NACKA KOMMUN

Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad maj 2021
Standardförfarande

Dnr: MSN 2020/29

Detaljplan för fastigheten Älta 30:5, Sigfridsborgsvägen 3 i Älta, Nacka kommun

Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Älta 30:5 kan delas in i två fastigheter. Planområdets areal är cirka 2060 kvadratmeter. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 720 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse, inte innebär betydande miljöpåverkan och är förenlig med gällande översiktsplan. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning. Kommunen påverkas inte ekonomiskt då planarbetet och genomförandet bekostas av fastighetsägaren.

Innehållsförteckning

Planens syfte och bakgrund **2**
Planhandlingar och underlag **2**
Plandata och tidigare ställningstaganden **2**
Förutsättningar och planförslag **4**
Så genomförs planen **7**
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande **10**

Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Älta 30:5 kan delas in i två fastigheter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter.

Planenheten mottog den 3 oktober 2017 en begäran om planbesked för att kunna stycka av fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 6 februari 2018.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 13 maj 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Älta 30:5 som är belägen på Sigfridsborgsvägen 3 i Älta. Planområdet angränsar till Sigfridsborgsvägen i väster och i övrigt till privatägda fastigheter med permanentbebodda villor. Planområdets areal är cirka 2060 kvadratmeter. Fastigheten Älta 30:5 är i privat ägo.

Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga intressen

Nedan beskrivs hur statliga intressen påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljökvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljökvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Dagvattnet från planområdet avleds till Ältasjön (SE657378-163467). Planförslaget bedöms inte påverka status för vattenförekomsten. Luftkvaliteten i området bedöms vara god utifrån regionövergripande karteringar. Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2018), beläget inom utpekat område för gles blandad bebyggelse (Bg 14). Området utgörs av friliggande och gruppbyggda småhus av varierande ålder. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan förekomma.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner
Fastigheten Älta 30:5 omfattas av stadsplan 244 som fastställdes 1974 (aktnummer 0182K-8536). Genomförandetiden har löpt ut. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnader ska vara fristående och att det maximala tillåtna våningsantalet är två samt att vind inte får inredas. Stadsplanens generella byggrätt för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 185 kvadratmeter byggnadsarea och huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte. Marken regleras till viss del med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Fastigheten omfattas även av en tomtindelningsplan som inte medger styckning av fastigheten idag (tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461, från 1973).

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan 244 och tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Planområdet utgörs av fastigheten Älta 30:5 och är av begränsad omfattning. Detaljplanens syfte, att möjliggöra att fastigheten Älta 30:5 kan delas i två fastigheter, är en liten förändring jämfört med dagens markanvändning.

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, natur- eller kulturvärden eller 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 fattade beslut på delegation den 3 maj 2021 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag
Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur
Fastigheten ligger på Sigfridsborgsvägen 3 i ett villaområde av varierande karaktär och storlek. På andra sidan Sigfridsborgsvägen ligger ett bostadsområde med radhus i två våningar. Området innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Fastigheten ligger cirka en kilometer från Älta centrum där kommersiell och allmän service finns. På andra sidan Sigfridsborgsvägen finns Sigfridsborgsskolan med idrottsområde. I närområdet finns förskolor, Solbergaparken med lekplats och grönområden. Kollektivtrafik utgörs av ett flertal busslinjer från hållplatserna Sigfridsborgsskolan på Evalundsvägen och Älta gård på Ältavägen.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett fristående enbostadshus om 110 kvadratmeter byggnadsarea. Planförslaget möjliggör att fastigheten på 2060 kvadratmeter kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål, vilket regleras med bestämmelsen B för bostäder samt en minsta fastighetsstorlek på 720 kvadratmeter.

B *Bostäder*

Minsta fastighetsstorlek är 720 kvadratmeter

För att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största byggnadsarea. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea.

Endast friliggande bostadshus

Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad

e_1 *Största byggnadsarea är 110 kvadratmeter för huvudbyggnad*
e_2 *Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter och för komplementbyggnad*
e_3 *Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad*

Högsta nockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshus och komplementbyggnaders placering. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Placering av bebyggelse regleras även med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad närmare än 5,0 meter från fastighetsgräns mot gata.

p_1 *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.*
p_1 *Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.*

Marken får inte förses med byggnad

Nedan följer exempel på hur fastigheten skulle kunna delas i två.

Illustrationerna visar hur fastigheten Älta 30:5 kan delas (gul streckad linje) och hur huvudbyggnader om 110 kvadratmeter byggnadsarea och komplementbyggnader om 40 kvadratmeter byggnadsarea kan inrymmas på de respektive delarna (inom prickade respektive streckade svarta linjer). Exempel på möjliga infarter från Sigfridsborgsvägen illustreras med pilar.

Detta är endast exempel, hur fastigheten kan komma att delas avgörs genom lantmäteriförrättning. Illustrationerna är inte skalenliga.

Exempel 1

Exempel 2

Exempel 3

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik
Infart till fastigheten Älta 30:5 sker från Sigfridsborgsvägen. Kommunen sköter underhållet av Sigfridsborgsvägen som trafikmatas från Evalundsvägen.

Parkering ska ske på kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Dagvatten och skyfall
I planbestämmelserna regleras tillskapandet av dagvattenfördröjande anläggning. Utifrån kommunens översiktliga skyfallskartering finns inte misstanke om särskilda problem med dagvattenansamlingar vid skyfall. Exempel på dagvattenfördröjande åtgärder finns i *Anvisningar för dagvattenhantering* på kommunens webbplats. En fördröjning av 10 mm motsvarar lite mindre än 1 kubik som ska fördröjas per 100 kvadratmeter hårdgjord yta på fastigheten.

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas.

Så genomförs planen
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	december 2020 – januari 2021
Granskning	maj 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2021
Laga kraft tidigast*	september 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande
Fastighetsbildning och 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 fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

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

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

I södra delen av fastigheten finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut.

Dagvatten

Fastighetsägaren ska ansvara för att en fördröjningsanläggning för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att en tomtindelningsplan (tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461, från 1973) upphör att gälla inom fastigheten.

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna 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.

Nybildning genom avstyckning möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsbildning upprättas av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Servitut

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

De resulterande fastigheterna ska ha tillgång till vägar samt vatten och avlopp. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut vilket kan innebära att ett servitut behöver upprättas. Officialservitut bildas av lantmäterimyndigheten. Avtalsservitut upprättas av fastighetsägare själva.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

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

Förrättningskostnader

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

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.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörd fastighet kan bebyggas vilket minskar tillgängliga ytor för lek och utevistelse. Planområdet bedöms även efter genomfört planförslag ha gott om utrymme för barns lek och utevistelse. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer vilket är positivt även för barn.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot bland annat centrala Nacka, Gullmarsplan, Slussen, Stockholms central och Tyresö, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär en förtätning då detaljplanen möjliggör att fastigheten Älta 30:5 kan delas i två. De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. Angränsande fastigheter kan påverkas visuellt eftersom förslaget medger en tätare struktur, men bedöms inte påverkas i övrigt.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” på sidan 8.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Peter Bergqvist
Planarkitekt