

Dalvägen - Gustavsviksvägen

Detaljplan för området kring Dalvägen-Gustavsviksvägen, i sydöstra Boo,
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning och läge i Nacka

Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att omvandla fritidshus till permanent boende och tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras, samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området.

Planens viktigaste mål är följande:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.
- Förbättring av gator inom området.
- Förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik till och från området.

- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtäta i den takt fastighetsägare vill och med reserverade ytor för kommunal service.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 28 maj 2012. Planförslaget är därmed upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Gatukostnadsutredning
- Fördjupad förstudie
- Bullerutredning
- Riskbedömning
- Groddjursinventering

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 4
2. Förutsättningar	s. 6
3. Planförslaget	s. 11
4. Konsekvenser av planen	s. 25
5. Så genomförs planen	s. 27
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 30
7. Medverkande i planarbetet	s. 39

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Detaljplaneområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen i sydöstra Boo och omfattar cirka 210 bostadsfastigheter för fritidshus och permanent ändamål. Området är ett äldre fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Det finns behov av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som fornlämningsmiljöer och landskapsbild samt dagvattenhantering ska beaktas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

Den 28 maj 2012, § 137 antog kommunstyrelsen start-PM för området Dalvägen – Gustavsviksvägen.

Under vintern 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete. Syftet med kvartersdialogerna var dels att diskutera hur den enskilda tomten kan utformas med avseende på bland annat eventuell avstyckning, dagvattenhantering och skydd av vegetation. Syftet var också att från kommunens sida informera om det kommande arbetet och om planprocessen.

I. Sammanfattning

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet samt att omvandla fritidshus till permanent boende och tillåta en förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild och värdefull vegetation bevaras, samt dagvatten tas om hand. Syftet är även att finna en plats för en ny förskola samt förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik med en bussgata genom området.

Den 28 maj 2012, § 137 antog kommunstyrelsen start-PM för området Dalvägen – Gustavsviksvägen. Under vintern 2012 genomfördes kvartersdialoger. Alla fastighetsägare inom planområdet var då inbjudna till dialog och information om kommande planarbete.

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden, väg 222 och i öster av Gustavsviksvägen.

Planområdet är ca 75 hektar. Inom planområdet finns idag ca 210 st fastigheter som är mellan ca 1400-4400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanentbostadshus. Däremellan består markanvändningen av naturmark. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och är uppförd från mitten av 1900-talet fram till nutid. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även inne på kvartersmark.

Planen föreslår att medge en förtätning genom att minsta tillåtna tomtstorlek ändras från idag gällande 4000 kvm till ca 800-2500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtätas i den takt fastighetsägare vill. Det beräknas tillkomma drygt 100 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma. En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar bedömda avstyckningsmöjligheter som vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser är inte fastställda, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv tillsammans med Lantmäterimyndigheten bestämma var den nya gränsen ska gå i samband med förrättningsansökan.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliserade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ången söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagna förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden.

I en del av planområdets norra del, vid Storsvängen/Aprilvägen föreslås verksamheter, som småindustri/kontor. Bebyggelsen föreslås i två våningar och kan utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden.

En ny förskola kan uppföras i högst två våningar om totalt ca 1300 kvm bruttoarea, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma 6 avdelningar men detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar.

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas där Dalvägen och Gustavsviksvägen har klassificerats som huvudgata för busstrafik med en körbanebredd på 6,5 meter och övriga vägar som lokalgator med en körbanebredd på 4,5 meter. En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden. Utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen föreslås gång- och cykelbana. Tre allmänna parker föreslås utmed Dalvägen. En biotoppark för mindre barn och stadsodling i västra delen, en vatten-/stadspark med reningsfunktion av dagvattnet i den centrala delen samt en multipark för aktivitet och samvaro i den östra delen.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktiges under 3:e kvartalet 2016.

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaden för utbyggnaden kommer att finansieras. Där tilldelas varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnaden.

Utbyggnad av både gator, VA samt gångvägar och lekplats har i tidigare projekt inneburit att kommunen gått med underskott främst på grund av att utbyggnaden av VA inte finansierats i sin helhet av anläggningsavgifterna enligt VA-taxan. Förändringen av VA-taxan 2015 innebär dock att utbyggnaden av VA-systemet planeras att gå jämt ut med anläggningsavgifterna. Dessutom planeras tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planerats, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet. Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.

För de boende i området kommer utbyggnaden innebära kostnader i form av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten- och avlopp. Dessutom måste de enskilda fastighetsägarna själva bekosta och utföra VA-anslutningen på egen fastighet från kommunens anslutningspunkt. Området kommer dock att bli mer attraktivt då byggrätterna ökar, flera fastigheter kommer att kunna styckas av, kommunalt vatten- och avlopp byggs ut samt att vägens standard kommer att höjas avsevärt. Dessa åtgärder brukar normalt sett vara värdehöjande för fastigheter inom området.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivt och sunt byggande
- En hållbar avfallshantering
- Nära till skola, idrott, kultur och fritid

Under stycket Hållbarhet på sidan 25 presenteras dessa målområden och varför dessa har valts.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Boo. Planområdet avgränsas i söder av Hasselvägen, i väster av Dalkarlsängen, i norr av Värmdöleden, väg 222 och i öster av Gustavsviksvägen. Området består främst av privatägda fastigheter. Trafikverket äger ett antal fastigheter i norra delen. Allmän plats (vägar och naturmark) inom området ägs huvudsakligen av vägföreningar, fastighetsägareföreningar och Nacka kommun.

Planområdet är ca 75 hektar (75 000 kvm).

Översiktlig planering

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) är sydöstra Boo markerat som ”övrig regional stadsbygd”.

Översiktsplan 2012 rekommenderar området för gles blandad bebyggelse med friliggande småhus, radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus. Inriktningen är hus på högst två våningar, men enstaka högre hus är möjliga. Standarden på Dalvägen bör förbättras för att möjliggöra busstrafik och vägen bör förlängas västerut till Boovägen. Möjligheter till lokalservice bör skapas. Svaga samband i grönstrukturen bör beaktas i planeringen. Grönstrukturprogrammet 2011 föreslår att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd, det rörliga friluftslivet ska utvecklas och en attraktiv och hållbar rekreativ grönstruktur ska utvecklas.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19. Programmet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning. Programmet, som omfattar ett större område med ca 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Dalvägen – Gustavsviksvägen ligger i den första etappen. Det beror på att området får en nyckelfunktion då ny

genomgående bussgata med gång- och cykelförbindelse skapas längs med Dalvägen och Gustavsviksvägen, av betydelse för hela programområdet.

Detaljplaner

För området gäller områdesbestämmelser, OB 2 som vann laga kraft i 1992-04-02, OB 17 som vann laga kraft 2002-05-15 samt OB 21 som vann laga kraft 2006-04-06. Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fastighetsbildning av tomter för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns ca 20 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

För den sydvästra delen av området gäller byggnadsplan B99, som fastställdes 1946-08-03. Byggnadsplanen medger allmänt ändamål och bostadsändamål. Planen har ändrats för att kunna bygga ut kommunalt VA, ge byggrätter för permanenta villor och bekräfta ett enskilt huvudmannaskap för vägarna (Ädp 242, laga kraft år 2000). Därefter har två ändringar gjorts, i syfte att reglera källare och taklutning (Ädp 317 och Ädp 367). Genomförandetiden har gått ut.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Hela Nackas kust och skärgård omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att planområdet gränsar till samt att en liten del av den östra sidan av planområdet berörs av detta riksintresse. Värde ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Inga miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken kommer att överskridas inom planområdet, varken de som gäller för luft eller aktuell vattenförekomst.

Området idag

Planområdet omfattar bl.a. Dalvägen och Gustavsviksvägen och de fastigheter som gränsar till dessa gator, vilka i nuläget uppgår till ca 210 st, som är mellan ca 1400-4400 kvm stora. Av dessa är ca 175 fastigheter klassade som fritidshus och ca 35 fastigheter klassade som permanentbostadshus. Andelen hushåll som bor permanent i området är dock betydligt större. Däremellan består markanvändningen av naturmark. Topografin i området är relativt kuperad, på sina ställen syns berg i dagen. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och är uppförd från mitten av 1900-talet fram till nutid.

Den norra delen av planområdet har till största delen små villor och några få mindre sportstugor. De flesta tomterna har en storlek något över 2000 kvadratmeter.

Den södra delen av planområdet har ett flertal stora, nybyggda villor och ett fåtal äldre, små sommarstugor. De flesta tomterna har en storlek strax under 2000 kvadratmeter.

Markförhållanden

Ett stråk med lera återfinns längs Dalvägen. Marken inom de flacka delarna utmed Dalvägen utgörs av lera som mot höjderna övergår i morän och berg. Ängen utmed Dalvägen ligger enbart på lera. Markförhållanden där stigar ska iordningställas utgörs av morän eller berg. Mellan Bergbrinken och Aprilvägen är terrängen mycket blockrik och småbruten.

Natur- och kulturvärden

Områdets natur och tomtmark präglas av spricklandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Kvarvarande naturpartier utgörs av bergpartier med hällmarksskog och tätare blandskog i sluttningarna. Skogsmarken vid Bergbrinken är blockrik och karg. Det naturliga landskapet präglar fortfarande tomtmarken där hus och trädgårdar inpassats i kuperad bergterräng eller lundartad ekmiljö. Två karaktärer präglar denna del av södra Boo; skog och lundartad park- och trädgårdsmiljö respektive barrskog längs Aprilvägen och Bergbrinken och delar av Storsvängen och Oxbärsvägen samt Hasselvägen. Områdets tydligaste dalstråk löper från Dalkarlsängen till Gustavsviks gård. Både dalgångar och bergssluttningar är idag bebyggda med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark, men svårframkomliga på grund av vegetationen. Området upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgången till allmänna platser och naturmark är begränsad.

Inom området finns rester av värdefulla naturtyper såsom ädellövskog med ek och äldre barrskog. På vissa sträckor längs med dalstråket finns ett stort antal ekar och ädellövträd bevarade på privatägd fastighetsmark. Längs med Dalvägen finns ekbestånd. Ekar har betydande kulturvärden då de kan berätta om äldre tiders markanvändning. Gamla ekar har även ett högt naturvärde eftersom de kan utgöra viktiga miljöer för insekter och andra djur och växter. Ett flertal större ekar har mätts in, främst längs med gatuområdena, men även inne på kvartermark.



Utmed flera vägar inom området växer flertalet större ekar

Naturmarken, utmed Dalvägen, är historiskt känt för att vara väldigt blöt och befintliga biotoper vittnar om det. Inom skogsmarken finns stora diken och ytor som ständigt står under vatten. Vissa diken är dock i stort behov av rensning och underhåll.

Den så kallade ”branddammen” intill vändslungan vid Gustavsviksvägen har förutsättningar att hysa den fridlysta arten Större vattensalamander.



Branddammen idag

Någon bebyggelse med särskilda kulturvärden bedöms inte finnas av sådant värde att varsamhetsbestämmelser behövs.

På höjderna norr om Bergbrinken - Aprilvägen finns ett antal fornlämningar. Det är bronsåldersgravar, områdets äldsta kända kulturlämningar, som är skyddade enligt kulturminneslagen. Dessa fornlämningar speglar mänsklig närvaro i området 1800-500 fKr,

då Boo var ett splittrat skärgårdslandskap med djupa vikar och sund som gav goda möjligheter till fiske och jakt.

Service

Det finns ingen förskola eller skola inom området. Närmsta förskola och grundskola är Boogårds skola (förskola – åk. 6), som ligger ca 500 m söder om planområdet.

Rekreation

Naturmark används på olika sätt för rekreation. Stigar genomkorsar skogsmarken och på några ställen finns spår av grillplatser/samlingsplatser. Utsiktsplatser saknas nästan helt inom området men vissa höjdlägen, i norra delen, låter ana utblickar mot vattnet. Ängen söder om Dalvägen, mellan Ekliden och Baggensvägen, används idag huvudsakligen som samlingsplats, fotbollsspel, fridrott samt för boule och lek.

Gator och trafik

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Gustavsviks fastighetsägarförening. De är smala och har i allmänhet en låg standard med dålig sikt i korsningar på flera platser, där trafiksäkerheten är dålig. Mycket växtlighet i form av buskage intill korsningarna försämrar också sikten. På det lokala huvudnätet som Gustavsviksvägen och delvis på Dalvägen finns beläggning av asfalt. Gustavsviksvägen, som trafikeras av buss har gångbana på ena sidan. Eftersom området är kuperat är vägarna på många platser mycket branta. Även korsningarna lutar kraftigt på vissa platser.

Kollektivtrafik

Området trafikförsörjs idag utmed Gustavsviksvägen av busslinje 418 och 448, som vänder vid Törnbrinken. Till/från Slussen tar det ca 40 minuter.

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska undersökningar har utförts under mars - juni 2014, som underlag för ombyggnad av vägarna och planerade VA-ledningar.

Markförhållandena inom området domineras av fastmarkspartier med ytnära berg och/eller berg i dagen. I lågpartierna längs delar av Dalvägen, Storsvängen och Baggensviksvägen består jorden i huvudsak av upp till ca 11 m lös lera ovan friktionsjord på berg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten- och avlopp. Fastigheterna får sin vattenförsörjning via egna brunnar i jord eller berg. Inom delar av planområdet finns problem med vattenkvaliteten såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Därför krävs idag tillstånd för nya enskilda brunnar.

Västra delen av området genomkorsas av en ledningstunnel i berg som ligger i nordsydlig riktning. Ledningstunneln är utsprängd i berg och inrymmer kommunala ledningar för vatten och spillvatten.

El

Befintliga tele- och elledningar löper huvudsakligen som luftledningar längs gatorna. På delavschnitt förekommer markförlagda elledningar i gatan med anslutning till de tre befintliga

transformatorstationer, som finns inom området. I samband med ombyggnad av gatan planeras luftledningarna grävas ner.

Mobilmast

Det finns en befintlig mobilmast med tillhörande bodar, i norra delen av planområdet, söder om Gustavsviksvägen.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger till allra största delen inom Dalvägens avrinningsområde som mynnar i recipienten Baggensfjärden. För en mindre del av planområdets nordöstra del (del av Gustavsviksvägen/Baggensviksvägen samt Persvägen) avleds dagvattnet via Ekbackavägen till Baggensfjärden. Stora delar av vattnet som leds genom planområdet har sitt ursprung utanför planområdet. Förutom vägdikena med vägtrummor finns idag inga utbyggda dagvattenledningar. Tillsammans med vägdagvatten avleds dagvatten och nederbörd från kringliggande fastigheter direkt till omgivande grönmärk eller via vägdiken.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Allmänt

I enlighet med ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen ska planområdet planläggas med ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att detaljplanen för området ska kunna hålla i 50-100 år. Det innebär att en förtätning och blandning av bostadsbebyggelsen ska prövas för att få ett långsiktigt hållbart område.

Syftet med planen är bland annat att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. De nya byggnaderna ska anpassas till terrängen och platsens förutsättningar.

Planen föreslås även medge en förtätning genom att inte låsa tomtstorleken. Denna får anpassas till förutsättningarna på respektive tomt. Vissa tomter har bedömts olämpliga att stycka pga. otillräcklig storlek, skyddsvärd vegetation, trafikbuller eller dagvattensituationen. Planförslaget ger även möjlighet till drygt 100 nya bostäder genom avstyckningar.

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är lokaliserade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ängen söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden. Syftet med radhus/flerbostadshus är att möjliggöra för större bostadsvariation i området. Den något tätare bebyggelsen föreslås främst utmed Dalvägen som har goda kollektivtrafiklägen.

I villa/småhus kommer antalet lägenheter inte begränsas i antal. Det gör att även en villa kan inredas med fler lägenheter.

En ny förskola avsedd för 6 avdelningar föreslås söder om Dalvägen, i västra delen av planområdet. Två fastigheter för småindustri/kontor föreslås mot Värmdöleden, i norra delen av området.

Styckningsrätter friliggande bebyggelse

Planen föreslår att medge en förtätning genom att minsta tillåtna tomtstorlek ändras från idag gällande 4000 kvm till ca 800-2500 kvm beroende på förutsättningarna på respektive tomt. Ett fåtal tomter har bedömts olämpliga att stycka då de antingen är för små eller att de har många ekar som föreslås bevaras och skyddas, är bullerstörda eller då de ligger väldigt lågt med hänsyn till dagvattenförutsättningarna. Området avses bli ett långsiktigt hållbart område som kan få förtätas i den takt fastighetsägare vill. Det beräknas tillkomma drygt 100 st nya bostäder genom avstyckningar. Om fastighetsägare väljer att bygga parhus kan ytterligare ett antal nya bostäder tillkomma.

