelningen kommer att upphävas inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelserna ersätts av bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Bestämmelserna innebär att det inte är möjligt att avstycka ytterligare fastigheter men hindrar inte överföring av mark mellan fastigheter så länge planens bestämmelser i övrigt uppfylls. Fastighetsindelningen överensstämmer med gällande tomtindelning. Den nya detaljplanen bekräftar befintligt nyttjande av marken.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

Då detaljplanen endast bekräftar den befintliga stadsplanens byggrätter, bedöms ingen särskild värdeökning ske till följd av detaljplanens genomförande. Att bebyggelsen inte längre är planstridig kan dock vara positivt ur ekonomisk synpunkt.

På sikt kan värdeökningar uppkomma på grund av att den attraktiva och småskaliga helhetsmiljön bevaras, då varsamhetsbestämmelser införs för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats samt utrymme för rättigheter för ledningar har rätt till kompensation. Det är kommunen respektive ledningsägaren Nacka vatten och avfall som betalar ersättning till berörda 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.

Fastigheter som ska avstå mark för utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar (vatten- och avloppsledningar) beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Planarbetet finansieras av kommunen genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad ska

planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmåteriförrättning betalas av fastighetsägare/den som söker förrättning 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 jämfört med befintligt nyttjande av marken. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrar inte möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Konsekvenser på kulturmiljö

Kulturmiljövärdena inom planområdet bekräftas genom varsamhetsbestämmelser på berörda bostadshus och komplementbyggnader vilket medför positiva konsekvenser för kulturmiljön. Bestämmelserna syftar till att bibehålla områdets småskaliga och attraktiva boendemiljö över tid.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bekräftar de befintliga bostadshusen vilket åtgärdar tidigare planstridigheter. Planstridigheterna som omfattat fastigheterna har i flera fall inneburit att bostadshusen inte skulle kunna återuppföras på samma vis inom många fastigheter. De fastigheter som varit planstridiga kommer även kunna utnyttja hela sin bygg rätt när planen vunnit laga kraft. Därmed skapar den nya detaljplanen en trygghet för fastighetsägarna inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för närområdet

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för närområdet, då detaljplanen endast innebär att befintlig bebyggelse bekräftas.

Avvägningar

I den nya detaljplanen införs varsamhetsbestämmelser på bostadshus och komplementbyggnader inom grupphusområdet på Tallkottsvägen. Miljön har ett visst kulturhistoriskt värde. I avvägningen mellan fastighetsägarens enskilda intresse av att fritt kunna nyttja sin fastighet och det allmänna intresset av att värna kulturvärdena hos den befintliga bebyggelsen, bedöms kulturvärdena vara tillräckligt värdefulla för att motivera att en varsamhetsbestämmelse införs. Varsamhetsbestämmelsen begränsar inte fastighetsägarens utnyttjande av fastigheten, utan innebär endast att underhåll och ändring av bostadshuset ska utföras varsamt och ta hänsyn till bostadshusets arkitektoniska karaktärsdrag, samt att eventuella tillbyggnader ska samspela med byggnadens karaktärsdrag.

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.

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheterna utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. För samtliga fastigheter gäller högst ett bostadshus per fastighet och högst en bostadslägenhet per bostadshus. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshus och komplementbyggnader som har ett kulturhistoriskt värde. Bostadshusens och komplementbyggnaders byggnadsarea regleras per fastighet och höjd regleras med högsta nockhöjd.

En del av avtalsservituten som motsvarar u-området i den gällande stadsplanen behövs inte längre, då vatten- och avloppsledningarna ligger på ett annat sätt jämfört med vad som avsågs i stadsplanen. Avtalsservituten kan upphävas.

Fastighetsägare till fastigheterna Älta 54:14–54:18 och 54:21 kan ha rätt till ekonomisk ersättning för intrånget ifall Nacka vatten och avfall AB yrkar på nya ledningsrätter inom deras fastigheter.

Bestämning av gränser är inte beroende av att detaljplanen vinner laga kraft, men kan komma att bli nödvändigt vid en eventuell framtida fastighetsbildning.

Om det visar sig att delar av Älta S:12 ligger inom kvartersmark så kommer inte kommunen att lösa in dessa delar i samband med genomförandet. Dessa delar bör då i stället överföras till närmaste bostadsfastighet. Kommunen bedömer att Älta S:12 ligger inom allmän plats varför fastighetsbestämning inte genomförs i detaljplaneprocessen.

Tabellen nedan redovisar de fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser den nya detaljplanen får för respektive fastighetsägare inom planområdet.

Fastighet	Upplåtelse av mark	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Älta 54:14	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan. U-området bekräftas i huvudsak i den nya detaljplanen men minskas något närmast Erstaviksvägen. För u-området kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget.	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaderna inom fastigheten. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshuset och komplementbyggnaden.
Älta 54:15	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan, längs med Erstaviksvägen. U-området bekräftas delvis i nya detaljplanen men minskar jämfört med gällande stadsplan. Ett nytt u-området läggs ut inom en mindre del av den östra delen av fastigheten, närmast Tallkottsvägen. För u-områdena kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget.	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaden inom fastigheten. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshuset och komplementbyggnaden.

Älta 54:16	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan, längs med Erstaviksvägen. U-området bekräftas delvis i nya detaljplanen men minskar jämfört med gällande stadsplan. Ett nytt u-området läggs ut inom en mindre del av den östra delen av fastigheten, närmast Tallkottsvägen. För u-områdena kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget. I befintlig stadsplan utgörs del av den privata fastigheten av allmän plats. Detta justeras i den nya detaljplanen: fastigheten planläggs i sin helhet som "B"- Bostäder.	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaden inom fastigheten. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshuset och komplementbyggnaden.
Älta 54:17	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan, längs med Erstaviksvägen. U-området bekräftas delvis i nya detaljplanen men minskar jämfört med gällande stadsplan. Ett nytt u-området läggs ut inom en mindre del av den östra delen av fastigheten, närmast Tallkottsvägen.	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaden inom fastigheten. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshuset och komplementbyggnaden.

	För u-områdena kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget. I befintlig stadsplan utgörs del av den privata fastigheten av allmän plats. Detta justeras i den nya detaljplanen och fastigheten planläggs i sin helhet som "B"-Bostäder.	
Älta 54:18	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan, längs med Erstaviksvägen. U-området bekräftas delvis i nya detaljplanen men minskar jämfört med gällande stadsplan. E-området som funnits inom fastigheten i tidigare detaljplan flyttas till dess verkliga placering inom den kommunala fastigheten Älta 10:1. För u-området kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget.	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaden inom fastigheten. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258.
Älta 54:21	Ett u-område finns inom fastigheten i gällande stadsplan, längs med Erstaviksvägen. U-området bekräftas delvis i nya detaljplanen men minskar	En ny byggrätt bekräftar det befintliga enbostadshuset som byggts samman med garaget.

	jämfört med gällande stadsplan. E-området som funnits inom fastigheten i tidigare detaljplan flyttas till dess verkliga placering inom den kommunala fastigheten Älta 10:1. För u-området kan ledningsrätt bildas, alternativt nya avtalsservitut. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för intrånget.	
Älta 54:26–54:29	-	Byggrätterna som ges bekräftar det befintliga enbostadshuset och komplementbyggnaden inom respektive fastighet. Byggrätten är densamma som i den gällande stadsplanen S 258. Varsamhetsbestämmelser införs för bostadshuset och komplementbyggnaden.
Älta 10:1	E-området som funnits inom fastigheterna Älta 54:18 och Älta 54:21 i tidigare stadsplan flyttas till dess verkliga placering. Två E-områden för transformator respektive anläggning för elektronisk kommunikation läggs ut inom den kommunala fastigheten Älta 10:1. Rådigheten över E₁-området regleras i	-

	markavtal mellan kommunen och Nacka Energi AB. Gångstigen som idag finns på platsen bekräftas med användningen "PARK". En liten del av Älta 10:1 som i gällande stadsplan är kvartersmark läggs ut som allmän plats.	
Älta S:12	Markanvändningen i gällande stadsplan, Allmän plats - Gata, bekräftas i den nya detaljplanen. Vid kommunens övertagande av Älta S:12 ska ersättning utgå för marköverföringen. Värdering av marken sker i samband med en framtida fastighetsreglering. Om Älta S:12 på grund av dess osäkra läge skulle ligga inom kvartersmark kommer närmaste bostadsfastighet få möjlighet att lösa in marken. Värdering av marken sker i samband med en framtida fastighetsreglering.	
Älta S:63	Kvartersgata för fastigheterna Älta 54:26–31. Markanvändningen i gällande stadsplan bekräftas i den nya detaljplanen. Fastigheten planläggs i sin helhet som prickad mark, för att bekräfta	-

	befintligt nyttjande av kvartersgatan.	
Älta GA:6	Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark för vatten- och avloppsanläggningar samt väg med samma omfattning som Älta S:63. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning införs för att bekräfta den befintliga gemensamhetsanläggningen.	

Tabellen nedan redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenser den nya detaljplanen får för respektive fastighetsägare utanför planområdet.

Fastighetsbeteckning	Fastighetskonsekvens
Älta 6:168	Om det vid en framtida fastighetsbestämning visar sig att tomtindelningen Storseglet, akt 0182K-8932, inte överensstämmer med fastighetsgränsen kan fastighetsreglering krävas.
Älta 54:33	Om det vid en framtida fastighetsbestämning visar sig att tomtindelningen Storseglet, akt 0182K-8932, inte överensstämmer med fastighetsgränsen kan fastighetsreglering krävas.
Älta 54:30–54:31	Tomtindelningen Storseglet, akt 0182K-8932, upphävs inom planområdet vilket kan påverka fastigheterna eftersom de har del i Älta S:63.

Planenheten

Angela Jonasson
 Gruppchef

Carl Arvidsson
 Planarkitekt

