

2025-10-17

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2024-00163

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

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.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning och har inga synpunkter på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framför synpunkter på hur planförslaget kan förtydligas, bland annat avseende redovisning av ekonomiska konsekvenser. Planförslaget har kompletterats och justerats utifrån synpunkterna.

Nacka vatten och avfall AB framför synpunkter på hur planförslaget kan förtydligas, framförallt avseende redovisning av dagvattenförutsättningar. Planförslaget har kompletterats och justerats utifrån synpunkterna.

Två fastighetsägare inom planområdet har inkommit med synpunkter på förslaget. Synpunktslämnarna är kritiska till de varsamhetsbestämmelser som föreslås och önskar att deras fastigheter utgår ur planförslaget. Planförslaget har ändrats utifrån synpunktslämnarnas önskemål, eftersom fastigheterna inte innehåller några planstridigheter.

Planförslagets syfte och innehåll

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.

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. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 5 september 2025. Granskningstiden varade mellan den 9 september 2025 och 30 september 2025, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns förslaget med tillhörande handlingar tillgängligt på Nacka kommuns webbsida. Förslaget fanns även tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan 3 april 2025 och 7 maj 2025. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 8 september 2025. Lantmäterimyndigheten hade synpunkter på planförslaget avseende bland annat en svårtolkad planbestämmelse och otydliga fastighetsgränser vilket ledde till justeringar i granskningsförslaget. Två fastighetsägare uttryckte kritik mot de föreslagna varsamhetsbestämmelserna. Natur- och trafiknämnden föreslog att en yta med planbestämmelsen "Natur" skulle ändras till "Park", vilket ändrades inför granskningen. Länsstyrelsen hade inga synpunkter. I samrådet inkom ett yttrande från Nacka vatten och avfall AB som inte bemöttes på grund av tekniska problem, det bemöts i detta granskningsutlåtande i stället.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Fritidsnämnden i Nacka kommun
- Storstockholms brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Nacka vatten och avfall AB
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 av planområdets 10 fastighetsägare. Efter granskningen har antalet fastigheter ändrats från 12 till 10 stycken.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Fritidsnämnden** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har ingen erinran.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

3. **Storstockholms brandförsvarsförbund** har inget att erinra.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

5. **Trafikverket** har inget att erinra.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Nacka vatten och avfall AB** framförde i sitt samrådsyttrande att trots att vissa delar av ledningsområdet minskar i omfattning är området fortfarande tillräckligt för eventuell anläggning av vatten- och avloppsledningar. Bolaget framförde vidare att det borde förtydligas i planbeskrivningen att det inte finns behov av avledning av dagvatten från fastigheterna idag.

Bolaget framförde i sitt granskningsyttrande synpunkter på dagvattenhanteringen i området. Bolaget anser att planbeskrivningen behöver förtydligas avseende hantering av dagvatten från kvartersmark och gata, samt avseende bedömning av behovet av verksamhetsområde för

dagvatten. Nacka vatten och avfall AB framför vidare att det under avsnittet teknisk försörjning bör förtydligas att området ingår i verksamhetsområde för dagvatten för både gata och fastighet men att det idag inte finns något utbyggt dagvattensystem som avleder dagvatten från fastigheterna. Under avsnittet dagvatten, grundvatten och skyfall anser bolaget att det ska förtydligas att det inte sker någon avledning av dagvatten från fastigheterna men att det sker viss avledning av dagvatten från gatan via diken och ledning längs Lovisedalsvägen till Ältasjön. Bolaget framför att under avsnittet ansvarsfördelning bör det framgå att fastighetsägarna hanterar sitt dagvatten via LOD-lösningar eftersom det inte finns något utbyggt dagvattensystem. Något sådant behov har inte funnits. Slutligen framför bolaget att det under avsnittet dagvatten ska framgå huruvida det behöver byggas ut ett dagvattensystem till följd av den nya detaljplanen. Om fastigheterna inte har behov av ett dagvattensystem bör en inskränkning av verksamhetsområdet övervägas.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna och har förtydligat de delar i planbeskrivningen som Nacka vatten och avfall AB lämnat synpunkter på. Kommunens bedömning är att verksamhetsområde inte behövs för dagvattenhanteringen i området, eftersom dagvattenhanteringen idag fungerar bra när fastighetsägarna själva tar hand om dagvatten på respektive fastighet. Kommunen har inga synpunkter på om Nacka vatten och avfall AB avser att inskränka verksamhetsområdet.

7. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** framför att datumangivelsen för tomtindelningen, akt 0182K-8932, är felaktig på plankartan. Dessutom påtalas att fel linjemanér har använts för vissa gränser i plankartan. Lantmäterimyndigheten anser även att planbeskrivningen bör kompletteras med en redogörelse för de ekonomiska konsekvenserna vid genomförande av E-områdena. Det bör även tydliggöras att fastighetsägare till Älta 54:18 och 54:21, liksom till Älta 54:14–54:17, kan ha rätt till ekonomisk ersättning vid intrång i samband med ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten påpekar också att det i fastighetskonsekvensbeskrivningen anges att vissa fastigheter utanför planområdet kan komma att beröras av fastighetsbestämning och fastighetsreglering. Myndigheten anser att det även bör framgå att fastigheter inom planområdet kan komma att involveras i sådana åtgärder. Slutligen framför Lantmäterimyndigheten att traktnamn saknas i grundkartan och att linjemanér för rättigheter i teckenförklaringen är felaktig.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Datum för fastställande av tomtindelning har korrigerats i plankartan. Felaktiga linjemanér i plankartan har korrigerats. Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelser angående ekonomiska konsekvenser för genomförande av E-områden, rätten till ekonomisk ersättning för fastighetsägare och konsekvenser vid behov av fastighetsbestämning och fastighetsreglering. Felaktigheter i grundkartan och teckenförklaringen har åtgärdats.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende inom planområdet

8. **Synpunktslämnare 1 och 2** framför att de ser positivt på planförslaget avseende att åtgärda planstridigheter. De framför dock att de önskar att planförslaget omarbetas och begränsas till att endast åtgärda planstridigheter i den gällande detaljplanen. Synpunktslämnarna önskar att deras fastigheter inte omfattas av planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. De berörda fastigheterna har utgått ur detaljplanen då de inte omfattas av några planstridigheter, vilket varit huvudsyftet att åtgärda genom detaljplanen.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Planområdets omfattning har minskats, två fastigheter som inte berörs av planstridigheter har utgått ur planförslaget.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende ekonomiska konsekvenser och fastighetsägares rätt till ekonomisk ersättning.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvattenhantering.

Utöver ovanstående har mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Carl Arvidsson
Planarkitekt