En illustrationskarta bifogas planhandlingarna som visar bedömda avstyckningsmöjligheter som vägledning för respektive fastighetsägare. Föreslagna fastighetsgränser är inte fastställda, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv tillsammans med Lantmäterimyndigheten bestämma var den nya gränsen ska gå i samband med förrättningsansökan.

Byggrätter och utformning friliggande bebyggelse

För hus som uppförs friliggande får endast en huvudbyggnad uppföras. På tomt som högst är 1200 m² får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6.0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 150 m². Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8.5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 130 m².

På tomt som är större än 1200 m² får huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6.0 m ej uppta större byggnadsarea än 14 % av tomtarean, dock högst 180 m². Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8.5 m får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean, dock högst 165 m².

Komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m², varav den största får uppta 35 m².

Parhus får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 m. Parhus får ej uppta större byggnadsarea än 18 % av tomtarean, dock högst 110 m². Komplementbyggnad med en högsta nockhöjd om 4 m får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 m², varav den största får uppta 35 m².

Generellt gäller i förslaget att inom alla tomter avsedda för enbostadshus ska Huvudbyggnaden placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och 6 meter från gatan. Komplementbyggnader placeras 2.0 m från tomtgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1.0 m från tomtgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns.

Radhus/flerbostadshus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås förtätning inom fyra olika områden bestående av flerbostadshus och par-/radhus inom planområdet. Dessa områden är

lokaliserade vid naturmarken norr om Bergbrinken, på ången söder om Dalvägen, vid naturmarken söder om Oxbärsvägen, vid föreslagen förskola söder om Dalvägen. Tre av dessa ägs av Gustavsviks fastighetsägarförening samt ett mindre område för radhus ägs dels av en privat fastighetsägare och dels av Nacka kommun. Det beräknas tillkomma ca 110 st nya bostadslägenheter inom dessa områden.

Två flerbostadshus föreslås att placeras varsamt in i terrängen, norr om Bergbrinken. De är orienterade för att skapa siktlinjer mot de högsta höjderna från Bergbrinken och för att från kullens höjd skapa direkt sikt mot sjön. Tallar och klippblock bevaras i största mån mellan och under husen och bjuder in till promenader upp i skogen. Bostadshusen varierar och får tre eller fyra plan som med hjälp av pelare klättrar ner längs slutningen. Höjderna är reglerade för att husens inslag inte ska kännas påträngande vid toppen och vid området kring fornminnet. Naturliga stråk för både människor och djur bejakas såväl som avstånd till övrig bebyggelse. Husen terrasseras ner mot Bergbrinken där de avslutas med en carport och hiss som möter gatan.

Bostadsområdet angörs från Bergbrinken. Under bostadshusen skapas utrymme för carports för de boende. Vägen som leder in till carporten kan även fungera som en entré till bygganden. En fristående hiss som ansluter tillgängligt till gatan leder via loftgångar till bostadsplanen. Loftgångarna har även möjlighet att direkt anslutas till en högre nivå i landskapet.

Delar av bostadshusens tak skapar gemensamma uteplatser för de boende med bra solläge och utsikt mot sjön. Carportens tak blir en naturbeklädd yta som kan användas för grillplats och övrig rekreation för boende och grannar. För besökare till platsen bevaras naturliga stråk. Upplevelsen av huset har justerats höjdmässigt så att de känns som en underordnad del av området. Genom material och konstruktion smälter de väl in i omgivningen.



Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, norr om Bergbrinken (arkitekter: vida)

Fyra flerbostadshus föreslås att placeras längs Dalvägen och ett flerbostadshus in mot gården. Husen varierar i höjd mellan två och fyra våningar. Flerbostadshusen får karaktär av flerfamiljsvillor. I bottenplan medges lokaler för verksamheter.

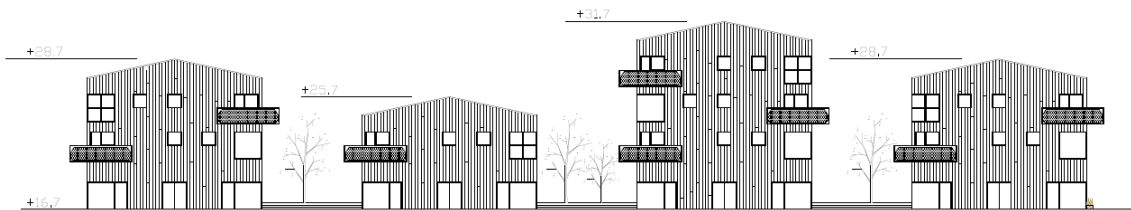
Mot villabebyggelsen föreslås 16 st mindre radhus i två plan placeras, med små privata uteplatser. Dessa uteplatser förlängs i den skyddade park som omsluts av den planerade bebyggelsen. De tre förskjutna radhuslängorna hjälper till att inrama en gemensam

innergård för lek och rekreation. Mellan husen finns passager till gården för de boende och besökare. Parkering och angöring till bostäderna är orienterade ut mot gata.

På två sidor om kvarteret omges det av allmänna gator längs de återstående två dras en ny väg som skapar angöringsplatser till bostäderna. Parkering sker i första hand längs gata eller i parkeringsfickor som placeras mellan de förskjutna husvolymerna. Parkeringsfickorna planteras med träd för att bättre smälta in i omgivningen. Trappor och en tillgänglig ramp leder upp till innergården från Dalvägen. De förskjutna husvolymerna skapar siktlinjer och passager som kopplas till befintliga gång och cykelstråk.



Situationsplan som visar föreslagna flerbostadshus och radhus, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)



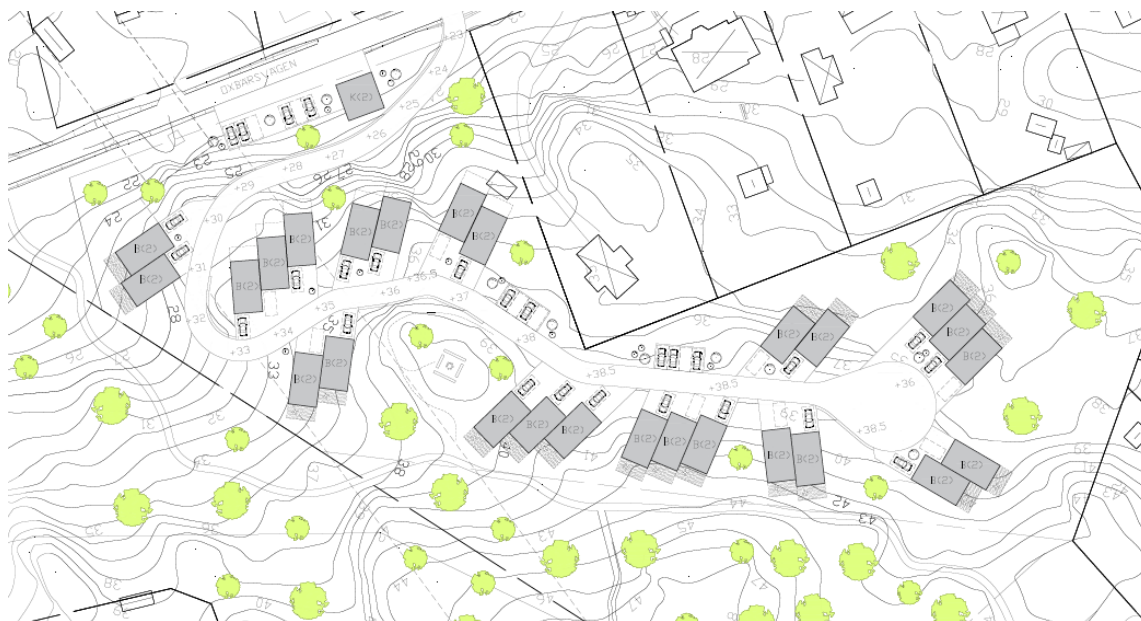
Möjlig fasadutformning för flerbostadshusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för radhusen, söder om Dalvägen (arkitekter: vida)

Söder om Oxbärsvägen föreslås 26 st par-/radhus i två plan. Husen föreslås att delas in i grupper om två eller tre enheter som ansluter till en ny väg genom området. Varje bostad får möjlighet till en privat yta för uteplats. Mellan husgrupperna behålls den befintliga miljön och skapar stråk och passager för de boende samtidigt som det gynnar naturlig spridning av djur- och växtliv.

En växtbeklädd boendelokal och planterad gästparkeringsyta med stödmur i fonden föreslås markera entré från Oxbärsvägen. Den nya vägen från Oxbärsvägen slingrar sig upp i 1:10 till en jämnare nivå där angöring kan ske för att senare avslutas med en vändplan i östra delen av området. Varje bostadsenhet knyts samman med vägen och får en uppställningsplats för bil framför entrén.



Situationsplan som visar föreslagen par- och radhusbebyggelse, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)



Möjlig fasadutformning för par- och radhusen, söder om Oxbärsvägen (arkitekter: vida)



Vy från Oxbärsvägen, från öster (arkitekter: vida)

Radhus

Utöver föreslagna styckningsmöjligheter föreslås en länga om 7 s radhus inom planområdet. Dessa är lokaliserade utmed Dalvägen, inom mark som idag är en privatägd fastighet. Radhusen är tänkta att uppföras i souterräng, med tre våningar ut mot Dalvägen och två våningar med uteplats mot söder, för att ta upp de höjdskillnader som råder på platsen. Varje bostad får möjlighet till en privat yta för uteplats. Parkering sker i västra delen med carports samt gästparkering.



Situationsplan som visar föreslagna radhus, söder om Dalvägen (michal p arkitekter ab)



Vy från Dalvägen (michal p arkitekter ab)

Verksamheter

I en del av planområdets norra del, vid Storsvängen/Aprilvägen föreslås verksamheter, som småindustri/kontor. Bebyggelsen föreslås i två våningar och kan utgöra en skärm för att minska bullerstörningen från Värmdöleden. Verksamheterna angörs vid Aprilvägen.

Eventuella plank och stängsel ska utföras på ett sådant sätt att risken för klotter minimeras.

Förskola

En ny förskola kan uppföras i högst två våningar om totalt ca 1300 kvm bruttoarea, i västra delen av planområdet, söder om Dalvägen. Byggnaden avses inrymma 6 avdelningar men

detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad till totalt 8 avdelningar. Byggnaden föreslås att inrymma tillagningskök och matsal. Lekytor finns att tillgå runt om förskolan, både som naturlek och anordnad lek.

Parkering föreslås att lösas i norra delen, utmed Dalvägen, med plats för ca 18 parkeringsplatser för angöring, hämtning och lämning. Ytterligare ca 7 parkeringsplatser för personal föreslås vid vändplanen av Oxbärsvägen. Lastplatsutrymme för avlämning av varor och för hämtning av sopor möjliggörs mot Dalvägen.

Djur och natur

Vid den inventering, som genomförts av Calluna AB, framkom att både branddammen och diket fungerar som lekvatten för groddjur. Här påträffades vanlig groda och mindre vattensalamander samt padda, som använder branddammen för övervintring, födosök och lek. Groddjuren passerar över Gustavsviksvägen och Dalvägen men inga tydliga vandringspassager påträffades. Groddjur är känsliga för vissa typer av föroreningar som t.ex. koppar och zink. Detta bedöms inte utgöra något problem här. Vid kurvrätning och ombyggnad av Gustavsviksvägen till bussgata kommer del av branddammen att tas i anspråk för gata och slänter. Då dammen sen länge utgör ett värdefullt lekvatten för groddjur är avsikten att resten av dammen bevaras, återställs och tätas mot vägen.

Naturmiljön kring dammen bevaras men görs tillgänglig som en liten park. I övrigt kommer lekvatten finnas längs de delar av nuvarande större dike som bevaras samt i den vattenpark som planeras centralt i området. Det nya diket längs Dalvägen kommer att fungera för vandring mellan lekvatten. Övervintringslokaler finns i trädgårdar och natur. För att underlätta för groddjuren att oskadda ta sig upp i moränbackar och trädgårdar föreslås grodpassager på två ställen.

Ekar och ekmiljöer, vattenmiljöer samt barrskog/gamla tallar har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. Längs vägar och inom allmän platsmark sparas ekar och större tallar i möjligaste mån. Ny växtlighet anknyter till för områdets naturliga miljöer. Stråk med hållmark och barrskog ska enligt programmet bevaras som natur. Detta stråk utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogsarter inom Nackas övergripande ekologiska struktur. Denna sammanhängande spridningsväg för barrskogsarter kommer också utgöra Södra Boos rekreativa skogsstråk. Större tallar inom tomtmark och längs vägar har mätts in och avses bevaras i möjligaste mån. Helhetsmiljöer med ek och hassel har stora värden. Eken är också ett karaktärsträd som bidrar till Södra Boos identitet. Många ekar står på tomt- och föreningsmark och längs vägar. Eken utgör en värdefull livsmiljö för många arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området.

Inom Västra och Östra parken bevaras naturmark med ek och tall men också granpartier, både som trolsk lekmiljö och som skydd för djur och boplats för nötskrika, en nyckelart för spridning av ek. Vid de tre parker som finns längs Dalvägen vidgar sig diket till dammar eller tillfälliga översvämningssytor. Fuktstråk och dammar längs Dalvägen har utformats med flera syften, dels flödesutjämning och rening av dagvatten men också som vandringsstråk och lekdammar för groddjur.

Marklov för trädfällning

Planbestämmelser har införts på kvartersmark för att skydda vegetation. Skyddsbestämmelserna är oftast kombinerade med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Bestämmelsen n_1 innebär skydd för solitärträd eller dungar av träd. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/ eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen avser tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 30 cm i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Riskträd får fällas. Ett riskträd är ett träd som t.ex. riskerar falla, fälla grenar eller större partier av kronan.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd inom n_1 -markerat område bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ek och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, som att t.ex. möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Lek och rekreation

Sydöstra Boo ska även i framtiden vara en grön och lummig stadsdel. Det ska vara nära till lekparken och till naturpromenaden men också till busshållplatsen. Ekologiska värden ska tillvaratas och knytas samman i en grönstruktur med hög tillgänglighet. Det ska vara nära till väl fungerande park- och naturområden. Tre allmänna parker anläggs; Västra parken, Vattenparken och Östra parken.

Västra parken, med närhet till förskolan, föreslås få ett huvudfokus på mindre barn och deras behov men även en grön oas, en inhägnad trädgård, med blommande växter och odling. Västra parken ges karaktär av biotoppark där befintliga ekbacke, granskog, aspunge och vattenstråk tas till vara och kompletteras på lämpligt sätt.

Vattenparken centralt i området utgör en liten stadspark eller finpark med en damm. Parken fyller också en viktig funktion för rening av dagvatten och som möjligt lekvatten för groddjur. Föroreningsinnehållet i dagvattnet bedöms inte påverka groddjuren negativt. Den nedsänkta parken fungerar också som översvämningsyta vid kraftiga regn.

Östra parken har istället stort fokus på aktivitet och samvaro. En multiyta för olika sorters bollspel ökar användbarheten för fler och kan nyttjas större del av året. Lekplatsen utvidgas och ges fler funktioner bland annat en skateramp. Naturmarken görs mer tillgänglig för lek. Bouleplanen ges en inramning med planteringar.

Nya gångvägar och naturstigar knyter samman området olika delar. Passager som kommer att utgöra viktiga kopplingar till busshållplatser vid Dalvägen förses med snöröjningsbara gångvägar, granittrappor samt belysning. I andra fall utförs enklare åtgärder med grusvägar eller barkstigar beroende på funktion. Naturstigar knyts samman i stråk och kan nyttjas för

motion, promenader mm. Utmed Dalvägen föreslås en separat gång- och cykelbana som ska fungera som ett huvudstråk genom området.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av Structor Akustik AB. Syftet med utredningen har varit att ta reda på hur många befintliga bostäder som är bullerstörda, dvs. har en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA utomhus. Vidare visar utredningen vilken effekt det blir om bullerskärmar uppförs utmed Värmdöleden.

Utredningen visar att inom område Dalvägen - Gustavsviksvägen finns ca 30-40 fastigheter med befintlig permanent- eller fritidshusbebyggelse som har högre ljudnivå än 55 dBA utomhus vid mark. Enligt programmets inriktning bör bostäder inte planläggas för permanent ändamål om inte rekommenderade riktvärden, under 55 dBA, kan uppnås. Det innebär att dessa fastigheter måste skyddas med någon typ av bullerskärm längs med Värmdöleden eller mer lokalt i anslutning till tomten eller i fasad och lämplig planlösning, om de ska kunna planläggas för bostadsändamål. Utredningen visar också att inte alla fastigheterna kan uppnå rekommenderade värden för bostäder om bullerskärmar om 2-4 meter uppförs. Att inte alla fastigheter kan uppnå god effekt beror bland annat på den kuperade terrängen.

Gator och trafik

Det befintliga gatunätets sträckning inom området föreslås behållas och har klassificerats som lokalgata, förutom Dalvägen och Gustavsviksvägen som klassificeras som huvudgata. Vägkropparna ska ges en uppbyggnad som säkerställer att kommunens vatten- och avloppsledningar inte skadas.

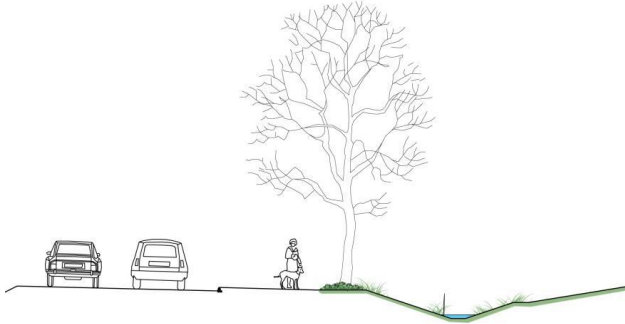
Gustavsviksvägen får en körbana med bredden 6,5 meter. Gustavsviksvägen får en ny vägdragningslinje från branddammen och ner till korsningen Dalvägen/Baggensvägen. För att uppfylla kraven för busstrafik medför lutningen på vägen visst markintrång på några fastigheter. Detta begränsas dock med stödmur och räcke. Befintliga infarter till berörda fastigheter påverkas dock och med denna lösning medges ny infart från Backebölsvägen respektive Boo Strandväg. Den nya dragningslinjen av Gustavsviksvägen innebär också att den befintliga branddammen till viss del byggs över av den nya vägen, för att få tillräcklig sikt samt för att anlägga en gångbana utmed ena sidan.

Korsningen Gustavsviksvägen, Baggensvägen och Backebölsvägen byggs om. Gustavsviksvägen övergår i Dalvägen, vilket är naturligt eftersom de båda är lokala huvudvägar med busstrafik.

Dalvägens sträckning kommer att förändras. Istället för att vika av norrut mot Värmdöleden förlängs vägen ut över Dalkarlsängen för att sedan ansluta mot Boovägen. Dalvägen får en körbana med bredden 6,5 meter. Eftersom vägen breddas hamnar läget för de befintliga öppna diket till stor del under den nya vägen. Längs stora delar av vägens sträckning kommer Dalvägen även fortsättningsvis ha ett öppet dike på södra sidan. Längs några sträckor kommer diket att ersättas av kulvert.

I och med att befintligt vägområde är relativt brett blir intrången på fastighetsmark inte så stora. På norra sidan av vägen blir det nästan inga intrång alls, medan det blir lite mer på

södra sidan där dikesslänterna tar upp en hel del plats. En annan följd av breddökningen av vägen är att så gott som alla träd som kantar befintlig väg kommer att behöva avverkas. Plantering av nya träd föreslås längs vägens södra sida, förslagsvis björkar. Nya ”brokonstruktioner” kommer också att behöva byggas för de infarter som ligger på södra sidan av vägen och där det stora öppna diket finns.



Principsektion trädplantering och dike vid Dalvägen

Kornettvägen föreslås att byggas samman med Söderled och kompletteras med en gångbana.

Lokalgator får en körbana med bredden 4.5 m. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Vilplan anläggs i korsningar där möjligheter finns, så att man kan stanna säkert innan korsningen. Siktskymmande backkrön åtgärdas med vägsänkningar. Lokalvägar behåller i stort sin nuvarande utformning men kompletteras med belysning för en mer trafiksäker miljö.

Branddammen bedöms kunna restaureras och tätas med betongmur. Ekar i slutningen söder om korsningen med Storsvängen kan bevaras. Trädplantering föreslås på den del av Gustavsviksvägen som utgår. Träden kommer att bidra till visuell vägledning i kurvan.

Ny gång- och cykelbana

På Dalvägens norra sida föreslås en gångbana på 2,0 meter och på dess södra sida en gång- och cykelbana med 3,0 meters bredd, med undantag från en sträcka i östra delen där den blir 1,75 meter bred. Den norra gångbanan upphör i samma läge som idag, medan den södra fortsätter hela vägen fram till korsningen med Baggensvägen.

Gustavsviksvägen får en gångbana med bredden 1.75 meter på västra sidan. Gångbanan övergår till en gång- och cykelbana med bredden 3.0 meter efter korsningen med Baggensvägen.

Gång- och cykelbanorna blir belysta och asfalterade samt kommer att snöröjas.

Parkering/ vändplaner

Parkering ska som regel anordnas inom egen fastighet. Plats för allmän parkering föreslås i korsningen Gustavsviksvägen/Dalvägen.

Nya vändplaner anläggs. De ger tillräckligt utrymme för sophämningsfordon att vända.

På några gator anläggs en så kallad t-vändplan, pga. utrymmesbrist och med hänsyn till befintlig värdefull natur.

Kollektivtrafik

Det planeras en utvidgad och genomgående busslinje till Boovägen via Dalvägen. Detta förutsätter att Dalvägen byggs ut hela sträckningen till Boovägen. Den gamla bussvändslingan föreslås att tas bort och busstrafiken dras vidare till Dalvägen. Hållplatsläget vid vändplatsen föreslås att ersättas med nya hållplatser strax norr om nuvarande läge. Regnskydd anordnas på hållplatserna i båda riktningar. Eftersom det bara finns gångbana på östra sidan av Gustavsviksvägen byggs en gångbana ut på västra sidan, men bara vid busshållplatsen så att av- och påstigning kan ske bekvämt och trafiksäkert. Ett övergångsställe anläggs mellan hållplatserna. Regnskyddens placering medför visst markintrång på den angränsande tomtmarken.

Den befintliga busshållplatsen vid korsningen mellan Gustavsviksvägen och Malmbrinken flyttas till ett läge väster om nuvarande plats. De nya hållplatserna förses med regnskydd. På södra sidan anläggs också en gångbana i anslutning till busshållplatsen. Detta medför visst markintrång på angränsande fastigheter.

Längs med Dalvägen föreslås två nya busshållplatslägen.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska en bostad vara lämplig för sitt ändamål och tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Teknisk försörjning

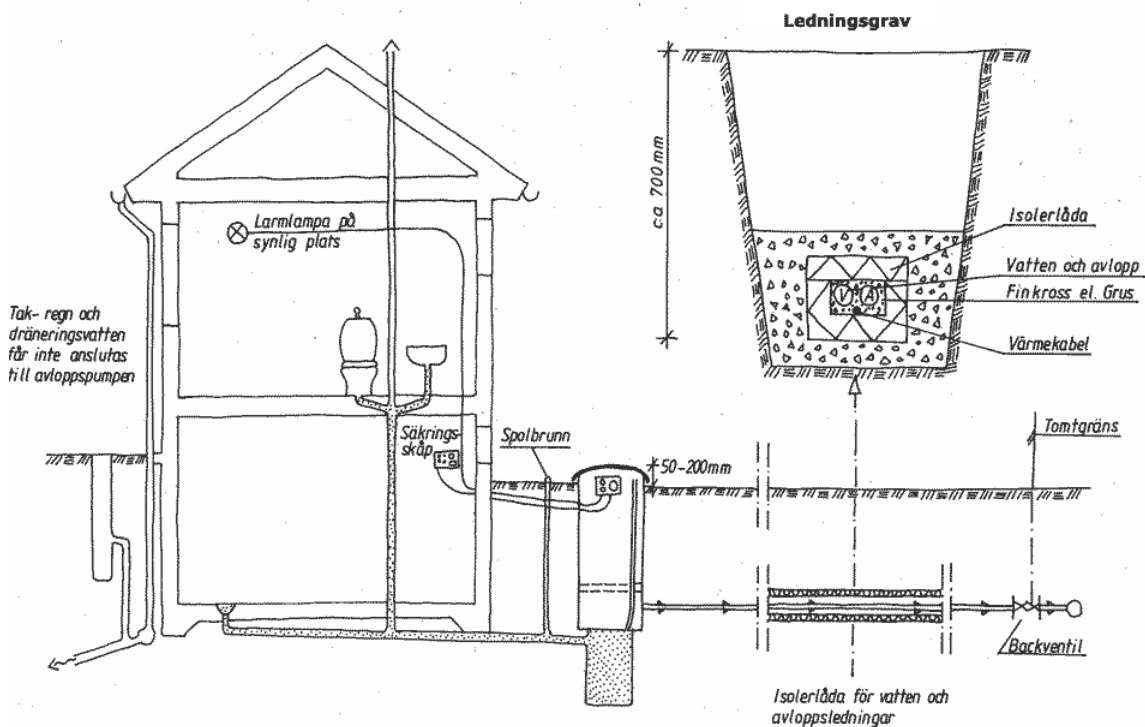
Dalvägen breddas och ett nytt dike anläggs längs den nya gatan medan dagvattnet från Dalkarlsängen till stor del leds i kulvert under Dalvägen. Det sk. krondiket kommer finnas kvar norr om Västra parken där diket även får en mindre utvidgning. Intill Dalvägen blir det också ett dagvattenstråk, som på några ställen tillåts svälla ut och bilda små fickparker med vatten.

Vattenparken centralt i området, föreslås bli en liten stadspark eller finpark med en nedsänkt del för en damm och en ”våtmark” som också temporärt ska fungera som översvämningsyta.

Området närmast Dalvägen ligger högre och här ordnas vistelseytor och sittplatser mot söder och väster. Nivåskillnader kan t.ex. tas upp med murar och trappsteg i betong, där man också kan sitta. För att stärka vattenkaraktären används trä på några ställen. Dammen renar dagvatten och utformas för att fungera som lekvatten för groddjur. Dammen görs ca 1.8 m djup och med några grundare partier. Flacka slänter eftersträvas och en damm som till stor del omges av strandväxter. Även i Vattenparken ska växtligheten fylla både ekologiska och estetiska funktioner.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (LTA=lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar som vanligen är grunt förlagda och placerade i isolerande låda med värmekabel.

Från huvudledningarna för vatten- och spillvatten i gatan läggs avsättningar för serviser fram till gränsen till de enskilda fastigheterna. Servisventiler sätts vanligtvis 0,3 meter utanför tomtgräns och koordineras med infarter där det är möjligt. Inom varje fastighet anläggs en mindre pumpstation, en så kallad LTA-enhet, för pumpning av spillvatten till det kommunala VA-nätet. På tomtmark ansvarar fastighetsägaren för att anlägga ledningar, LTA-enhet och andra anordningar som tillhör vatten- och spillvattenanläggningen.



Skiss som visar principen över hur VA-ledningar och pumpenhet anordnas inne på fastighetsmark.

Kostnaden (anläggningsavgiften) för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när det finns ett utbyggt ledningsnät och meddelande om förbindelsepunkt har skett till fastighetsägaren. Fastighetsägaren får ansluta till VA-nätet när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilda fastighetsägarens VA-anläggning.

I samband med genomförandet ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter samt förskolan.

Västra delen av området genomkorsas av en ledningstunnel i berg som ligger i nordsydlig riktning. Ledningstunneln är utsprängd i berg och inrymmer kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Nacka kommuns bestämmelser gäller för sprängningsarbeten och markarbeten med mera i tunnelns närhet. Skyddszon och lägsta tillåtna grundläggningsnivå ovanför tunneln redovisas med en u₂-bestämmelse i detaljplanen.

Återvinningsstation

En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet, i nära anslutning till Värmdöleden.

Elnätstationer

Det finns idag tre elnätstationer inom planområdet vilka avses vara kvar i befintliga lägen. De kommer att kompletteras med två nya elnätstationer.

Övrig teknisk försörjning

Befintliga luftledningar för el och tele avses läggas ned i rör under mark.

Förberedelse för bredband görs i samband med schaktarbetet.

Trygghet och säkerhet

Gångvägar med belysning planeras utmed Dalvägen och Gustavsviksvägen, vilket ökar tryggheten och säkerheten inom området.

Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- *Dagvatten som renas och infiltreras*

Ett av syftena med detaljplanen är att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp till fastigheterna i området, vilket minskar föroreningar i sjöar och vattendrag.

Marken i området består på många ställen av grunda jordlager och högt liggande berg och i dalgångarna av lera. Detta medför att en stor del av nederbörden rinner till lågt liggande områden, eller stannar i stängda områden. I och med den problematiken som finns i området redan idag samt ett ökat dagvattenflöde som uppstår på grund av föreslagen förtätning, ska åtgärder vidtas för att minska dagvattenflödena och medföljande föroreningar.

Vid detaljplanens genomförande föreslås ett flertal olika åtgärder för minska flöden och därmed även föroreningar till recipienten. Några exempel på åtgärder i detaljplanen är krav som ställs på att varje fastighetsägare ska införa en dagvattenfördröjande anläggning som t ex stenkista eller motsvarande, för fördröjning av dagvatten i samband med nybyggnation.

- *Energieffektivt och sunt byggande*

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. Det är eftersträvarsvårt att så många som möjligt väljer byggnadsmetoder som strävar efter lågt energianvändande och metoder för att minska byggprocessens miljöpåverkan. För enskilda villabostäder finns idag stora möjligheter till användning av solpaneler, solceller eller andra metoder som genererar förnyelsebar energi.

Den förskola som planeras är tänkt att uppföras i kommunal regi. Även här finns goda möjligheter att visa på miljöanpassat och energieffektivt byggande.

- *En hållbar avfallshantering*

Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. Plats för sopkärl, avsedda för hushållssopor och matavfall ska finnas inom eller i anslutning till respektive fastighet. I och med ombyggnaden av vägarna i området dimensioneras bredder och vändplaner så att tömning av sopkärl kan ske på ett trafiksäkert sätt.

En ny återvinningsstation planeras i anslutning till Gustavsviksvägen, nära Värmdöleden, i norra delen av planområdet.

- *Nära till skola, idrott, kultur och fritid*

För att vardagslivet ska fungera är det viktigt att skola, idrott, kultur och fritidsverksamheter finns inom rimligt avstånd från bostaden. Utformningen av gång- och cykelvägar till skola, idrott, kultur och fritidsverksamheter ska vara trygg och säker för att möjliggöra att alla grupper kan ta del av verksamheterna.

Idag är tillgången till förskolor i närområdet begränsade. En ny förskola på 6 avdelningar planeras inom planområdet. Förskolor i närområdet bidrar till kortare resvägar för boende i området. Till och från förskolan planeras gång- och cykelbanor för att underlätta för de som tar sig med cykel och till fots, för att hämta och lämna barn.

Befintlig lekplats utmed Dalvägen, i östra delen av området, planeras att rustas upp till en multiaktivitetspark med fokus på aktivitet och samvaro, som t ex bollspel och skateramp. Lekplatsen utvidgas och ges fler funktioner. Naturmarken görs mer tillgänglig för lek. Parken är inte bara avsedd för boende inom planområdet, utan även för boende i angränsande områden, då det idag råder brist på anlagda lekplatser i närområdet. En ny park planeras utmed Dalvägen, i västra delen av området, med närhet till förskolan. Parken föreslås få huvudfokus på mindre barn och deras behov men även en grön oas, en inhägnad trädgård, med blommande växter och stadsodling. Vattenparken, centralt i området, utformas som en liten stadspark eller finpark med en damm.

Nya gångvägar och naturstigar knyter samman områdets olika delar. Passager som kommer att utgöra viktiga kopplingar till busshållplatser vid Dalvägen förses med snöröjningsbara gångvägar och belysning. Naturstigar knyts samman i stråk och kan nyttjas för motion, promenader mm. Utmed Dalvägen föreslås en separat gång- och cykelbana som ska fungera som ett huvudstråk genom området.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av

planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Rekreation

Nya lekplatser och parker samt nya och förbättrade gångstigar i skogen innebär förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utvistelse. Andelen naturmark som är tillgänglig för rekreation kommer dock att minska på grund av att nya bostäder tillåts utmed Bergbrinken och Oxbärsvägen.

Trygghet och säkerhet

Gatorna blir bättre belysta, inklusive den förbättrade gång- och cykelförbindelsen utmed Dalvägen. Det gör att området är tillgängligt även under dygnets mörka timmar.

Buller

Avstegsfall A ska tillämpas i detaljplanen.

För att i detaljplanen säkerställa god ljudmiljö med avseende på trafikbuller föreslås följande villkor i detaljplanen.

Byggnaderna ska utformas så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrider vid någon fasad.
- om dygnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- i anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

En planbestämmelse föreslås i detaljplanen om att bullerskärm får uppföras på bullerstörda fastigheter utmed Värmdöleden (väg 222).

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av både gator, VA samt gångvägar och lekplats har i tidigare projekt inneburit att kommunen gått med underskott främst på grund av att utbyggnaden av VA inte finansierats i sin helhet av anläggningsavgifterna enligt VA-taxan. Förändringen av VA-taxan 2015 innebär dock att utbyggnaden av VA-systemet planeras att gå jämt ut med anläggningsavgifterna. Dessutom planeras tre byggrätter för villor på mark som ägs av kommunen samt ett mindre verksamhetsområde.

De förändringar som detaljplanen medger ger en samhällsekonomisk vinst i och med att förskola med bra placering ur tillgänglighetsperspektiv planerats, att en större park som avser betjäna ett större område än detaljplaneområdet planeras och att området binds ihop med bussförbindelse genom hela detaljplaneområdet.

Förutom ovanstående samhällsekonomiska vinster med detaljplanen får området också ett säkert trafiksystem och kommunalt vatten och avlopp vilket bidrar till en kraftigt förbättrad miljö i närområdet.

För de boende i området kommer förändringarna med största sannolikhet generellt att bidra till en värdeökning av fastigheterna, men också till en ökad trivsel och ökad tillgänglighet till närliggande områden. I och med att byggrätterna ökar i storlek och att de flesta fastigheterna kommer att kunna styckas av ökar markvärdet ordentligt för fastighetsägarna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen innebär att den nedre och norra delen av den idag skogsklädda bergshöjden kommer att bebyggas. Det kan till viss del påverka fornlämningens upplevelsevärden. Fler boende i området kan leda till att naturmarken runt lämningen slits och att lämningen utsätts för yttre påverkan. Samtidigt kommer planområdets förtätning leda till att fler kommuninvånare får ta del av den historiska platsen, att området skyltas och tydliggörs.

Landskapet kommer på sikt att förvandlas från ett lummigt bostadsområde med små hus på stora tomter till ett mer traditionellt villaområde. Störst förändringar kommer att märkas utmed Dalvägen och i de områden där tätare bebyggelse medges, vid Oxbärsvägen, Bergbrinken och vid ängen vid Dalvägen. Skydd för mark och vegetation införs i känsliga landskapsavsnitt, så att vackra och biologiskt värdefulla solitärträd skyddas. Villabyggrätter har placerats in med hänsyn till naturmiljön. Många träd kommer dock att försvinna i och med att området bebyggs, särskilt i de inre delarna där tomterna är mindre.

Natur

Stråk med skogsmark kommer att sparas mellan bostadskvarteren, men skogsmark vid Bergbrinken och Oxbärsvägen tas i anspråk för bebyggelse. I samband med att fastigheter tillåts delas och nya större hus uppförs kommer många ekar utmed Dalvägen att tas bort. Möjligheten till spridning av djur och växter bedöms därför minska till följd av detaljplanen. Effekterna begränsas delvis genom planbestämmelser som skyddar viktiga träd från fällning.

I och med att diket vid Dalvägen och den gamla branddammen kommer att finnas kvar finns goda möjligheter att bevara groddjurens livsmiljöer. Hänsyn kommer att tas till groddjurens behov av att säkra gångpassager under vägarna vid projekteringen och utbyggnaden av vägarna.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan innehållas.

För att uppmuntra till ökad användning av kollektivtrafiken behöver behovet av cykelparkeringar beaktas inom planområdet.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

Utförda beräkningar visar att planförslaget kommer att innebära en avsevärt minskad fosfor- och kvävebelastning jämfört med nuläget. Bedömningen är att planförslaget inte försvårar möjligheten att uppnå fastställd miljö kvalitetsnorm för Baggensfjärden.

Placering av en dagvattendamm nära bostäder riskerar att ge en mindre bra boendemiljö, då dagvattendammen periodvis riskerar att vara torrlagd eller ha endast en mycket låg vattennivå. Den kan då ha ett estetiskt lågt värde, det finns också risk för periodvisa luktproblem.

Följande frågor behöver hanteras vid planering och projektering för en säker dagvattenhantering:

- Intilliggande kommande detaljplaner måste samordnas med varandra.
- Dimensioneringen av föreslagna dagvattenlösningar förutsätter flödesfördröjning på kvartersmark. Beräkningarna har utgått från en magasinvolym på ca 2 m³ per normal villafastighet. Detta regleras i en planbestämmelse i detaljplanen.
- Kapaciteten i föreslagna åtgärder längs Dalvägen förutsätter att långt gående flödesfördröjning sker både i uppströms och nedströms områden utanför detaljplaneområdet. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att säkerställa att dessa eller motsvarande åtgärder genomförs.
- För att ange en lägsta golvnivå i området bör terrängmodellen för översvämningsberäkningen kompletteras med planerade marknivåer och vägnivåer för att se effekten om man höjer upp marken.
- Dagvattenmodellen bör uppdateras med sena tillägg och modifieringar längs Dalvägen i flera olika punkter.

Klimatpåverkan

Höjdsättningen av golv och marknivåer bör anpassas till ett 100-årsregn utmed Dalvägen. Detta regleras med planbestämmelse i detaljplanen.

Risk och säkerhet

För att förhindra skadliga sättningar på vägbeläggningar och ledningar i områden med lösa leror rekommenderas förstärkning av den lösa leran med kalkcementpelare. Som alternativ till kalkcementpelare kan eventuellt urskiftning av den lösa leran med lättfyllning utföras, dock som djupast ner till rådande grundvattennivåer. Det finns även risk för skadliga sättningar inom den föreslagna idrottsplanen.

Skyddsavståndet mellan Värmdöledens väggkant och bebyggelse/bostäder bör vara minst 25 m, vilket regleras genom prickmark i detaljplanen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Ett flertal fastigheter berörs av markinlösen samt släntintrång. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator. I och med att befintligt vägområde är relativt brett blir markintrången på fastighetsmark inte så stora areamässigt. De fastigheter som berörs av markinlösen samt släntintrång redovisas under rubrik 6.

Några fastigheter kommer att få u₁-område i detaljplanen (dvs. område som reserveras för underjordiska ledningar och ej får byggas över). Inom u₁-området kommer dagvattenledning att läggas men innan utbyggnaden kan ske måste först ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning till förmån för kommunen. Några fastigheter kommer att få u₂-område i detaljplanen (dvs. marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillvattenledning under nivån + 28.3 m över nollplanet. Schaktning och borrhning får inte ske under nivån + 28.3 m.) I lantmäteriförrättningen kommer den berörda fastighetsägaren att få ersättning för upplåtelsen av ledningsrätten. De fastigheter som berörs av u-områden redovisas under rubrik 6.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	2:a-3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2016
Laga kraft	Cirka en månad efter detaljplanens antagande, såvida planen inte överklagas vilket kan förlänga processen med cirka 1-3 år.
Marklösen, ledningsrätt	4:e kvartalet 2016 - 2:a kvartalet 2017*
Upphandling utbyggnad	3:a kvartalet 2017*
Utbyggnad vägar, VA start	4:e kvartalet 2017*

* Förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom Natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Nacka kommun genom Natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten och markfrågor handläggs av enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra

fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om markklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

För utbyggnad av den föreslagna förskolan ansvarar kommunen.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättats mellan Nacka kommun och fastighetsägaren, Gustavsviks fastighetsägareförening. Detta avtal ska reglera bland annat ny bebyggelse på fastighetsägarens mark, dagvattenhantering, gatukostnader och kommunens övertagande av gator och allmänna anläggningar mm.

Fastighetsrättsliga åtgärder

I planhandlingarna framgår tillåten utnyttjandegrad av varje fastighet. Denna bestämmelse reglerar möjlighet till avstyckning av fastigheter. Ansökan om avstyckning görs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun av berörd fastighetsägare.

Inom kvartersmarken kan behov finnas eller uppstå för anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter, så kallade gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, t.ex. va- och dagvattenledningar, parkering, utfartsväg m.m. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna kan ske av en eller flera samfällighetsföreningar. Inom kvartersmark kan även behov eller önskemål finnas om bildande av servitut eller marköverföringar mellan fastigheter. Berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Ett flertal ledningsrätter föreslås inom områden i detaljplanen markerade med u_1 respektive u_2 , se bilaga - konsekvenser för fastighetsägare.

U_1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och får ej bebyggas. U_2 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillvattenledning under nivån + 28.3 m över nollplanet. Schaktning och borrhning får inte ske under nivån + 28.3 m.

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt inom u -områden utgår till berörda fastighetsägare enligt ledningsrättslagen och bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Ett flertal fastigheter berörs av markinlösen samt släntintrång. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator. Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning av mark som ska utgöra allmän plats samt tillskapande av servitut för slänt. Avsikten är att frivilliga avtal (överenskommelse om fastighetsreglering) ska träffas mellan fastighetsägare och kommunen. Kommunen kommer att ta initiativ till förhandlingar rörande mark- och släntintrång. Om avtal inte kan träffas har kommunen möjlighet att ansöka om att frågan hanteras genom lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

I bilaga - konsekvenser för fastighetsägare redovisas vilka fastigheter som berörs av mark- och släntintrång samt vilken ungefärlig areal av respektive intrång, som berör fastigheterna. Definitiv areal beslutas av Lantmäterimyndigheten i kommande lantmäteriförrättning. Se även karta som redovisar mark- och släntintrång.

Tekniska åtgärder

Vägar och trafik

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930-40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Korsningarna är trånga och har på många platser dålig sikt på grund av vägarnas geometri och höjdförhållanden.

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med bundet slitlager (asfalt). Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar, i möjligaste mån sänks vägarna till max 10 % lutning. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Parkering

Parkering ska ske inom kvarteretsmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för för enskild parkeringsplats. En mindre allmän parkering tillskapas i anslutning till Östra parken.

Trafikanläggningar

Den nuvarande busslinjen som idag har en vändplats på Gustavsviksvägen vid branddammen föreslås förlängas vilket innebär att även Dalvägen kommer att trafikeras av buss. På Dalvägen planeras därför två hållplatser i vardera riktning. Hållplatserna på Gustavsviksvägen flyttas något och förses med regnskydd även för hållplatserna i körriktning mot Gustavsvik.

Parker

Tre parker anläggs i området. De tre parkerna Västra parken, Vattenparken och Östra parken utformas utifrån olika teman, för lek och samvaro.

- Västra parken med aktivitet och lek för yngre barn, samvaro samt utveckling av biotoper
- Vattenparken, finpark för vistelse men även flödesutjämning och biotoputveckling
- Östra parken, en aktivitetspark för alla åldrar med fokus på äldre barn och Ungdomar.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut ledningar för vatten- och spillvattenledningar fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Ledningarna i det kommunala avloppsnätet byggs ut med ett LTA (lättrycksavlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.

Dagvattenhantering

Dagvattenlösningen föreslås utgöras av en kombination av åtgärder som tillsammans säkerställer en trög avledning som gör att vattnet fördröjs och infiltrerar marken där så är möjligt. Sådana åtgärder skapar förutsättningar för rening av dagvattnet.

Inom kvartersmark ska dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avledas till grönytor för fördröjning och infiltration innan överskottsvattnet avleds till det allmänna dagvattensystemet. Från takytorna ska utkastare ovan mark användas för ytlig avledning av dagvattnet. Efter dessa åtgärder kan överskottsvatten avledas till det allmänna dagvattensystemet längs vägarna.

I Dalvägen föreslås en större allmän dagvattenledning längs större delen av vägen kompletterad med ett öppet dike parallellt med vägen på dess södra sida. I anslutning till diket föreslås ett par reningsåtgärder integrerade i parkytorna.

I samband med att fastigheterna i området ansluts till kommunalt VA kommer användningen av dricksvattenbrunnarna att avslutas. Det kan i vissa delar av området medföra att grundvattennivån höjs så pass mycket att en del ytligt avrinnande vatten bildas från befintliga grundvattenmagasin. Det en av faktorerna som bidrar till att det på fastigheterna behövs en genomtänkt dagvattenhantering inom fastigheterna.

I samband med genomförandet ska en särskild dagvattenutredning tas fram för alla exploateringsområden som innehåller grupp- och radhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter samt förskolan.

Uppvärmning/el

El- och teleledningar inklusive tomrör för bredband kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

Avfallshantering

Avfallskärl ska stå inom kvartersmark på enskilda tomter.

En återvinningsstation för förpackningar planeras längs med Gustavsviksvägen i norra delen av planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 212 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår slutförande av projektering, anläggning av väg, gång- och cykeltväg och lekplats samt avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt ersättning för upplåtelse av ledningsrätt i u-områdena i detaljplanen samt administration med mera.

Driftkostnader

Drift och underhåll av gator, gångvägar och parkanläggningar bekostas med skattemedel.

Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaden för

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att finansieras. Där framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori, vilken byggrätt respektive fastighet medges samt vilken sammanlagd gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet. För mer information gällande kostnader för gator, se gatukostnadsutredningen.

VA-anläggningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anläggningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Markinlösen/släntinträng

Flera fastigheter drabbas av markinlösen. Flera fastigheter kommer även att få ersättning för upplåtelse av släntinträng inom områden i detaljplanen markerade med z.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

I och med att befintligt vägområde på Dalvägen är relativt brett blir intrången på privatägd fastighetsmark inte så stora areamässigt. På norra sidan av vägen blir det nästan inga intrång alls, medan det blir lite mer på södra sidan där dikesslänterna tar upp en hel del plats.

Ett antal privatägda fastigheter berörs av markinlösen samt släntinträng. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt men är också skyldig, om berörda fastighetsägare begär det, att lösa in mark för allmän plats, exempelvis gator.

Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning av mark som ska utgöra allmän plats samt tillskapande av servitut för slänt.

I bilaga - konsekvenser för fastighetsägare redovisas vilka fastigheter som berörs av mark- och släntinträng.

Ett flertal ledningsrätter föreslås inom områden i detaljplanen markerade med u₁ respektive u₂, se bilaga - konsekvenser för fastighetsägare, där berörda fastigheter redovisas.

U₁ innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och får ej bebyggas. U₂ innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk spillvattenledning under nivån + 28.3 m över nollplanet. Schaktning och borrning får inte ske under nivån + 28.3 m. Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt inom u-områden utgår till berörda fastighetsägare enligt ledningsrättslagen och bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderliga ledningsrättsupplåtelser i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

Gatukostnader

Totalkostnaden för ombyggnad av gator, inkl. belysning, gång- och cykelväg, park/lekområde är beräknad till ca 162 miljoner.

Utbyggnad av gator, gångbanor, gc-vägar och dagvattenledning mm	127 594 575
Utbyggnad av överstandard till bussgata	11 547 700
Parkanläggningar (vattenparken och Västra parken)	3 689 992
Parkanläggning, östra parken	4 961 088
Markinlösen	6 350 000
Administration	8 200 000
Summan totalt	162 343 355

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid granskning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar (index). Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Fördelningsgrund gatukostnader

Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter.
- Kostnaderna för gatukostnader fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering samt byggrätt.

Uppskattad gatukostnadsersättning för Dalvägen – Gustavsviksvägen	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	180270
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	236666
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	293062
Ny avstyckning	2,0	1	575043
Förskoletomt baserad på 2000 kvm byggrätt	2,0	8	6355896

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen. Anstånd med betalning eller betalningsplan kan beviljas av kommunen om de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsägaren överensstämmer med kommunens gatukostnadspolicy. För mer information, se gatukostnadsutredningen. Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

Vatten, avlopp och dagvatten

Avgift för anslutning till kommunalt VA tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten för när förbindelsepunkt finns vid fastighetsgränsen. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lättrycksavlopp) samt dagvatten enligt 2015 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift uppsättning servisledn, kr	Förbindelsepunktsavgift, kr	Tomtyteavgift, kr	Lägenhetsavgift, kr	Totalt, kr
1000	48600	32130	55350	44955	181035
1500	48600	32130	83025	44955	208710
3000	48600	32130	125685	44955	251370

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde fastighetsägaren ansvarar för. Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i anläggningsavgiften. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat avloppsanläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker endast för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i anläggningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen, dvs. före 2012-05-28.

Debitering av anläggningsavgiften sker när förbindelsepunkt finns upprättad vid fastighetsgräns och kommunen skriftligen har meddelat fastighetsägaren om detta. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

El/energi och tele

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga upplåtelser av ledningsrätt på kvartermark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov, anmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift
- Avgift för anmälan

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Dolk	projektledare	Exploateringsenheten
Kristina Källqvist	planarkitekt	Planenheten
Sofia Thuresson Rudenschöld	planarkitekt	Planenheten
Tord Runnäs	planarkitekt	Planenheten
Nabiha Shahzad	exploateringsingenjör	Exploateringsenheten

Projektgruppsmedlemmar:

Anna Ek	Park- och naturenheten
Jan-Åke Axelsson	VA-enheten
Mahmood Mohammadi	Trafikenheten
Lars Hedrén	Vägenheten
Maria Mogensen	Vägenheten
Alice Ahoniemi	Miljöenheten
Per Sundin	Bygglovenheten
Victor Strömberg	Lantmäterienheten

Övriga:

Anders Nyberg	Uppdragsledare	WSP
Mathias Wagmo	Arkitekt	vida
Michal Prusakiewicz	Arkitekt	michal p arkitekter ab

Planenheten

Angela
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt