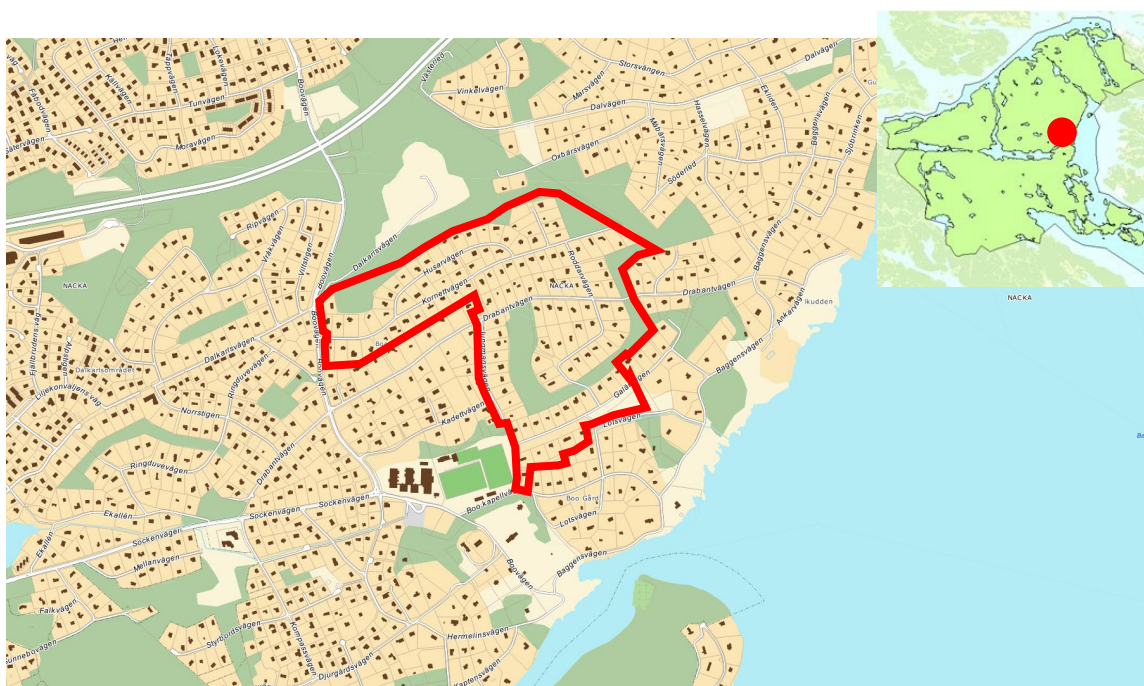


## Galärvägen

Detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar,  
sydöstra Boo, Nacka kommun



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

*Bild: Nacka kommun*

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för bostadshus utökas något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 29 april 2014 § 96. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
  - Bilaga: Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- PM Väg, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19
- Dagvattenutredning, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19 reviderad 2020-09-21
- PM Geoteknik, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19
- Trafikbullerutredning, systemhandling, Svensk Teknikutveckling 2017-05-19
- Bullerutredning, Svensk Teknikutveckling 2016-11-26, reviderad 2017-01-12
- Fotbollsverksamhet på Boovallen i Nacka, Bullerberäkning, Sweco 2014-12-19
- Program för sydöstra Boo, Nacka kommun mars 2012
- Naturvärdesinventering (avseende biologisk mångfald, NVI), Pro Natura november 2018

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Förutsättningar.....	5
3. Planförslaget.....	15
4. Konsekvenser av planen.....	23
5. Så genomförs planen.....	28
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare.....	32
7. Medverkande i planarbetet.....	34

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen är en del av kommunens förnyelseplanering i sydöstra Boo.

Detaljplaneförslaget berör 135 fastigheter och omfattar cirka 34,4 hektar land. Merparten av marken inom planområdet är privatägd kvartersmark.

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för bostadshus utökats något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Underlaget till detaljplanen bygger på en övergripande projektering (så kallad systemhandling) av vägnätet och annan allmän platsmark. Inför genomförandet kommer en detaljprojektering tas fram för utbyggnad av allmän plats och dagvattenanläggningar. Detaljprojekteringen kommer att utgå från gatukostnadsutredningen.

Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som har upprättats i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Markinlösen är i huvudsak aktuellt vid förbättring av korsningar för ökad trafiksäkerhet.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark kommer att övertas av kommunen, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs och samfällighetsföreningen avvecklas. Gemensamhetsanläggningen Bo ga:2 förvaltas av Boo gårds vägförening.

Planförslaget innebär en marginell förtätning av området då endast en bostadsfastighet kan delas och skapa en ny bostadsfastighet. Däremot om samtliga bostadsfastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Planförslaget medger även något större byggrätter för bostadshus samt att en befintlig förskola bekräftas.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanens bestämmelser fortsätter dock att gälla till dess att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

### Målområden för hållbart byggande

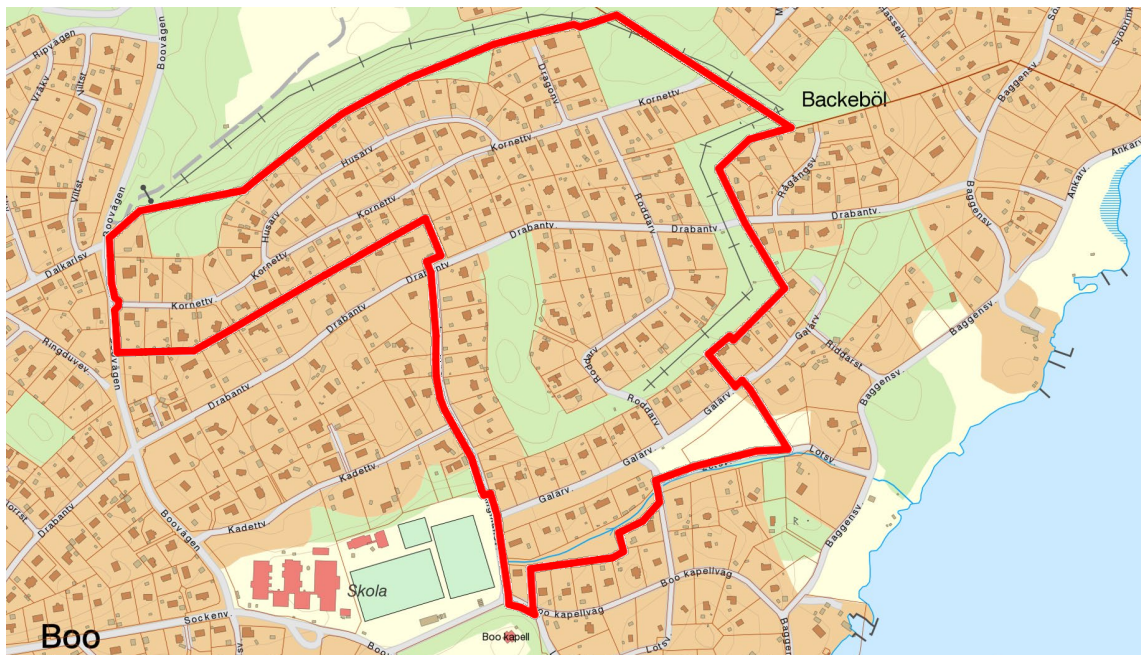
Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till skola, fritid, idrott och kultur: Boo gårds skola och Boovallen ligger intill planområdet. Genom projektet förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att gångbanor möjliggörs längs med vissa vägar, vilket förbättrar förutsättningarna för att både barn och vuxna enkelt ska kunna ta sig till dessa områden till fots.
- Nära till grön- och vattenområden: Området ligger nära Baggensfjärden och bland annat Boobadet samt omfattar och angränsar till mindre grönområden som är viktiga för närrekreation. Projektet ska tydliggöra befintliga förbindelser till grönområdena.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är beläget i sydöstra delen av kommundelen Boo. Planområdet omfattar 128 bostadsfastigheter och Bo 1:1069 (Boo Gårds förskola vid Galärvägen) samt del av bostadsfastigheterna Bo 1:138, Bo 1:129, Bo 1:130, Bo 1:123 och Bo 1:1035 och Bo 1:608 som utgör allmän platsmark (väg-, park- och naturområden). Planområdet omfattar totalt cirka 34,4 hektar.



Utdrag ur kommunkartan. Planområdets gräns markerad med röd linje. Bild: Nacka kommun.

### Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan (2018) är Sydöstra Boo markerat som ”gles samlad bebyggelse” och ”omvandlingsområden av fritidshus till permanentbebyggelse”. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I Nacka kommuns grönstrukturprogram ingår planområdet i det som kallas Rensättra-Skogsöstråket.



## Detaljplaneprogram

I mars 2012 antog kommunstyrelsen ”Program för sydöstra Boo” som omfattade cirka 700 privatägda fastigheter och flera kommunägda fastigheter. Programarbetets primära syfte var att diskutera och ta ställning till områdets övergripande struktur när det gäller vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, bredbandsförsörjning, trafiknät för kollektivtrafik, bil- gång- och cykeltrafik, bostadsbebyggelse, verksamheter, skolor, förskolor och annan service, natur- och rekreationsområden, strandpromenad samt kulturmiljö och landskapsbild. I programmet angavs en exploateringsnivå för detta detaljplaneområde om cirka 1200 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek. Bostadsfastigheternas storlek inom planområdet varierar mellan cirka 1500 och 3100 kvadratmeter.

Detaljplaneförslaget stämmer överens med riktlinjerna i programmet.



Programområdets omfattning. Planområdet utmärkt med tunn röd linje. Bild: ”Program för sydöstra Boo”, Nacka kommun 2012.

## Detaljplaner

Planområdet berör följande detaljplaner och byggnadsplaner: B82 från juli 1941, B99 från augusti 1946, ÄDP 299 från oktober 2002, ÄDP 233 från maj 2000, ÄDP 317 från juni 2003, DP 367 från juli 2005, DP 242 från juli 2000, DP 241 från juli 2021 och DP 326 från mars 2004. Genomförandetiden har gått ut för samtliga. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta dessa detaljplaner.

Inom stadsbyggnadsprojektet, men utanför planområdet, har ytterligare en detaljplan tagits fram, som omfattar Boo Gårds skola och Boovallen med mera. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i juni 2017 och vann laga kraft 16 mars 2018.

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

### *Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken*

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### *Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken*

Recipient för dagvattnet från området är Baggensfjärden, vilket ligger söder om planområdet. Baggensfjärden tillhör ett av de vattenområden i kommunen som vattenmyndigheten prioriterat. En klassning har skett av områdets nuvarande status och Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljö kvalitet, så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN) som området ska uppnå. Enligt miljö kvalitetsnormen för Baggensfjärden ska kvalitetsnormen god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus uppnås till år 2027. Baggensfjärdens ekologiska status var vid den senaste klassningen måttlig och den kemiska statusen klassades som uppnår ej god status. Föroreningarna beror på övergödning till följd av näringsämnen samt syrefattiga förhållanden men också på tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten. Spillvatten, skogsbruk, gödsling av trädgårdar, båtbottnfärger och väg dagvatten påverkar också fjärden negativt.

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet.

## Området idag

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Områdets tydligaste dalstråk går omedelbart norr om planområdet och 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. Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och med lummig lövvegetation, bland annat ek, ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär.

Mycket av områdets karaktär är knutet till de smala, lantliga vägarna kantade av parkliknande tomter och natur.

Sydöstra Boo upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Villagatorna fungerar som promenadgator och det finns ett antal förbindelser mellan tomterna. Dessa förbindelser är tänkta att kunna röra sig längs med, men alla fyller inte sin funktion då flera är igenvuxna.



*Gatubild, Roddarnägen. Foto: Felicia Liabäck Löwstett*

#### *Markföreningar*

Inga dokumenterade markföreningar finns inom planområdet. Norr om planområdet finns den så kallade Bootippen (MIFO 0182–5265) där markanvändningen regleras inom detaljplanarbetet för Dalkarlsängen. Lakvatten från det området rinner inte in i denna detaljplans område.

#### *Topografi, geologi och markförhållanden*

Området är kuperat med relativt stora höjdskillnader. Marknivån varierar från +4 meter över havsnivån vid Galärvägen upp till +53 meter vid Husarvägen. Markens beskaffenhet varierar inom området, men består generellt av lera eller lös jord i lägre delar till att bli moränjord, berg i dagen och ytnära berg i högre terräng.

#### *Risk för översvämning vid skyfall*

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid extrema regn (100-årsregn med klimatfaktor). Underlaget för risk för översvämning vid skyfall, vilket redovisas översiktligt på bilden nedan, är hämtad från Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun.





Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015-05-07. Planområdet markerat med röd linje. Framtida djup vid 100-års regn med klimatfaktor. Bild: Nacka kommun.

### Natur

Inom planområdet finns det naturmiljöer som är utpekade av Länsstyrelsen som skyddsvärda. Eken i korsningen Boo kapellväg/Jungmansvägen, som står på gatumark, strax utanför planområdet, är utpekad som skyddsvärt träd och fastigheterna närmast eken är utpekade som skyddsvärda trädmiljöer.

### Rekreation och friytor

Inom planområdet finns naturmark med rekreativa värden. De större friytorna i kommundelen finns utanför planområdet, i form av Boobadet och fotbollsplanerna vid Boo Gårds skola.



*Flygbild från 2016 över del av planområdet sett från öster. Baggensfjärden i förgrunden. Ungefärligt planområde utmärkt med röd linje. Bild: Nacka kommun.*

## Buller

### *Trafikbuller*

Området berörs av trafikbuller främst från Boovägen och Galärvägen. I närheten finns också Värmdöleden, väg 222 som skapar ett så kallat bullerregn i området, ett bakgrundsbuller. På grund av närheten till idrottsplatsen Boovallen som består av ett antal fotbollsplaner finns även bullerproblematik på grund av fotbollsmatcher, träning och publik.

Bullersituationen för detaljplaneförslaget har utretts (Trafikbullerutredning Svensk Teknikutveckling AB 2017-05-19). Trafikflödena har räknats upp till prognosår 2030 med bland annat trafikrapporten till detaljplaneprogrammet som underlag (Rapport vägar och trafik, programunderlag Södra Boo rev. 2011-03-17).

Från Boovägen, vilken i framtiden kan komma att belastas av på- och avfart, ligger bullernivåerna kring 60 dBA, medan övriga områden domineras av bullerregnet från väg 222. På husens tystare sida beräknas dock att riktvärdet 55 dBA klaras men för ett par fastigheter längs Boovägen kan nivån på uteplatsen bli för hög i framtiden.

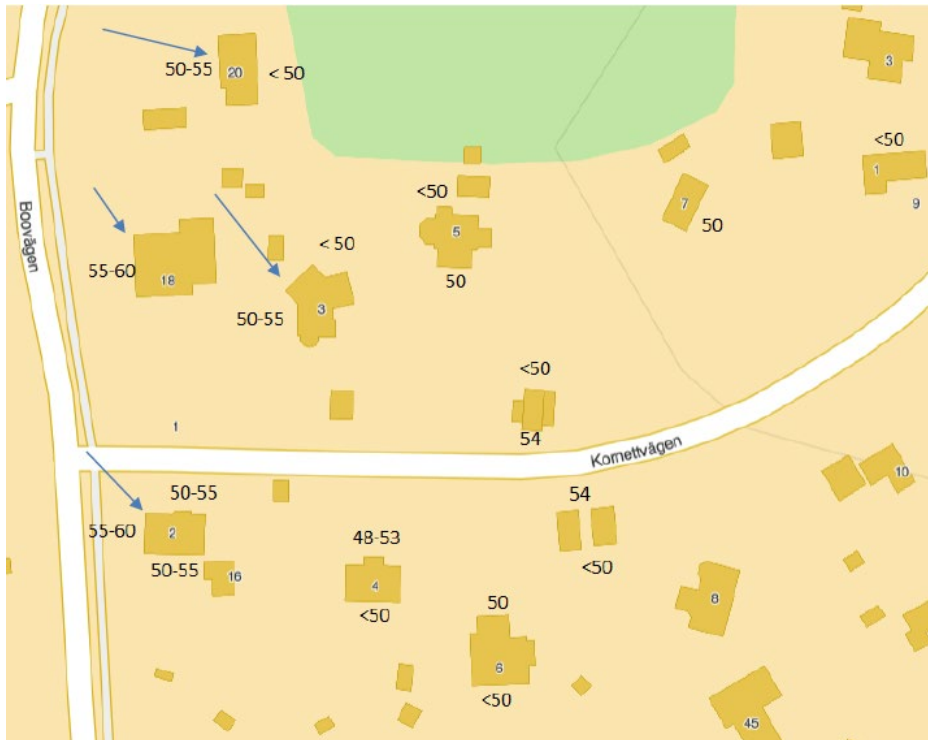


Väg	Nr	Antal fordon	Rusning L <sub>A</sub> equ	Dag L <sub>A</sub> equ	Natt L <sub>A</sub> equ	Dygn L <sub>A</sub> equ
Boovägen övre del	1	3500 <sup>1)</sup>	64	61	49	60
Komettvägen	2	400 <sup>1)</sup>	58	55	49	54
Husarvägen	3	--- <sup>2)</sup>	58	55	50	54
Roddarvägen	4	500 <sup>3)</sup>	59	56	49	54
Galärvägen	5	700	59	57	49	54
Ljungvägen	6	500 <sup>3)</sup>	59	57	50	56
Drabantvägen	7	600	59	57	50	56

Redovisade kommande bullernivåer enligt utredningen. Svensk Teknikutveckling, 2017-05-19.



Utredningsområdet angränsat med orange streckad linje. Siffror hänvisar till tabellen ovan. Svensk Teknikutveckling, 2017-05-19



Fastigheter där nivå på uteplats kan komma att överstiga 50 dBA. Svensk Teknikutveckling, 2017-05-19

På figuren ovan visas de fastigheter som är mest utsatta för bullerpåverkan. Det är framför allt Boovägen och dess höga trafikintensitet samt hastighetsbegränsningen till 40 km/h som gör att fastigheterna påverkas av trafikbuller mer än de andra. Fastigheterna klarar gällande riktvärden för nivåer vid fasad men enligt utredningen kan ljudnivån överstiga riktvärdena för uteplats då de kan komma att överstiga 50 dBA (ekvivalent dygnsvärde).

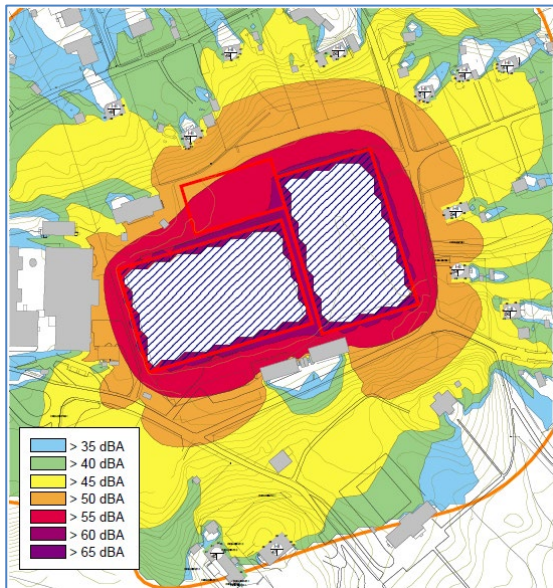
#### Övriga bullerkällor

Utanför aktuellt detaljplaneområde men strax väster om några av de fastigheter som ingår i detaljplanen ligger idrottsplatsen Boovallen som består av två 11-manna konstgräsplaner och en mindre 5-manna grusplan. Boovallen är en bullerkälla som förutom att den höjer trafikintensiteten i området orsakar ljud från spelare, publik och mer sällan ljudanläggningar som kan vara störande för närboende.

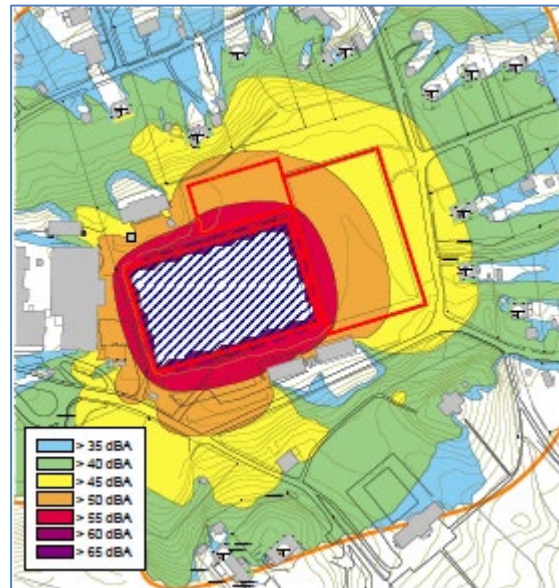
Boovallen är föremål för tillsyn enligt miljöbalken på grund av klagomål på buller från idrottsutövare. Idrottsplatsen ingår i angränsande detaljplan Boo gårds skola som nyligen vunnit laga kraft. I tillsynsärendet finns förslag på åtgärder för att begränsa bullret från idrottsplatsen men eftersom det beslutet inte vunnit laga föreslås inga nya bullerbegränsande åtgärder.

Ett par utredningar angående bullersituationen på Boovallen har utförts (2014-12-19 av Sweco, STU Bullerutredning 2016-11-26 med komplettering om lösningsförslag 2017-01-12). Beräknade bullernivåer visas nedan.





Beräknad ljudutbredning vid scenariot helgmatch vid Boovallen. Sweco 2014-12-19



Beräknad ljudutbredning vid scenariot match damer, när den västra planen används. Sweco 2014-12-19

Adress	Sweco L <sub>Aeq</sub> i dBA	STU L <sub>Aeq</sub> i dBA	Med skärm L <sub>A</sub> eq i dBA
Boo Kapellväg 1	54	52	≈ 48
Boo Kapellväg 3	50	49	≤ 45
Boovägen 5	47	45	≤ 45
Djurgårdsvägen 71	45	44	≤ 45
Galärvägen 32	47	45	≤ 45
Galärvägen 34	48	46	≤ 45
Jungmansvägen 3	50	48	≤ 45
Jungmansvägen 4	54	52	≈ 47
Jungmansvägen 6	51	49	≤ 45
Kadettvägen 8	48	46	≤ 45
Kadettvägen 10	52	50	≈ 47
Kadettvägen 12	49	47	≤ 45

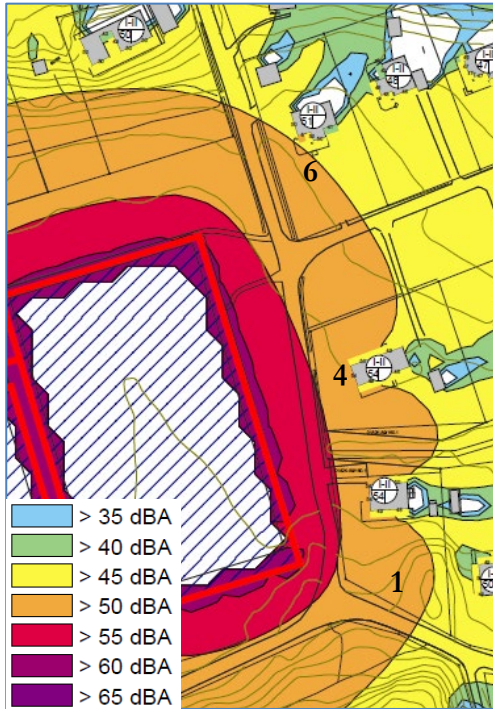
Beräknade fasadnivåer vid de mest utsatta bostäderna Svenska Teknikutveckling 2016-11-26. Scenario: Helgmatcher enligt Sweco, dvs två fotbollsplaner i bruk. Beräknade nivåer är exklusive bakgrundsljud och för båda utredningarna, Sweco och Svenska Teknikutveckling. Vid ett värsta scenario, ett Nackamästerskap när samtliga planer är i bruk, blir den beräknade nivån 1 dBA högre vid fastigheten (ej hörbar skillnad).

I Boverkets vägledning med råd om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller.

Kvällstid gäller Boverkets rekommendation om som mest 45 dBA vid bostadsfasad kvällstid och helger, och om det finns möjlighet till bullerdämpad sida och byggnaderna bulleranpassas, som mest 55 dBA kvällstid. Om bullernivån är över 55 dBA under kvällar och helger bör bostadsbyggnader inte accepteras enligt vägledningen. Om impuls ljud, toner och liknande ingår i bullret bör nivåerna i tabellen sänkas med 5 dBA. Sådant industribuller är dock inte aktuellt i detta fall.

För de fastigheter som ligger närmast idrottsplatsen har som mest 55 dBA ekvivalent nivå beräknats för en fastighet vid bullrigaste fasad, vid värsta scenario och i Sweco-utredningen

som fick högst värden. Samtliga fastigheter har en ljuddämpad sida avseende bullret från idrottsplatsen.



*De tre fastigheter som berörs mest av bullret vid scenario belgmatch, Boo Kapellväg 1, Jungmansvägen 4 och 6 (Bo 1:694, 1:695 och 1:650). Där är bullernivån som mest 55 dBA vid den bullriga sidan. På den tystare sidan är den beräknade nivån från 50 dBA och tystare. Möjlighet till uteplats och ljuddämpad sida som inte överstiger 45 dBA finns. Sweco 2014-12-19*

### Service

Inom planområdet finns kommunal service i form av Boo Gårds förskola, en förskola med sju avdelningar. Utanför planområdet finns ytterligare kommunal service i form av Boo Gårds skola, med planerad utbyggnad från F-6 till F-9. I närområdet finns bara ett begränsat utbud av kommersiell service. Närmaste centrum med kommersiell och kommunal service är Orminge, ungefär fyra kilometer från planområdet.

### Gator och trafik

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Boo gårds vägförening. Vägarna är i allmänhet smala och av låg standard med begränsad sikt i flertalet korsningar som följd av den kuperade terrängen. Inom planområdet är vägarna i huvudsak belagda med grus. Gång- och cykelbana finns längs Galärvägen och en grusbelagd gångbana längs Drabantvägen. Resande med kollektivtrafik hänvisas till hållplatserna Boo gård, Gustavsvik eller hållplatserna vid Boovägen, som alla ligger utanför planområdet.

### Teknisk försörjning

Inom planområdet är det kommunala vatten- och avloppssystemet utbyggt till samtliga fastigheter.

Dagvatten hanteras inom området idag till största delen av diken längs grusvägarna för att slutligen nå recipienten Baggensfjärden. Idag sker rening och fördröjning i vägdiken och

naturmark. Förutsättningarna för infiltration är begränsade inom vissa delar av området som har grunda jordlager och där berget går nära markytan. Andra områden, med djupare jordlager och/eller lera, har bättre möjligheter till rening och infiltration. Där dagvattnet inte kan infiltrera på grund av berg i dagen, sker avledning via vägdiken till naturliga lågpunkter där vattnet kan infiltrera och fördröjas.

Hushållsavfall samlas i huvudsak i kärl och hämtas med sopbil. Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen vid Boo Gårds skola.

### **3. Planförslaget**

#### **Allmänt om planförslaget**

Detaljplanen syftar till att rusta upp och förbättra vägarna i området och möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Byggrätten för befintliga bostadshus utökats något samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Genom att Nacka kommun tar över huvudmannskapet för allmän plats kommer en upprustning av vägar att behöva genomföras. Vägarnas upprustning utgår ifrån de befintliga vägarna och föreslås i möjligaste mån anpassas med hänsyn till områdets karaktär. Detaljplanen möjliggör utrymme för framtida gångbanor längs vägar där många rör sig för att skapa trygga och säkra skolvägar. I detaljplanen har ytor reserverat längs med Jungmansvägen för att på sikt kunna bygga ut en gångbana. Längs med Galärvägen planeras befintlig gångbana förlängas öster ut och ansluta till Drabantvägen. Längs med Drabantvägen planeras befintlig gångbana breddas från 1,5 meter till 2 meter samt förlängas väster om Roddarvägen. I genomförandeskedet planeras vägarna få ny beläggning samt att mindre justeringar av vägarnas plan och profil planeras att utföras.

Vilka investeringar som bedöms som nödvändiga framgår i den gatukostnadsutredning som tagits fram, se vidare under rubriken Gatukostnader i avsnitt 4.

#### **Nya byggnader och fastigheter**

##### *Allmänt*

Planförslaget innebär en marginell förtätning av området. Inom planområdet finns det endast en bostadsfastighet som har en areal som möjliggör en uppdelning i nya fastigheter. Planförslaget innebär att endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter får uppföras per bostadsfastighet. Om samtliga bostadsfastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet. Planförslaget innebär att byggrätten för bostadshus utökats något.

### *Styckningsrätter friliggande bebyggelse*

Minsta fastighetsstorlekar för bostadsfastigheter är 1400 kvadratmeter och minsta fastighetsstorlek för förskolan är 5000 kvadratmeter. Av plankartan framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter, vilket regleras med bestämmelse **d<sub>1</sub>** och **d<sub>2</sub>**. Av denna bestämmelse framgår om fastigheten är styckningsbar. Inom planområdet finns det endast en bostadsfastighet som har en areal som möjliggör en uppdelning i nya fastigheter.

Storleken på byggrätten är kopplad till fastighetsstorleken. Om hela byggrätten på en ännu inte avstyckad fastighet utnyttjas och huvudbyggnaden på fastigheten på så vis blir större än vad byggrätten medger efter det att fastigheten styckats av, kan avstyckningen komma att strida mot detaljplanen. På så vis kan en avstyckning förhindras om hela byggrätten utnyttjas.

### *Byggrätter och utformning av villor*

Planförslaget medger en generell byggrätt för villor, se bestämmelserna **e<sub>2</sub>** på plankarta. Enligt **e<sub>2</sub>** får endast en huvudbyggnad per fastighet uppföras, med högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad. Huvudbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största byggnadsarea. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får inte uppta större byggnadsarea än 11% av fastighetens areal, dock högst 165 kvadratmeter. Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får inte uppta större byggnadsarea än 12,5 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvadratmeter.

För de fastigheter som har befintliga lagligt uppförda huvudbyggnader som är större eller högre än ovanstående byggrätt föreslås en individuellt anpassad byggrätt för huvudbyggnad, baserat på inventering av befintlig byggnadsarea och höjd, se planbestämmelse **e<sub>3</sub>**, **e<sub>4</sub>**, **e<sub>5</sub>**, **e<sub>6</sub>**, **e<sub>7</sub>** och **e<sub>8</sub>** på plankarta. Den individuellt anpassade byggrätten föreslås för att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga.

Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största byggnadsarea per fastighet. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 kvadratmeter per fastighet. Om arean och/eller höjden för befintliga lagligt uppförda komplementbyggnader överskrider på en fastighet utgör bestämmelserna inget hinder mot att dessa står kvar. Däremot kan det innebära att byggnaden inte får byggas till eller återuppföras vid skada eller brand.

### *Placering av bebyggelse*

Placering av byggnader regleras genom ”prickmark”, ”korsmark” samt en generell bestämmelse på plankartan. Inom korsmark får komplementbyggnader uppföras. Inom prickmark får inga byggnader uppföras, med undantag av bygglovsbefriade åtgärder. Den generella bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns med undantag från huvudbyggnader på fastigheter markerade med **p<sub>1</sub>**. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. För fastigheter som omfattas av bestämmelsen **p<sub>1</sub>** ligger befintlig huvudbyggnad närmre fastighetsgräns än



4,5 meter och bestämmelsen syftar till att möjliggöra bevarande av dessa huvudbyggnader. För kuperade fastigheter där det är svårt att lösa angöring reglerar planförslaget plusmark, mark där komplementbyggnader får uppföras 2 meter från gata.

#### *Förskola*

Inom planområdet finns en fastighet, Bo 1:1069, som rymmer en befintlig förskola. I planförslaget föreslås en byggrätt som möjliggör en mindre utbyggnad. Förskolan har idag en bruttoarea på 1750 kvadratmeter, i planförslaget föreslås en bruttoarea på 2300 kvadratmeter vilket innebär att förskolan kan växa med cirka två avdelningar, se planbestämmelse **e**<sub>1</sub>. Utöver bruttoarean regleras förskolan med en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet på 18,5 meter vilket motsvarar två våningar, se planbestämmelse **d**<sub>2</sub>.

Inom fastigheten finns två komplementbyggnader, ett uteförråd på 39 kvadratmeter samt ett barnvagnsförråd på 30 kvadratmeter. I planförslaget föreslås att komplementbyggnader får uppta en byggnadsarea på 120 kvadratmeter med högsta nockhöjd 4,0 meter.

Fastigheten föreslås utökas norrut i syfte att omfatta befintlig yta för parkering samt hämtning och lämning.

### **Mark och växtlighet**

#### *Bevarande av mark och växtlighet*

Planförslaget är anpassat för att bevara områdets karaktär med varierad topografi. Områden reglerade med markanvändningen natur avser friväxande natur som även kan innehålla vatten- och friluftsanläggningar såsom anlagda gångstigar och utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Diken kan anläggas inom natur. Park- och naturmark planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

#### *Skydd av träd och mark på kvartersmark*

Förekomst av stråk med ädellövträd och äldre tallar har värde för landskapsbilden, kulturhistoriska miljön och biologiska mångfalden. Därför föreslås ädellövträd och tallar skyddas med planbestämmelse **n**<sub>1</sub>. Utöver naturvärdena kopplade till ädellövträd finns även biotopvärden genom den rika förekomsten av olika former av block, stenhällar, klippsprång och annat berg i dagen som skyddas med prickmark.

Bestämmelsen **n**<sub>1</sub> innebär att värdefulla ädellövträd och tallar med stamdiameter överstigande 0,3 meter, mätt 1,3 meter upp på stammen, inte får fällas. På vissa ställen är skyddsbestämmelsen kombinerade med prickmark. Inom prickmark får inga byggnader uppföras, med undantag av bygglovsbefriade åtgärder. Marklov krävs inom områden med **n**<sub>1</sub> för fällning av träd, vilket kan ges om det finns särskilda skäl, se administrativ planbestämmelse på plankarta. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. Riskträd får fällas, vilket är träd som riskerar falla med skada på person eller egendom. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Med ädellövträd avses främst ekar inom planområdet, men det gäller även

arterna alm, ask, avenbok, bok, körsbär, lind och lönn. Planbestämmelserna som skyddar träd och mark på kvartersmark utgår från utpekade områden enligt naturvärdesinventeringen (Pro Natura, november 2018).

#### *Träd och växtlighet vid nybyggnad och tillbyggnad*

En generell planbestämmelse anger att nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning och fyllnadsarbete.

#### **Lek och utevistelse**

Inom planområdet möjliggörs det för en park vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen innehållande ytor för lek och spontanidrott samt fördröjning av dagvatten. Parken fyller en viktig funktion för fördröjning och sekundär rening av dagvatten. Den nedsänkta delen av parken fungerar också som temporär översvämningsyta vid kraftiga regn.

#### **Gator och trafik**

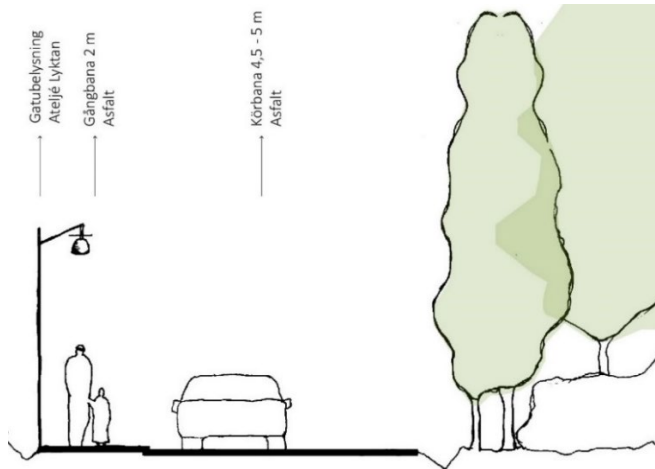
Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägarna. Det befintliga lokalvägnätets sträckning behålls huvudsakligen. Parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning tagits fram. Förbättringar av allmänna anläggningar genomförs och kostnaderna fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet som omfattar denna detaljplan och detaljplanen för Mjölkkudden – Gustavsviks Gård. Se vidare under rubriken Gatukostnader i avsnitt 4.

Utgångspunkten för gatukostnadsutredningen är att i största möjliga mån använda befintligt vägutrymme och befintlig väguppbyggnad. Ny beläggning samt mindre justeringar av vägarnas plan och profil planeras att utföras.

#### *Uppsamlingsvägar*

Galärvägen och Drabantvägen klassas som vägar med uppsamlande funktion och möjliggörs få en 4,5 meter till 5,5 meter bred körbana. Körbanans bredd varierar och anpassas efter områdets förutsättningar för att minimera markintrång, sprängning och fällning av högvuxna träd. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar möjliggörs utefter vissa sträckor en gångbana. Längs med Drabantvägen planeras befintlig gångbana breddas från 1,5 meter till 2 meter samt att gångbanan förlängs väster om Roddarvägen. Längs med Galärvägen planeras befintlig gångbana på den södra sidan att förlängas på den norra sidan av Galärvägen, väster om Roddarvägen.

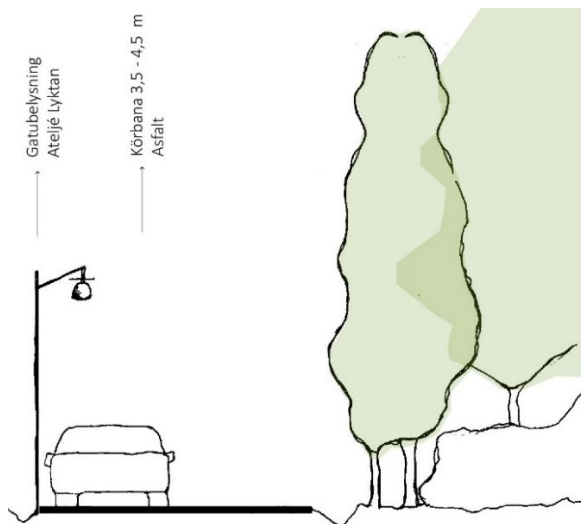
Gångbanorna kopplas samman med ett övergångsställe vid förskolan. Den södra sidan av Galärvägen omfattas av ett grönt gaturum med gräsytor och vegetation. På denna yta, vid korsningen Galärvägen och Jungmansvägen norr om fastigheten Bo 1:695 föreslås en yta för torrdammar/översvämningsytor för dagvatten för att hantera de förväntade flödena i området till följd av större regn och snösmältning innan vattnet når utloppsdiket.



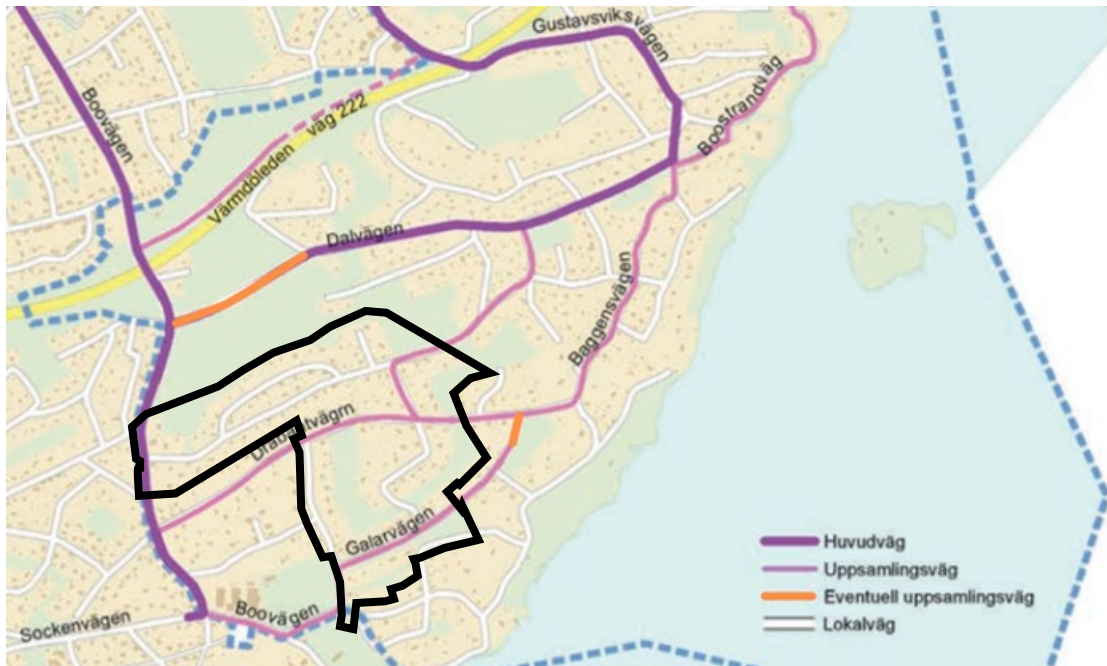
*Föreslagen sektion för områdets vägar med uppsamlande funktion, med gångbana. Program för sydöstra Boo, Nacka kommun 2012.*

### Lokalvägar

Jungmansvägen, Kornettvägen, Husarvägen, Dragonvägen och Roddarvägen klassas som lokalvägar och möjliggörs få en körbana med bredden 3,5 meter till 4,5 meter. Det föreslås inga gångbanor längs med lokalvägarna bortsett från Jungmansvägen. Trafiken på Jungmansvägen har utretts och bedömningen är att det finns behov att anlägga en gångväg på västra sidan av Jungmansvägen för att möjliggöra trygga skolvägar för barn. Det finns dock begränsat utrymme för en gångbana och därför ges utrymme för släntintrång.



*Föreslagen sektion för lokalvägarna. Program för sydöstra Boo, Nacka kommun 2012*



Kartbilden ovan visar förslag för uppsamlingsvägar (ljuslila linje), lokalvägar (vit linje) och föreslagen sammanbindning (orange linje). Planområdet markerat med svart linje. Källa: Program för sydöstra Boo, Nacka kommun 2012.

#### Gatubelysning

Inom området kommer den befintliga belysningen att vara kvar men armaturen planeras att bytas ut. Detta finansieras som en del i gatukostnadsutredningen.

#### Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boovägen, Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägens förlängning.

#### Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång.

#### Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Inom planområdet är kommunalt vatten- och spillvattennät sedan tidigare utbyggt.



### *Dagvatten*

Avsikten är att hela planområdet ska omfattas av ett verksamhetsområde för dagvatten gata, för hantering av dagvatten från allmän platsmark. Dagvatten från gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark kan göras genom diken och kan fördjupas längs en cirka 370 meter lång sträcka för att öka kapaciteten.

Inom planområdet föreslås två ytor för ytlig infiltration och översvämningsyta för dagvatten från regn och snösmältning. Vattnet rinner sedan ut i utloppsdiket mot Baggensfjärden. Den ena ytan föreslås vid korsningen Galärvägen och Jungmansvägen på den södra sidan av Galärvägen och norr om fastigheten Bo 1:695. Den andra ytan planeras inom parkmark vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen. Parken fyller en viktig funktion för fördröjning och rening av dagvatten. Parken kan också fungera som en temporär översvämningsyta vid kraftiga regn.



*Föreslagna ytor för dagvattenåtgärder. A1 och B avser infiltration medan A2 kan fördröja vattnet vid höga flöden. I övrigt ska diken på en sträcka av cirka 370 meter grävas om så att de rymmer mer dagvatten.*

Dagvatten från kvartersmark bör i möjligaste mån fördröjas och infiltreras. För att möjliggöra infiltration och underlätta omhändertagande av dagvatten föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50 % av fastighetens areal får hårdgöras vid nybyggnation och tillbyggnation med till exempel takytor, asfalt eller annat tätt material. I planbestämmelsen räknas inte naturligt hårda ytor som till exempel orört berg. Med att hårdgöra avses att genom någon typ av anläggningsarbete göra så att möjligheterna till infiltration stoppas på en viss yta. Planbestämmelsen gör att dagvatten från fastighetsmark i möjligaste mån kan fördröjas och infiltreras i samband med tillbyggnation och nybyggnation på fastigheterna. Utöver det bör genomsläppliga material väljas och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten kan även lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. På Nacka kommuns hemsida finns tips och exempel på hur fastighetsägaren kan göra detta.

Tabell 4. Föroreningsmängder före och efter utbyggnad [kg/år]. Grön cell indikerar en minskning eller oförändrat värde efter utbyggnad.

Ämne	Enhet	Befintligt -rening i befintliga diken	Ombyggnad -rening i befintliga diken + utbyggnad av diken + översilningsytor	Förändring jämfört med befintlig situation
P	kg/år	11	11	0%
N	kg/år	110	110	0%
Pb	kg/år	0,21	0,2	-5%
Cu	kg/år	0,92	0,92	0%
Zn	kg/år	1,8	1,8	0%
Cd	kg/år	0,02	0,018	-10%
Cr	kg/år	0,26	0,27	4%
Ni	kg/år	0,24	0,24	0%
Hg	kg/år	0,0014	0,0015	7%
SS	kg/år	2100	2000	-5%
Oil	kg/år	7	4,5	-36%
PAH16	kg/år	0,02	0,015	-25%
BaP	kg/år	0,00061	0,00055	-10%
PBDE 47	kg/år	0,000011	0,000011	0%
PBDE 99	kg/år	0,000013	0,000013	0%
PBDE 209	kg/år	0,0011	0,0011	0%
TBT	kg/år	0,00012	0,00012	0%

Föroreningsmängder i dagvattnet per år för hela planområdet. Scenariot är att detaljplanens byggrätter har utnyttjats full ut, och efter rening i översilningsytor och diken. Bild: Dagvattenutredning, systemhandling, Sigma Civil 2020.

### Skyfall

I nuläget finns ingen känd problematik med översvämningar inom planområdet. I dagvattenutredningen (PM Dagvatten Galärvägen Sigma 2020) beskrivs ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn. Planens genomförande innebär dock en förbättrad situation jämfört med idag i och med att dagvatten avleds på ett effektivare sätt när dagvattensystemet ses över. Åtgärder för att avleda skyfall möjliggörs av detaljplanen. En översvämningssyta (A2 se ovan) kommer kunna ta hand om höga flöden när angränsande dagvattenyta svämmas över. För att skydda bebyggelse vid översvämmande vatten vid skyfall införs planbestämmelse **b<sub>1</sub>** som reglerar att tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion. Planbestämmelsen omfattar fastigheter i lågpunkter som anses vara särskilt utsatta. Planbestämmelsen omfattar den del av byggnad som riskerar att översvämmas och inte hela byggnaden. Planbestämmelsen omfattar tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad och inte befintlig bebyggelse, detta för att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga.

### Brandvatten

Inom området utförs räddningsinsatser med hjälp av tankbilar.

### Elektricitet

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning och två befintliga elnätstationer ges planstöd (en på Galärvägen och en på Drabantvägen). I planområdet finns två nätstationer, dessa bekräftas i plankarta med markanvändningen **E<sub>1</sub>**. Några nya utrymmen för nya nätstationer är inte inplanerade.

#### *Tele-/datakommunikation*

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledning.

#### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vid ny- och ombyggnad bör vattenburna system väljas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov vid köldknäppar. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

#### **Trygghet och säkerhet**

De främsta åtgärderna ur trygghets- och säkerhetsperspektiv är att en standardhöjning av gatunätet möjliggörs genom att gångbanor kan anläggas längs vissa gator och att belysningen i området moderniseras och kompletteras. Belysningen inom området gör att området upplevs som tryggare att promenera och cykla inom, även på vintern och under dygnets mörka timmar. God belysning är viktigt då många vägar projekteras utan gång- och cykelväg eller trottoar.

Gång- och cykelvägar skapar trygga skolvägar för skolbarn och förskolebarn och skapar bättre möjligheter för barn och föräldrar att gå eller cykla till skolan eller förskolan.

#### **Avfall**

Nacka vatten och avfall AB, ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Insamling av rest- och matavfall sker via separata kärl som placeras vid fastighetsgräns för tömning av sopbil. I stort sett alla fastigheter inom planområdet har direkt anslutning till lokalgata med framkomlighet för sopbil.

Inom området hämtas både restavfall (brännbart avfall) och matavfall. På Nacka avfalls hemsida finns uppgifter om sophämtning, priser, dagar och tider med mera. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Återvinningsstationer (ÅVS) finns vid korsningen Boovägen 7, Gammeluddsvägen/Djurgårdsvägen och Sockenvägen/Kompassvägen. Vid Boovägen 30 finns Boo återvinningscentral (ÅVC) med både möjlighet för källsortering och övrigt avfall såsom vitvaror, farligt avfall, trädgårdsavfall och grovavfall. Här finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

## **4. Konsekvenser av planen**

#### **Behovsbedömning**

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### Trygghet och säkerhet

Förbättring av gatorna i området, inklusive att förbättrade gång- och cykelförbindelser blir bättre belysta, gör att området blir och upplevs som tryggare, även under dygnets mörka timmar. Trafiksäkerheten bedöms öka då vägstandarden höjs, gatubelysning moderniseras och kompletteras samt att det möjliggörs för gångbanor. Det ökade permanentboendet i sydöstra Boo med fler människor som rör sig i området kan öka känslan av trygghet.

### Rekreation

Område för lek och spontanidrott möjliggörs att anläggas inom parkmarken nära förskolan vid Galärvägen. Då planområdet till största delen består av villafastigheter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat fastighetsmark. I områdets närhet finns också naturområden som är lämpliga för rekreation och lek. Sammantaget är förutsättningarna goda för lek och rekreation med tanke på att planområdet utgörs av ett förhållandevis glest villaområde.

### Tillgänglighet

Då de grusade vägarna förses med asfalt samt möjligheten till trottoarer på vissa sträckor bedöms tillgängligheten till området för dem som inte färdas med bil förbättras. Då topografin gör att vissa vägars lutning är relativt kraftig är det svårt att fullt ut tillgänglighetsanpassa gator och gångvägar i området.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) innebär mål för att uppnå god status på luft och vatten och att förhindra ytterligare försämringar, det så kallade icke-försämringskravet. Målsättningen ska vara att skapa möjlighet till förbättring.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. Ingen föreslagen bebyggelse kommer väsentligt försämrade luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenhanteringen på allmän plats innebär att belastningen på recipienten från dagvattnet i området i huvudsak minskar. Enligt dagvattenutredningen kommer utgående dagvatten vara renare än innan utbyggnaden för samtliga undersökta ämnen utom för kvicksilver och krom. Den ökningen bedöms dock vara inom felmarginalen i detta fall och utgår från ett värsta-scenario. Se resonemang i Miljöredovisningen som är ett underlag till planbeskrivningen, samt dagvattenutredningen. Sammantaget bedöms genomförandet av planen kunna innebära en positiv påverkan på recipienten och att miljö kvalitetsnormen för vatten följs.



## Trafik

Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas.

Trafikförsörjningen till planområdet sker via Boovägen. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo föreslår en förlängning av Dalvägen sammankopplad med Boovägen och ny trafikplats vid väg 222 för att underlätta trafikförsörjningen till hela sydöstra Boo.

Utbyggnad av vägnätet föreslås genom att Galärvägen förlängs och ansluts till Drabantvägen samt att Söderled och Kornettvägen kopplas samman för gång och cykel. Dessa utbyggnader regleras dock inte inom denna detaljplan utan möjliggörs genom andra detaljplaner. Kopplingen Kornettvägen-Söderled är inte aktuell för fordonstrafik men en vändplan kommer att behöva anläggas.

Projekteringsunderlaget för granskningsförslaget är en så kallad systemhandling. Systemhandling är en övergripande projektering som har utrett hur en möjlig utbyggnad av allmän plats för området kan se ut. Denna projektering ligger till grund för bedömningen av omfattningen av släntintrång och markinlösen i detaljplanen. Frågan om finansiering av utbyggnad regleras i gatukostnadsutredningen, se även under rubriken Gatukostnader i avsnitt 4.

Galärvägen och Drabantvägen klassas som vägar med uppsamlande funktion och föreslås få en 4,5 till 5,5 meter bred körbana. Körbanans bredd varierar och anpassas efter områdets förutsättningar för att undvika markintrång, sprängning och fällning av högvuxna träd. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar möjliggörs utefter dessa sträckor en gångbana om två meters bredd. Det möjliggörs även för en gångbana längs med Jungmansvägen.

Detaljplanens genomförande syftar till att öka trafiksäkerheten genom att gator beläggs med asfalt och i viss mån breddas och rätas ut samt att krön och svackor jämnas ut. Detta blir en uppenbar förändring av trafikmiljön i området, och det syftar även till att underlätta drift och underhåll av gatorna. Med en jämnare beläggning blir det enklare att snöröja effektivt, och vägkroppen får ett mer hållbart slitlager.

## Buller

Bullernivåerna ligger under eller i nivå med trafikbullerförordningens nuvarande riktvärden. Samtliga fastigheter bedöms kunna skapa tysta uteplatser och eventuella nya byggnader kan placeras och utformas så att riktvärdena inte överskrids.

För förskolegården bör åtminstone hälften av friytan ha en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå. Friyta för barnen som är bortvänt från Galärvägen uppfyller önskade målsättning. Buller från vägen och närliggande verksamheter kan minskas genom att till

exempel använda tystare vägbeläggningar samt att hålla hastighetsbegränsningen på 30 km/h.

För bullret från Boovallen bedöms att fastigheterna är lämpliga att planlägga för bostäder enligt plan- och bygglagens olägenhetsbedömning även om nivåerna stundtals är höga. Boverkets vägledning för industri och annat verksamhetsbuller följs i den mån den är tillämplig. Intentionerna i Boverkets nya vägledning om buller från Idrottsplatser bedöms också följas. För att uppnå en tyst sida för den bullrigaste fastigheten så att hälften av boningsrummen får en tyst sida kan skärm-/planklösning användas antingen vid husfasad eller vid tomtgräns.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Målet med detaljplaneläggning av området är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av området ur såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området. Utbyggnaden av torrdammar/översvåmningsytor bedöms ge ett negativt netto efter intäkter från VA-avgifter enligt taxa. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de byggrätter som detaljplanen möjliggör.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Området har under de senaste årtiondena genomgått en omvandling från fritidshusområde till område med permanentbebodda villor vilket gjort att karaktären av området har förändrats. Denna omvandling är i stort sett helt genomförd, bara enstaka fritidshus finns kvar.

### **Natur**

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar och äldre träd. För att värna om områdets karaktär och vegetation har en naturvärdesinventering gjorts avseende värdefull natur och biologisk mångfald (*Pro Natura, november 2018*).

Naturvärdesinventeringen är ett underlag för bestämmelser i detaljplanen som skyddar värdefull natur. Plankartan anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads- och schaktarbeten. I princip föreslås ingen förtätning och tillsammans med bestämmelser om skydd av värdefull vegetation på enskilda tomter, finns goda möjligheter att naturvärden kan bevaras och utvecklas. Områden med betydelse för framförallt nordsydliga spridningssamband säkerställs.

### **Dagvatten**

På kvartersmark bör dagvatten även fortsättningsvis omhändertas inom fastigheten genom fördröjning och infiltration i den mån det är möjligt. Se kommunens hemsida för tips och

exempel hur detta kan göras. Planbestämmelse om maximal hårdgöringsgrad vid nybyggnation och tillbyggnad införs på plankartan för att begränsa avrinningen.

För bedömning av dagvattnets påverkan på miljön och miljö kvalitetsnormer se avsnittet Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten ovan, samt Miljöredovisningen som är ett underlag till planbeskrivningen, kapitel 3.3 Ytvatten-dagvatten.

### Skyfall

Planförslaget möjliggör att översvämningssituationen vid 100-års regn med klimatfaktor 1,25 kan förbättras i och med att diken anläggs där i dagsläget enklare lösningar eller inga lösningar finns. För de fastigheter med lågpunkter eller andra förutsättningar där byggnader kan ta skada vid stora regn införs planbestämmelsen  $b_1$  som innebär att tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion. Planförslaget innebär att bebyggelsen kan anses vara lämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10–11 § PBL). Vilka fastigheter som berörs av bestämmelsen ses på plankartan, samt listas i Miljöredovisningen som är ett underlag till denna planbeskrivning.

### Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare (se bilaga *Fastighetskonsekvensbeskrivning*) kommer att beröras av inlösen av fastighetsmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarderna i området. Inlösen innebär att en del av fastigheten planläggs som allmän platsmark och genom inlösen föras över till vägfastigheten vid en lantmäteriförrättning. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella anläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen.

Det finns fastigheter som berörs av släntintrång från de nya vägarna enligt plankartan (se bilaga *Fastighetskonsekvensbeskrivning*). För slänterna kan det bli aktuellt att bilda servitut som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom det området och att slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för intrånget och anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar etcetera) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen. Ersättning för släntintrång avgörs i lantmäteriförrättning. Utförligare beskrivning av vilka fastigheter och områden som berörs redovisas i avsnitt 6 och i den gatukostnadsutredning (*Gatukostnadsutredning 9430 och 9431 Mjölkudden-Galärvägen, KFKS 2016/1095*) som genomförs parallellt med denna detaljplan.

Huvudmannskapet för allmän platsmark kommer att övertas av kommunen, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen Bo ga:2 omprövas. De fastigheter som har andelstal i Bo ga:2 och som berörs av omprövningsförrättning framgår av *Fastighetskonsekvensbeskrivningen*.

Inom detaljplanen finns äldre servitut för utfart och/eller grönområde på allmän platsmark som genom tidigare anläggningsbeslut för Bo ga:2 blivit onyttiga. Vid lantmäteriförrättningen för omprövningen av Bo ga:2 är det lämpligt att onyttiga servitut upphävs. Frågan om ersättning för upphävande av onyttiga servitut och omprövning av Bo ga:2 avgörs i lantmäteriförrättningen.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder som planeras att genomföras kommer kommunen att ta ut gatukostnadsersättning av fastighetsägarna i området.

Inom planområdet är vatten och spillvatten utbyggt sedan tidigare. Kommunala dagvattenanläggningar saknas helt inom planområdet och planeras därför att byggas ut för dagvattenhantering från vägar och grönområden samt överskottsvatten från fastigheter. Anläggningsavgift för dagvatten gata tas ut enligt det årets gällande taxa. Taxan ska finansiera nya dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Anläggningsavgiften är cirka 15 000 kr enligt 2020 års VA-taxa. Till detta tillkommer årlig bruksavgift. Läs mer om VA-taxan på kommunens hemsida. Inom fastigheten ansvarar och bekostar fastighetsägaren själv för anläggande av dagvattenanläggningar, samt drift och underhåll av dessa.

### **Gatukostnader**

En separat gatukostnadsutredning har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas för fastigheterna. Se *Gatukostnadsutredning 9430 och 9431 Mjölknuden-Galärvägen, KFKS 2016/1095*.

Arbetet med gatukostnadsutredning löper parallellt med framtagandet av detaljplanen. Gatukostnaderna inom denna detaljplan omfattar två detaljplaner vilket medför att dessa detaljplaner och deras gatukostnadsutredning behöver löpa parallellt.

## **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.

Samråd	november-december 2018
Granskning	4:e kvartalet 2020
Kommunfullmäktiges antagande	2:e kvartalet 2021
Laga kraft*	3:e kvartalet 2021

\*förutsatt att detaljplanen inte överklagas



Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Gatukostnader 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 gäller 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 15 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Området inom fastigheterna Bo 1:608, som på plankartan regleras med [Z<sub>1</sub>], är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering vid utbyggnad av vägarna i området. Den tillfälliga etableringsytan gäller i fem år från dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten ägs av kommunen som har rådighet över marken.

### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark inom området.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Nacka kommuns exploateringsenhet. Markfrågor avseende kommunägd mark såsom arrenden och servitut etcetera handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta görs hos lantmäterienheten i Nacka. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Ett genomförandevalt kommer att upprättats mellan Boo Gårds vägförening och Nacka kommun i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för vägnätet i området. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättning med mera.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som lokalgata, park och natur finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer att lösas in för allmän platsmark väg och därtill kommer servitut att bildas för väglänter på vissa fastigheter (områden markerade med **z** på plankartan). Lantmäterimyndigheten handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtalsservitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av bilaga *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Av plankartan framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter. Inom planområdet finns det endast en fastighet som är mer än dubbelt så stor än minsta fastighetsstorlek och som är möjlig att stycka. I vissa fall kan två fastighetsägare samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en fastighet. Även byggrätten, avstånd till fastighetsgräns och prickmark med mera styr om en fastighet kan styckas. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. För att möjliggöra vissa avstyckningar kan skaftvägar behöva anläggas och säkras genom fastighetsreglering av mark eller genom bildande av tillfartsservitut. Inom kvartersmarken kan det finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter alternativt utgöra skaftvägar. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar kan även behövas för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter ska förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ett fåtal fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt för VA-tunnel. Anläggningen är befintlig och i och med antagandet av detaljplanen fastställs redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda fastigheter. De aktuella ledningsrättsområdena redovisas som u-område över kvartersmark för berörda fastigheter. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget.

### **Tekniska åtgärder**

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i de PM som upprättats för teknikområdena Väg, VA, Dagvatten och Geoteknik.

#### *Trafikanläggningar*

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 vägnarnas geometri och höjdförhållanden.

Vägarnas standard behöver förbättras, på grund av en redan idag hög permanentbosättning, och även till viss del som följd av tillkommande förtätningar i hela kommundelen. Vägnetet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Ombyggnaden innebär även att vägarna asfalteras. Kantsten används för att separera körbanan från gångbanan där sådan finns. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar och korsningar görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av vändplaner. Vägarna förses med befintlig belysning men armaturen kommer att behöva bytas ut.

#### *Vatten och avlopp*

För allmänna ledningar på kvartersmark kan ledningsrätt för att säkerställa rätten för ledningar komma att behöva bildas. För ledningsrätten kan det komma att betalas ersättning till markägaren enligt expropriationslagens bestämmelser om inte ledningshavaren skriver överenskommelser med respektive fastighetsägare. Kvartersmark som behöver vara tillgänglig för allmänna ledningar är utmärkta med u-område i plankartan.

#### *Dagvattenhantering*

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet och naturmark är fördröjningsytor och att optimera ca 370 meter av dikessträckorna, se dagvattenutredningen och Miljöredovisningen. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark i den mån det är möjligt. Detaljerade lösningsförslag kommer i detaljprojekteringen, som kan innebära att lösningarna i dagvattenutredningen revideras. De ska dock alltid uppnå samma syfte.

Området ingår inte i dag i det kommunala verksamhetsområdet för dagvattentjänster. Kommunen har för avsikt att bilda ett verksamhetsområde för dagvatten gata och bygga ut dagvattenanläggningar för fördröjning av dagvatten från allmänna ytor.

#### *Uppvärmning/el*

I området kommer uppvärmning av bebyggelsen att ske med individuella och lokala lösningar. Nya byggnader utförs lämpligen med byggnadsteknik så att behovet av tillförd energi för uppvärmning kan minimeras.

Boo Energi AB är huvudman för elförsörjningen i området. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

#### *Avfallshantering*

Nacka kommun svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola, infartsparkeringen och Mensättravägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid OKQ8 i Orminge.

### Ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6, *Så påverkas enskilda fastighetsägare*. Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör.

En VA-anläggningsavgift för dagvatten gata kommer att tas ut för finansiering av utbyggnaden inom planområdet för dagvatten som uppstår på allmän plats. Inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren även i fortsättningen för finansiering, anläggande av dagvattenåtgärder samt drift och underhåll av dessa (så kallat LOD).

### 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Fastighetsbildning, ändring av fastighetsgränser eller avstyckningar inom kvarteretsmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Vissa avstyckningar kan förutsätta servitut eller skafsväg för tillfart och ledningsdragning. Andra avstyckningar kan möjliggöras genom fastighetsreglering/sammanläggning.

### Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning och ett förslag till gatukostnader har tagits fram. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnadsersättningen. För mer information gällande kostnader för gator se gatukostnadsutredningen, *Gatukostnadsutredning 9430 och 9431 Mjölkudden-Galärvägen, KFKS 2016/1095*.

### Ledningsrätt/servitut

U-område finns beläget på fastigheterna Bo 1:673 och 1:674, se **u<sub>1</sub>** i plankartan. Anläggningen är befintlig och i och med antagandet av detaljplanen fastställs redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda fastigheter. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget

U-område för befintlig ledningsrätt finns för Bo 1:694 och 1:695, se **u<sub>2</sub>** i plankartan. Inom området för **u<sub>2</sub>** ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, området kombineras med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

I samband med omprövningen av Bo ga:2 finns möjlighet att upphäva tidigare servitut som bland reglerar utfart över stamfastigheten för bostadsfastigheter i området, se akt 01-BOO-848, 01-BOO-830, 01-BOO-954 med flera.



### **Markinlösen/släntintrång**

De fastigheter som i detaljplanen får avstå mark för allmän plats (gata, park eller naturmark) har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheterna beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Anläggningar utan erforderliga tillstånd inom allmän platsmark (till exempel murar, staket, infarter utanför den egna fastigheten) kan komma att behöva tas bort.

### **Överlåtelse av kvartersmark söder om Galärvägen**

För fastigheterna Bo 1:695, 1:696, 1:697, 1:698 och 1:699 söder om Galärvägen finns möjlighet att förvärva kvartersmark från Nacka kommuns fastighet Bo 1:608. Ersättning och förrättningskostnader för detta kan bestämmas genom överenskommelse eller i lantmäteriförrättning

### **Angöring på allmän plats - natur**

Fastigheterna Bo 1:546 och 1:777 använder mark för ut- och infart inom område som är planlagd som allmänplats – natur och kan därför komma att behöva anlägga nya in-/utfarter inom respektive fastighet.

### **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. Avgiften taxeras ut enligt gällande taxa i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

### **Bygglovsavgift**

Kommunen använder sig av bygglovsavgift enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. De fastighetsägare som söker bygglov kommer att debiteras bygglovsavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgiften taxeras ut enligt gällande i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

### **VA-anläggningsavgift**

Kommunen använder sig av anläggningsavgift enligt taxa för att finansiera arbetet med utbyggnaden av dagvattenanläggningar för fördröjning av dagvatten från allmänna ytor. VA-taxan uppdateras årligen och fastighetsägaren betalar efter utbyggnad enligt gällande års VA-taxa. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

### Fastighetsrättsliga avgifter

Berörd fastighetsägare svarar för kostnaderna för styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

### Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram. En lagakraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom fastigheten.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- Bygglovsavgift och planavgift
- VA-anläggningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Avgift för anmälan
- Kostnad för husbyggnation och markanläggningsarbeten inom den egna fastigheten

## 7. Medverkande i planarbetet

Johan Björkman	projektledare	exploatering Nacka
Felicia Liabäck Löwstett	planarkitekt	planenheten
Erik Isacson	planarkitekt	planenheten
Emily Sedin	landskapsarkitekt	planenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Peter Ljunghe	delprojektledare	exploatering Nacka
Björn-Emil Jonsson	delprojektledare	enheten för bygg- och anläggning
Agata Wehlin	Dagvattenspecialist	enheten för bygg- och anläggning
Mona Berkevall	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt