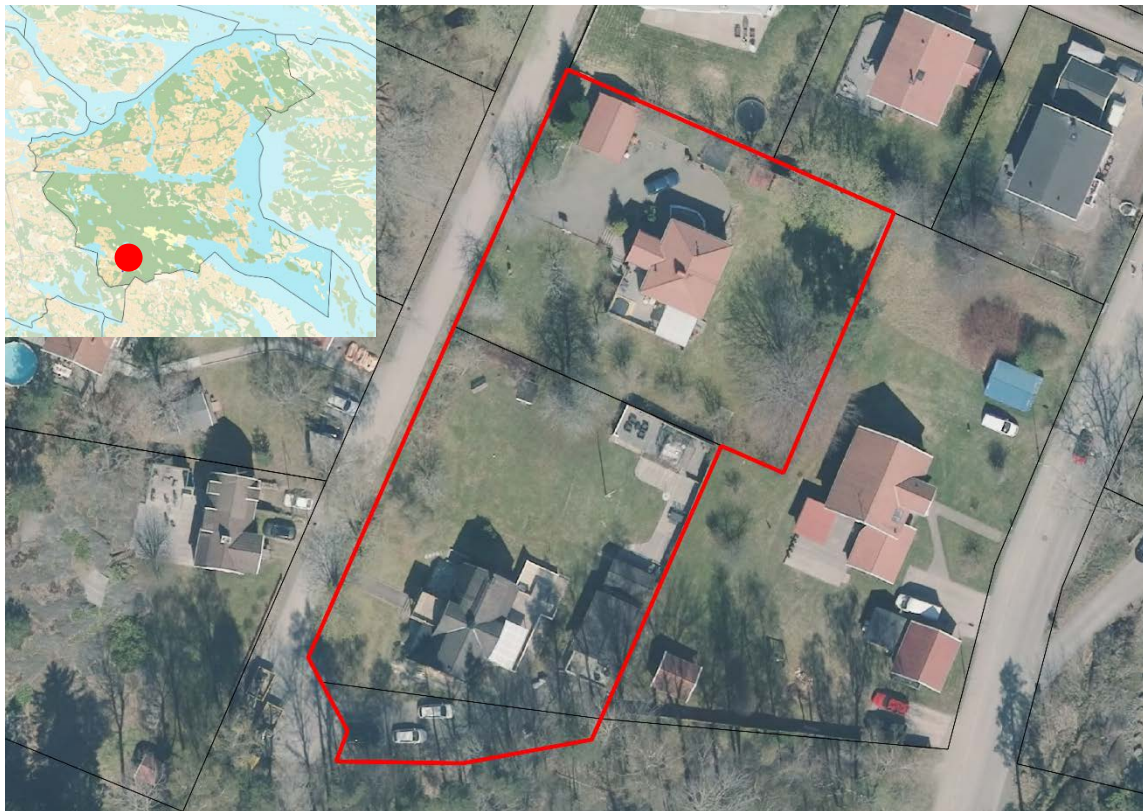


## Ändring av del av DP 478 och del av DP 167, för fastigheterna Älta 117:9, Älta 117:10 och del av Älta 35:100, Åkarvägen i Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2020

### Ändring av PLANBESKRIVNING



*Röd markering visar planområdet. Lilla kartan visar planområdets läge i kommunen.*

#### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 juni 2019, § 154. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.



Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning och genomförandebeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Denna ändring ska gälla tillsammans med detaljplan 167 (DP 167) som vann laga kraft den 21 maj 1998, akt 0182K-98/52 och detaljplan 478 (DP 478), som vann laga kraft den 7 januari 2010, akt 0182K-2010/5.

### **Läge, areal och markägoförhållanden**

Planändringen omfattar den del av DP 167 och DP 478 som utgörs av fastigheterna Älta 117:9, Älta 117:10 och del av Älta 35:100. Fastigheterna är belägna på Åkarvägen, i den nordöstra delen av Hedvigslund, 200 meter väster om Älta industriområde och drygt 200 meter söder om Sigfridsborg, i kommundelen Älta.

Planområdet angränsar i nordöst till de privata fastigheterna Älta 117:6, Älta 117:7, Älta 117:8 och Älta 117:11. I väst angränsar planområdet till den kommunalt ägda Åkarvägen. I söder angränsar planområdet till allmän plats. Planområdet utgör cirka 3500 kvadratmeter och innefattar två fastigheter med vardera huvudbyggnad och komplementbyggnader samt kommunal kvartersmark.

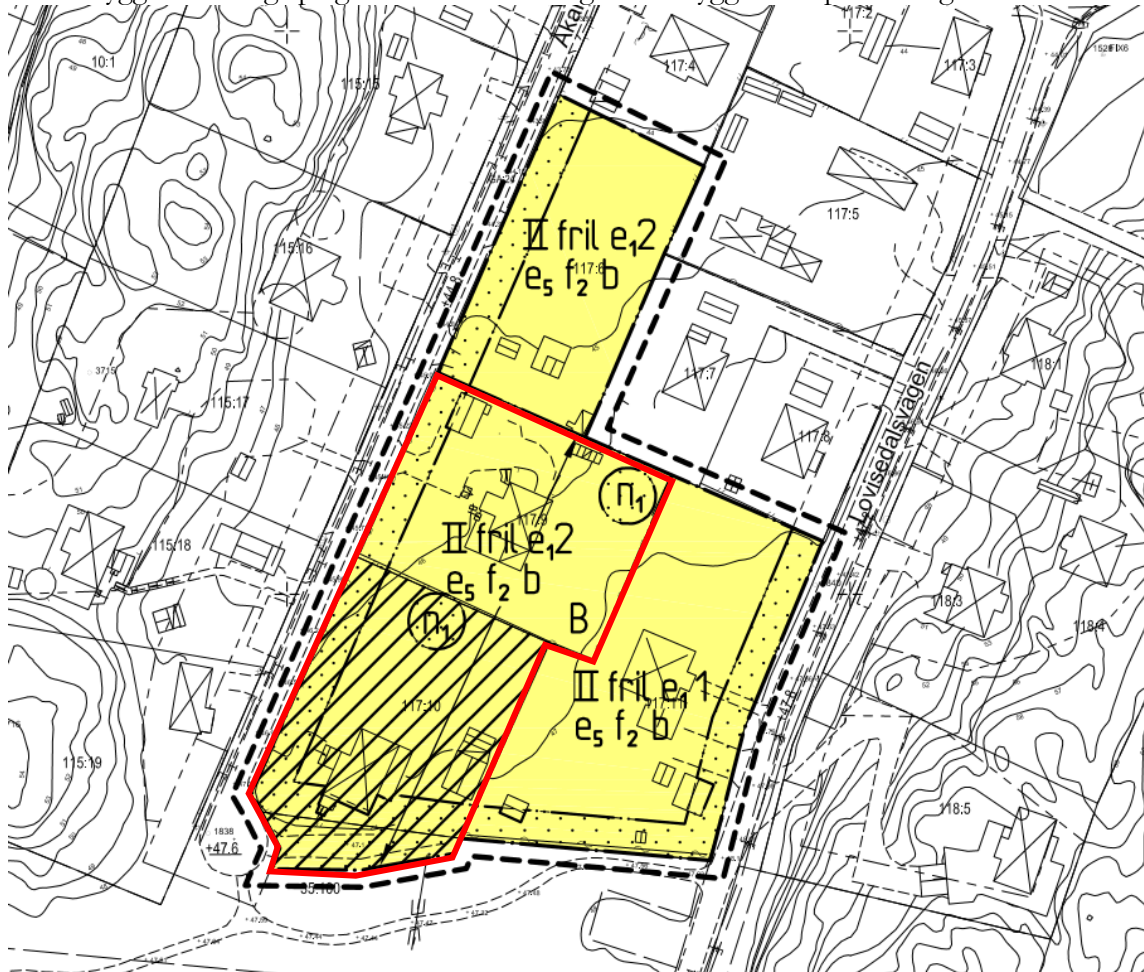
### **Gällande planer och tidigare ställningstaganden**

Planområdet omfattas av detaljplan 167 (DP 167) som vann laga kraft den 21 maj 1998 och detaljplan 478 (DP 478), som vann laga kraft den 7 januari 2010. Genomförandetiden för DP 167 löpte ut den 21 maj 2003 och för DP 478 den 21 maj 2013. DP 167 omfattar drygt 80 fastigheter och syftade till att möjliggöra permanent bebyggelse inom NO Hedvigslund genom utbyggnad av det kommunala VA-nätet. DP 478 är en planändring av fyra fastigheter som omfattas av DP 167. Syftet med planändringen, DP 478, var att utöka område för kvartersmark med bostadsändamål i områdets södra del för fastigheten Älta 117:10 då infart till fastigheten gick över ett område som var planlagd som allmän platsmark natur. Marken skulle således tillföras fastigheten Älta 117:10. Syftet med planändringen var även att möjliggöra delning av en fastighet genom att upphäva den då gällande fastighetsplanen.

Markanvändningen för planområdet är bostäder. Enligt DP 478 gäller att för fastigheter större än 800 kvadratmeter är största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning 120 kvadratmeter och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvadratmeter. Största byggnadsarea för garage är 30 kvadratmeter och därutöver får uthus om högst 20 kvadratmeter uppföras. Huvudbyggnad får enbart vara friliggande och högst uppföras i två våningar. Största byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för huvudbyggnad i två våningar 6,2 meter. Största byggnadshöjd för garage och uthus är 2,7 meter. Dessutom ska fasader utföras i trä eller puts. Takvinkel för huvudbyggnad ska minst vara 22 grader och för garage och uthus minst 16 grader. Minsta avstånd mellan byggnader på fastigheten ska vara 2 meter. Därutöver omfattas fastigheten av planbestämmelsen "b" som innebär att endast källarlösa hus får finnas på fastigheten.

Befintliga huvudbyggnader hade källare då detaljplanen vann laga kraft 1998, vilket innebär att fastigheterna är planstridiga enligt dagens tolkning av plan- och bygglagen (2010:900). Detta uppmärksammades när ägarna till fastigheten Älta 117:9 ansökte om bygglov för

tillbyggnad 2017, för att utnyttja fastighetens resterade byggrätt för huvudbyggnad. Ansökan om tillbyggnad avslogs på grund av att befintlig huvudbyggnad är planstridig.



Gällande DP 478. Området som berörs av planändringen är rödmarkerad.

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte

Planändringen syftar till att bekräfta befintliga källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation samt att tillse att befintliga byggnader inte är planstridiga.

### Planens huvuddrag

Planändringen innebär att befintlig källare inte utgör ett hinder för ny- och tillbyggnad ovanför mark. Dessutom föreslås en utökning av största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning till 130 kvadratmeter för fastigheten Älta 117:9. Planändringen innebär även att befintlig byggrätt för huvudbyggnad i två våningar utökas från 90 till 115 kvadratmeter för fastigheten Älta 117:10 samt att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter. Detta för att fastigheten inte ska bli planstridig. Istället för att reglera antalet fastigheter inom planområdet anger planförslaget en minsta fastighetsstorlek på 1600 kvadratmeter, vilket även fortsättningsvis innebär att fastigheterna inte går att stycka.

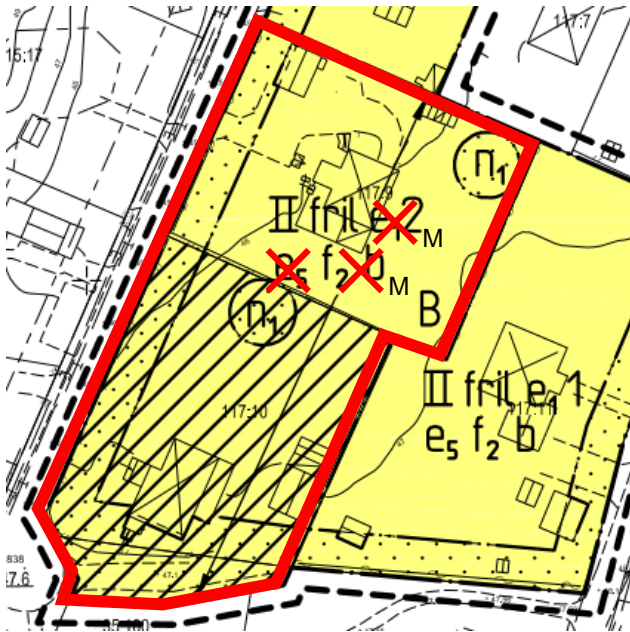
### Utgående planbestämmelser

- **e<sub>1</sub>** – Området får inte indelas i fler fastigheter än siffran anger
- **e<sub>5</sub>** – För tomter större än 800 kvm gäller att: största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras. För tomter mindre än 800 kvm gäller att: största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 kvm. Största byggnadsarea för friliggande garage är 30 kvm.
- **b** – Endast källarlösa hus
- Minsta avstånd från tomtgräns för friliggande huvudbyggnad är 4,5 m.

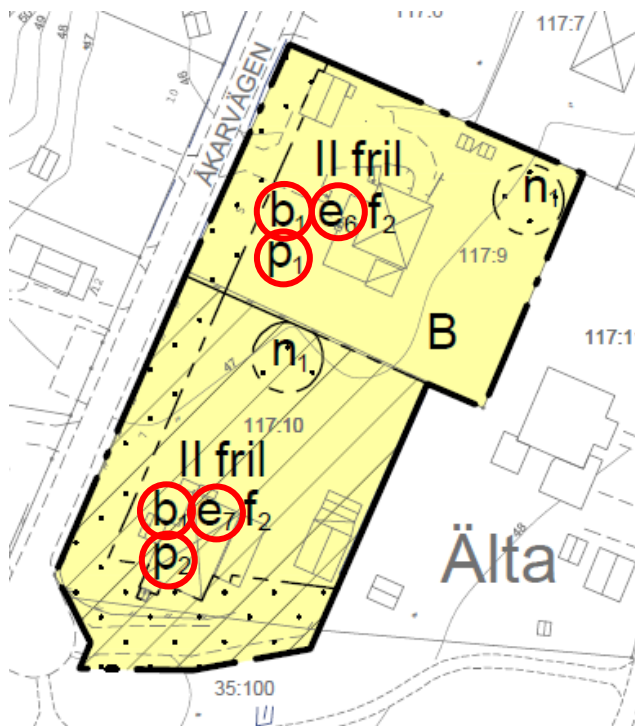
### Tillkommande planbestämmelser

- **e<sub>6</sub>** – Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 130 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 90 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras.
- **e<sub>7</sub>** – Största byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 120 kvm och för huvudbyggnad i två våningar 115 kvm. Största byggnadsarea för garage är 30 kvm. Därutöver får uthus om högst 20 kvm uppföras.
- Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter.
- **b<sub>1</sub>** – Källare får inte uppföras vid nybyggnation eller tillbyggnation.
- **p<sub>1</sub>** – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
- **p<sub>2</sub>** – Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter.
- Genomförandetid är 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.





Ovan redovisas vilka planbestämmelser som utgår, från gällande DP 478, i och med planändringen.



Ovan redovisas vilka planbestämmelser som tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller efter planändringen.

### Bebyggelse

Fastigheterna Älta 117:9 har en area på 1644 kvadratmeter. På fastigheten finns en huvudbyggnad om 91 kvadratmeter byggnadsarea, inmätt till husliv, uppförd i en våning med källare. Byggnaden uppfördes 1942. Komplementbyggnaderna upptar en sammanlagd

byggnadsarea om cirka 35 kvadratmeter. Älta 117:10 har en area på 1625 kvadratmeter. På fastigheten finns en huvudbyggnad om 112 kvadratmeter byggnadsarea, inmätt till husliv, uppförd i två våningar med källare. Byggnaden uppfördes 1987. Komplementbyggnaderna upptar en sammanlagd byggnadsarea om cirka 50 kvadratmeter.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Planområdet berörs inte av något riksintresse, bedöms sakna särskilda natur- och kulturmiljövärden och är inte utpekad i Nacka kommuns kulturmiljö- eller grönstrukturprogram.

### **Trafik**

Fastigheterna angörs från Åkarvägen. Planändringen innebär ingen ökad trafik till och från fastigheterna.

### **Översvämningrisk**

I planbeskrivningen tillhörande DP 167 beskrivs att problem med källaröversvämningar förekommer i området. Planområdet ligger i en lågpunkt och inom området finns stående vatten vilket ökar risken för översvämning i källare. Dagvattenhanteringen sker idag i öppna diken och inte via dagvattenledningar som detaljplanen DP 167 hänvisar till. Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att det är olämpligt med källare i området. Källare får således inte uppföras vid nybyggnation eller tillbyggnation. Däremot bekräftas befintliga källare för att byggnaderna inte ska bli planstridiga.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Från planområdet leds dagvattnet till Ältasjön via ledningar och diken som går först till en våtmark och sedan via diken ut i sjön. Ältasjön är vattenförekomst enligt vattendirektivet och dess ekologiska och kemiska status får inte försämrats på grund av de förändringar som detaljplanen tillåter. Enligt gällande planbestämmelse ska takvatten avledas ovan mark samt dagvattnet så långt som möjligt infiltreras inom planområdet. I och med att byggrätten utökas marginellt bedömer kommunen därför att påverkan på recipienten blir godtagbar. Lämpliga dagvattenåtgärder kan vara att dagvattnet leds ut på gräsmatta så det får infiltrera och renas eller till en stenkista eller liknande med bräddavlopp, innan det leds vidare.

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte motverkas då planändringen inte kommer innebära att trafikflödet ökar väsentligt och närområdet fortsatt kommer vara öppet med god luftväxling.

### **Konsekvenser av planändringen**

Planändringen innebär att befintliga huvudbyggnader blir planenliga genom att källarförbudet, för befintliga byggnader med källare, tas bort. Därmed kan återstående byggrätt utnyttjas. På grund av risken för översvämning i källare bedöms det som olämpligt med källare i området. Källare får således inte uppföras vid nybyggnation eller tillbyggnation.

Planändringen innebär att största befintliga byggrätt för huvudbyggnad i en våning utökas från 120 till 130 kvadratmeter för fastigheten Älta 117:9. Planändringen innebär även att befintliga byggrätt för huvudbyggnad i två våningar utökas från 90 till 115 kvadratmeter för

fastigheten Älta 117:10 samt att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter. Detta för att fastigheten inte ska bli planstridig.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning och planändringen innebär en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Planförfarande**

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

### **Planavgift**

Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

## **Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### **Tidplan**

Augusti/september 2019	Samråd 1
Mars 2020	Samråd 2
April 2020	Granskning
Juni 2020	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt