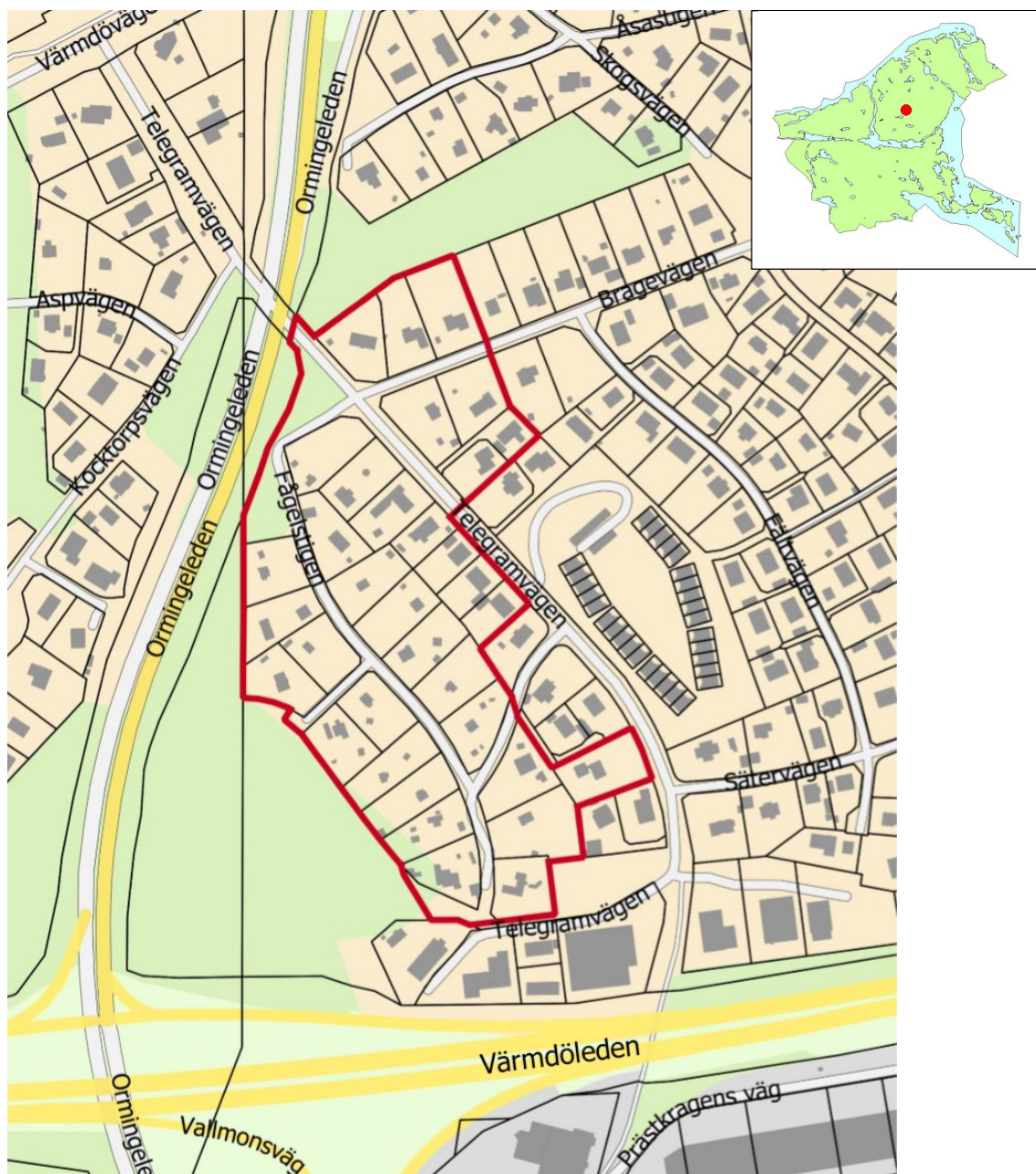


Fågelstigen

Detaljplan för Fågelstigen, del av fastigheten Lännersta 10:1 m.fl., i Boo,
Nacka kommun



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

Sammanfattning

Planområdet omfattar området kring Fågelstigen i den centrala delen av Boo, strax norr om Orminge trafikplats, och berör 34 bostadsfastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde som med tiden blivit permanentbebott. De flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

Detaljplanens syfte är att förbättra miljön och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras. Området planläggs enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering, med kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg rustas upp med utgångspunkt från Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer. Parallellt med denna detaljplan bedrivs en gatukostnadsutredning som visar hur kostnaderna för utbyggnaden på allmän platsmark kommer att fördelas. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder genom att avstyckningar möjliggörs för en stor del av de befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till förutsättningarna på platsen och väntas efter planförslagets genomförande utgöras av främst friliggande villor eller parhus samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget omfattar även bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat en minskad belastning av föroreningar i grundvatten och vattendrag i och med utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät. Till följd av avstyckningar och uppförandet av nya hus för permanentboende kommer områdets karaktär att förändras. Detta kommer även medföra en ökad andel hårdgjord yta och en viss ökad trafiktäthet inom planområdet. Trafikvolymerna bedöms dock bli fortsatt låga. En förtätning med fler bostäder innebär minskade ytor för lek på kvartersmark.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då detaljplanen innebär stora konsekvenser för fastighetsägare. Enskilda fastighetsägare ska betala anläggningsavgifter för VA och en gatukostnadsersättning för upprustning av vägar. Genomförandet av detaljplanen bedöms dock generellt medföra ökade fastighetsvärden för de enskilda fastigheterna. För kommunen kommer de ekonomiska konsekvenserna innebära ett underskott som fördelas på skatte- och VA-kollektivet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande	5
Statliga intressen.....	7
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och planförslag	9
Övergripande struktur.....	9
Naturmiljö och friytor.....	11
Bebyggelse	13
Teknisk infrastruktur.....	16
Störningar och risker	18
Markens beskaffenhet	20
Dagvatten och skyfall.....	21
Så genomförs planen	24
Organisatoriska frågor.....	24
Huvudmannaskap	25
Ansvarsfördelning.....	25
Avtal	26
Tekniska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Ekonomiska frågor	30
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	33
Miljökonsekvenser	33
Sociala konsekvenser.....	34
Ekonomiska konsekvenser.....	35
Fastighetskonsekvensbeskrivning	35
Medverkande i planarbetet.....	36

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att begränsa den lokala miljöbelastningen och möjliggöra för permanentboende genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, ta hand om dagvatten samt rusta upp vägar i området. Vidare är syftet att möjliggöra för en successiv förtätning genom avstyckningar, samtidigt som värdefull mark och vegetation inom området bevaras.

Bakgrund och huvuddrag

Området vid Fågelstigen är ett tidigare fritidshusområde där de flesta fastigheterna saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. I takt med Stockholmsregionens tillväxt har området blivit mer permanentbosatt. När tidigare fritidshusområden blir mer permanentbebodda medför det ett ansvar för kommunen att bland annat se till att påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar minskar samt att nödvändig infrastruktur byggs ut och byggrätter ses över.

Att planlägga området vid Fågelstigen är en del i kommunens långsiktiga arbete med så kallad förnyelseplanering vilket innebär att kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggs i äldre fritidshusområden så att området kan fungera för permanentboende. Området ska planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp och överförs till kommunen som blir ny huvudman. Vägarnas standard behöver förbättras för att uppfylla de krav som ställs i ett område för permanentboende gällande bärighet, framkomlighet, trafiksäkerhet och omhändertagande av dagvatten. Det är även kostnadseffektivt att samordna utbyggnaden av vägar med utbyggnaden av vatten och spillvatten. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer och parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning fram. VA-utbyggnaden finansieras med anläggningsavgifter.

Planförslaget möjliggör en förtätning av bostadshus genom att en stor del av bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås kunna delas. Syftet är att möjliggöra en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt som fastighetsägare önskar. Tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör utgörs av friliggande villor eller parhus på 1–2 våningar, samt enstaka radhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. I planförslaget införs bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull mark och vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 7 augusti 2018. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning (Bilaga 1)
- Illustrationsplan (Bilaga 2)

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Kvartersdialoger med fastighetsägare (mars 2013)
- Riskbedömning (Briab 2014-09-25, reviderad 2019-06-17)
- Miljöredovisning (2019-02-15, reviderad 2020-02-10)
- Preliminär projektering (Structor Mark 2014-09-30)
- Detaljprojektering gator och VA (Structor Mark 2019-11-11)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Structor Geoteknik 2019-11-11)
- Trafikbullerutredning (Structor Akustik 2014-02-13, reviderad 2018-07-06)
- Dagvattenutredning (Structor Mark 2015-04-13, reviderad 2016-05-31, 2018-08-27 och 2019-10-15)
- Trädkartering (Ecocom 2018-11-12)

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar cirka 6 hektar och är beläget i norra Lännersta i den centrala delen av Boo, strax norr om Orminge trafikplats. I norr och öster gränsar planområdet till bostadsbebyggelse och naturmark som är planlagd, i söder mot industribebyggelse och Värmdöleden (väg 222) samt i väster mot Ormingeleden och ett obebyggt område med naturmark.

Planområdet omfattar 34 bostadsfastigheter som ägs av privata fastighetsägare. Vägar och grönytor ägs av Nacka kommun. Huvudmannskapet för vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsglätans väg är idag enskilt, med en vägförening som ansvarar för drift och underhåll.

I planområdet ingår de bostadsfastigheter vid Fågelstigen, Bragevägen och Telegramvägen som ännu inte omfattas av någon gällande detaljplan. Utöver dessa innefattar detaljplanen även fastigheten Lännersta 24:4 som tidigare ansökt om planbesked gällande önskemål om

avstyckning, samt fastigheten Lännersta 25:1, som enligt gällande detaljplan har visat sig vara planstridig.

Bostadsfastigheter längsmed Telegramvägen och Bragevägen har befintlig VA-anslutning.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets preliminära gräns.

Statliga intressen

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Värmdöleden (väg 222), som ligger strax söder om planområdet, omfattas av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Fastställda miljökvalitetsnormer för Skurusundet, som bedöms vara slutlig recipient av dagvatten från planområdet, kräver att god ekologisk status ska ha uppnåtts till år 2027. Den kemiska ytvattenstatusen anses idag som god och den ekologiska statusen är klassad som måttlig. Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Enligt gällande översiktsplan, ”Hållbar framtid i Nacka” (2018), ligger planområdet inom markanvändningsområde ”gles blandad bebyggelse”, där bebyggelsen präglas av blandad bebyggelse som domineras av bostäder med byggnader på omkring två våningar. För planområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Översiktsplanen anger även att hänsyn ska tas till möjlig framtida tunnelbanedragning i anslutning till Ormingeleden, se nedan under rubriken *Andra projekt/beslut som berör planen*.

Enligt Grönstrukturprogrammet för Nacka kommun finns det ett svagt samband i den övergripande grönstrukturen där planområdet är lokaliserat, med vägar och bebyggelse som utgör barriärer. Inga höga upplevelsevärden finns utpekade för planområdet.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdets sydvästra gräns, vid Orminge Trafikplats, pågår ett stadsbyggnadsprojekt med planläggning för etablering av ett nytt verksamhetsområde. Samordning i berörda delar sker med denna detaljplan. Verksamhetsområdet planeras att angränsas från Ormingeleden via en ny cirkulationsplats, vilket beskrivs under avsnitt *Förutsättningar och planförslag rubrik Gator och trafik*.

I samband med den planerade utbyggnaden av tunnelbana till Nacka har en idéstudie tagits fram för en framtida förlängning till Orminge. I studien presenteras en möjlig sträckning som passerar i angränsning till planområdet, dock väster om Ormingeleden. Förslaget är ett

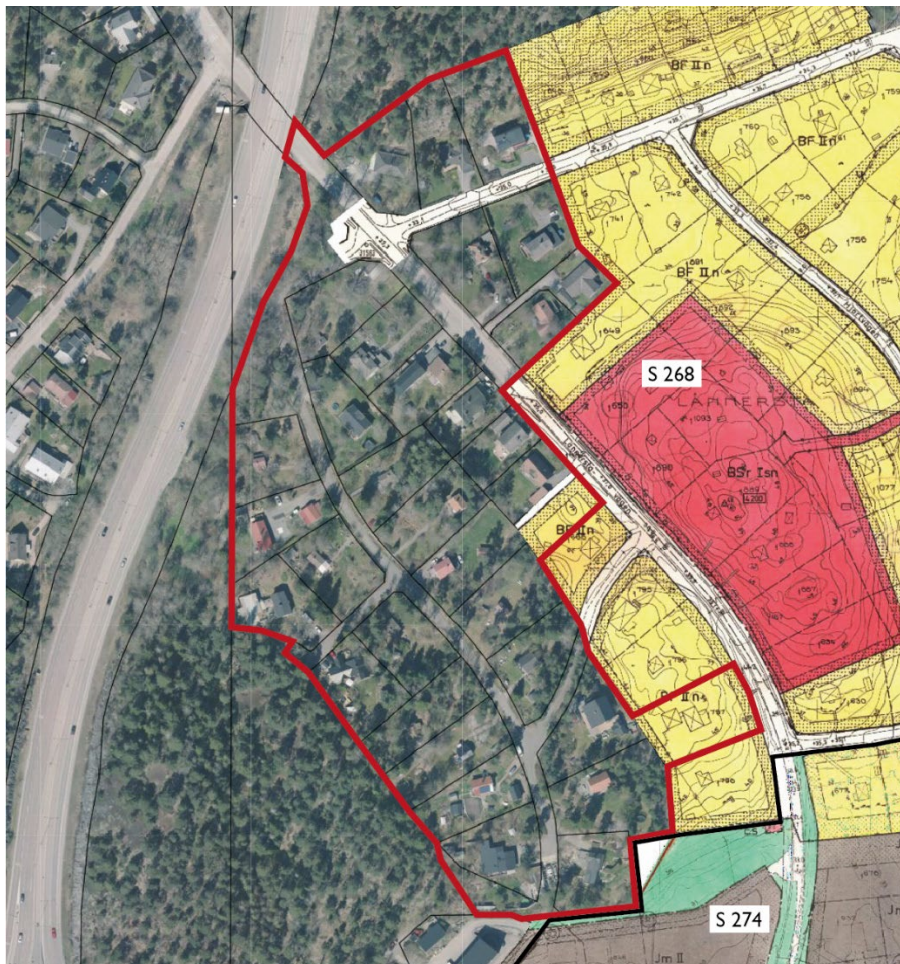
av flera alternativ. Idéstudiens innehåll bedöms i nuläget inte medföra några särskilda åtgärder i detta planarbete.

Arbetsmodell för förnyelseplaneringen

När tidigare fritidshusområden planläggs och byggs ut för att fungera för permanentboende görs detta enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplaneringen. För Fågelstigen anges att området ska planläggas med långsiktigt hållbart perspektiv med kommunalt huvudmannaskap för vägar och naturmark, med en planeringshorisont på 50–100 år.

Gällande detaljplaner

Den större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare, med undantag för gatumark på berörd del av Bragevägen och i korsningen Telegramvägen/Bragevägen, samt fastigheterna Lännersta 24:4 och 25:1 i sydost längsmed Telegramvägen som ingår i stadsplan 268 (S 268), se karta nedan. Den aktuella detaljplan som nu tas fram kommer att ersätta gällande plan inom planområdet. För fastigheten Lännersta 24:4 upphävs även de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Folkdansen.



Kartan visar gällande detaljplaner inom och utanför planområdet. Svart linje visar planernas geografiska avgränsning och röd linje visar planområdets avgränsning (ej exakt).

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande 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:

- God ljudmiljö
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En hållbar avfallshantering

Hur målen uppfylls beskrivs under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Planområdet är till största delen ett äldre fritidshusområde som med tiden blivit mer permanentbosatt. Angränsande område öster om planområdet har sedan tidigare byggts ut med kommunala gator samt vatten- och spillvattenledningar. Där präglas bebyggelsen idag av huvudsakligen småhus på en till två våningar, med fastighetsstorlekar på ned till 700 kvadratmeter.

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge med närhet till servicefunktioner i närliggande Orminge centrum. Inom cirka 1 kilometer från planområdet finns ett flertal dagligvaruaffärer, och i Orminge centrum finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service samt idrottsanläggningar. Flera förskolor finns inom 0,5–1 kilometers avstånd. Grundskola finns bland annat i Orminge och Lännersta. Intilliggande Värmdöleden och Ormingeleden utgör barriärer.

Planområdet är kuperat, med berg i dagen synligt på sina ställen, och ligger i huvudsak i en sluttning mot nordost. Vägarna består huvudsakligen av smala grusvägar med bevuxna diken. Bostadsfastigheternas storlek inom planområdet varierar mellan cirka 900–2200 kvadratmeter. Bebyggelsen består huvudsakligen av friliggande enbostadshus på en till två våningar med en karaktär av både fritids- och permanent boendestandard. Området upplevs som grönt då vegetationen i form av uppvuxna träd i många delar dominerar över bebyggelsen, främst på fastigheter med äldre fritidshus.



Vägarna i området består huvudsakligen av smala grusvägar, bilden visar Fågelstigen.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar och området behandlas inte i kommunens kulturmiljöprogram.

Planförslaget

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer den befintliga strukturen och inga nya gatusträckningar eller bebyggelseområden planeras. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

Planförslaget möjliggör en förtätning genom att 17 av de befintliga 34 bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås kunna styckas. Nya bostäder i form av småhus för permanentboende kan därmed komma att byggas över tid på redan ianspråktagen mark. Syftet är att möjliggöra en successiv bebyggelseutveckling där förtätning kan ske i den takt som fastighetsägare önskar. Detaljplanen styr styckningsmöjligheterna genom bestämmelser om minsta fastighetsstorlek som avgör om en fastighet är delbar, vilket betecknas ”d000” i plankartan. För de flesta av fastigheterna medges en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter, i likhet med angränsande bostadsområde. I bedömningen har aspekter som befintliga fastigheters form/storlek och hur de är bebyggda, höjdförutsättningar, skyddsvärd mark och vegetation, trafikbuller samt dagvattensituationen vägts in. För de fastigheter som inte bedöms lämpliga att dela sätts en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som motsvarar nuvarande storlek.

I planområdets norra del finns en fastighet som utifrån ljudmiljön och avstånd till kollektivtrafik lämpar sig för en något tätare bebyggelse. Här möjliggör detaljplanen uppförandet av radhus på upp till 5 bostadsfastigheter med en minsta tillåten fastighetsstorlek på 250 kvadratmeter. Fastighetsstorleken kan komma att variera beroende på vilken upplåtelseform som väljs. Exempelvis kan radhus byggas inom en enda stor fastighet i form av bostadsrätter, eller som egna bostadsfastigheter.

Med föreslagna avstyckningar kan upp till 20 nya bostadsfastigheter tillkomma i området, förutsatt att alla förr eller senare väljer att nyttja möjligheten. En illustrationsplan (Bilaga 2) bifogas planhandlingarna som visar på möjlig framtida fastighetsindelning och bebyggelsestruktur efter avstyckningar. Gränserna kan ses som en vägledning men det kan också finnas andra lämpliga lösningar som uppfyller planens bestämmelser och en prövning vid en kommande lantmäteriförrättning, läs vidare i avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*. Det finns exempelvis olika möjligheter att hantera in- och utfarter till de fastigheter som får avstyckas:

- Infarten kan ingå i den fastighet som styckas av (så kallad skaftväg).
- Infarten kan säkras genom bildande av gemensamhetsanläggning där varje fastighet får en andel för anläggningen utförande, drift och underhåll. En fördel med detta alternativ är att det är platseffektivt och minimerar körytorna, vilket ger mer plats för trädgårdar och gröna ytor.
- Infarten kan läggas ut som ett servitut som går över den ena fastigheten. Detta kan vara ett alternativ om fastigheterna annars blir alltför små för att avstyckning ska vara möjlig.

Naturmiljö och friytor

Växtligheten inom planområdet karakteriseras av lövträd i de låglänta delarna och av barrträdsbevuxen hållmark i de mer centrala och höglänta delarna av området. Planområdets naturvärden är främst knutna till de privata tomternas äldre trädgårdsmiljöer, bland annat i form av äldre träd samt blommande och bärande träd och buskar. De träd som enligt utförd trädinventering (Ecomcom 2018-11-12) bedöms ha ett särskilt högt

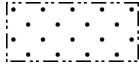
ekologiskt värde utgörs av senvuxen ek och grov tall. Vegetationen på privata fastigheter, den informella grönstrukturen, är en del i större spridningssamband för djur och växter samt bidrar med värdefulla ekosystemtjänster. Utöver de skyddsvärda träden finns det naturvärden knutna till tallbiotoper av högre kvalitet i området, vilka även bidrar till områdets karaktär.

Inom planområdet finns inga befintliga anläggningar för lek eller rekreation och det bostadsnära behovet av friytor tillgodoses i första hand på kvartersmark. Gångavståndet till närmaste lekplats är cirka 600–800 meter, med en trafikerad väg som behöver korsas. Närmaste större naturområde med rekreativa värden ligger cirka 1,5 kilometer bort. Tillgången till lek och bostadsnära natur kan därmed inte bedömas vara god, normalt eftersträvas ett avstånd på 300 meter. Angränsande sydväst om planområdet finns ett mindre naturområde med hällmarkstallskog. Även om området är bullerutsatt finns här möjlighet till exempelvis lek och spontan fysisk aktivitet. En pågående planläggning för ett nytt verksamhetsområde vid Orminge trafikplats innebär att en stor del av denna naturmark kan komma att tas i anspråk. Det är därför viktigt att de båda projektområdena samordnas, och att bevarandet av bostadsnära grönytor beaktas i den mån det är möjligt.

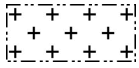
Planförslaget

Naturmark inom allmän platsmark betecknas i plankartan som ”**NATUR**”. Ytor för dagvattenhantering föreslås även inom dessa områden, läs vidare under rubriken *Dagvatten och skyfall*. Befintliga vegetation och träd inom allmän platsmark bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Fällning av enstaka träd samt röjning av sly kommer dock att vara nödvändigt i samband med utbyggnaden av vägar och VA.

Värdefulla mark- och vegetationsområden inom kvartersmark som för närmiljön, områdets karaktär och det ekologiska spridningssambandet bedöms som betydelsefulla, och som inte står i direkt anslutning till befintliga byggnader, omfattas av planbestämmelsen ”**n₁**” i plankartan. Bestämmelsen innebär att ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark inte får fällas. Ädellövträd är, enligt skogsstyrelsens definition, alm, ask, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Skyddsbestämmelsen är kombinerad med bestämmelsen ”**prickmark**” som innebär att marken inte får bebyggas, eller bestämmelsen ”**korsmark**” som medger att komplementbyggnad får uppföras. Hänsyn har tagits till att byggrätter som planförslaget medger på berörda fastigheter ska kunna nyttjas fullt ut. Efter lovprövning kan riskträd, vilket är träd som riskerar att falla med skada på person eller egendom eller sprida epidemisk trädssjukdom, få fällas. Vid ansökan om marklov för trädgård fällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädgård fällning. För att förhindra omfattande sprängningsarbeten som ändrar den naturliga topografin krävs även marklov för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område som omfattas av planbestämmelse ”**n₁**”.



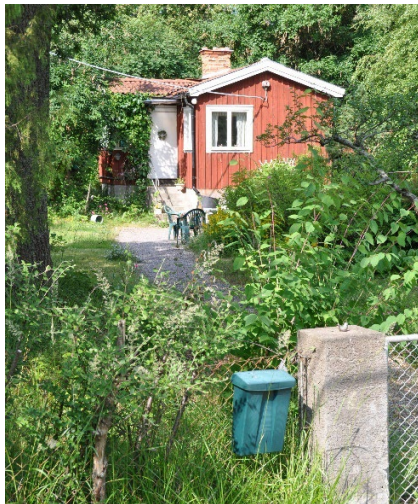
Prickmark – marken får inte förses med byggnad



Korsmark – marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad

Bebyggelse

De privata fastigheterna inom planområdet är bebyggda med bostads- eller fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. Husen varierar i karaktär, ålder och storlek. Längs Telegramvägen och Bragevägen präglas bebyggelsen av permanent boendestandard med större friliggande villor och med asfalterade vägar med trottoarer. Bebyggelsen vid Fågelstigen, Skogsgläntans väg och Sparvstigen präglas av fritidsstandard med mindre byggnader och smalare grusvägar.



Inom planområdet skiftar karaktären på husen, från mindre fritidshus till större villor för permanentboende.

Planförslaget

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplanen är bostäder vilket regleras genom bestämmelsen ”B” i plankartan. Hur mycket som kan byggas på kvartersmark och den enskilda fastigheten kallas ofta för ”byggrätt”. Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls och gällande lagar och regler i övrigt efterlevs. Planförslaget möjliggör en fortsatt omvandling från fritidshus till permanentboende och medger byggrätter för friliggande villor, parhus och enstaka radhus. Totalt möjliggörs det för cirka 20 nya bostäder, varav 5 i form av radhus. Om samtliga bostadsfastigheter nyttjar möjligheten att inrymma två bostadslägenheter per huvudbyggnad så kan det i praktiken tillskapas fler bostäder inom planområdet.

Majoriteten av bostadsfastigheterna inom området ges en generell byggrätt, vilket regleras genom bestämmelse ”e1” i plankartan. Byggrätten är relaterad till fastighetens storlek, dock

med en fastställd maxstorlek. Storleken på byggrätterna inom planområdet varierar därmed i förhållande till fastigheternas storlek. För fristående och sammanbyggda bostadshus gäller att endast en huvudbyggnad (bostadshus) får uppföras per fastighet. Antalet bostadslägenheter begränsas till högst två per huvudbyggnad, med undantag för föreslagen radhusbebyggelse, vilket beskrivs nedan. Huvudbyggnads byggnadsarea får uppta högst 16% av fastighetsarean, dock högst 165 kvadratmeter. Med byggnadsarea avses den yta på mark som byggnaden upptar. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter, vilket motsvarar två våningar. Nockhöjden mäts från markplanet (markens medelnivå runt byggnaden) upp till takkonstruktionens högsta del.

Tre fastigheter inom planområdet har idag huvudbyggnader som är större än den generella byggrätten. För dessa fastigheter föreslås en individuellt anpassad byggrätt utifrån befintlig byggnadsarea och höjd, vilket regleras genom bestämmelserna ”e₂, e₃ och e₄” i plankartan.

Generellt gäller att komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter per fastighet. En komplementbyggnad så som garage/carport får sammanbyggas med huvudbyggnad utan att räknas in i huvudbyggnadens byggnadsarea. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter. 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 i ursprungligt utförande vid rivning, skada eller brand.

Radhus

På fastigheten Lännersta 1:837 i planområdets norra del möjliggörs det för att radhus med högst 5 bostadslägenheter kan uppföras med en största sammantagen byggnadsarea på 500 kvadratmeter. Detta regleras genom bestämmelse ”e₅” i plankartan. Fastigheten har ett bullerutsatt läge och den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till bullersituationen, se rubrik *Störningar och risker* nedan. Radhusen får uppföras med en högsta nockhöjd på 8,5 meter, vilket möjliggör två våningar. En komplementbyggnad per bostadslägenhet på högst 10 kvadratmeter tillåts uppföras.



Exempelskiss på utformning av radhusbebyggelse för fastigheten Lännersta 1:837 (Uhlmann och Paues Arkitekter AB). Ej skalenlig.

Bebyggelsens placering och utformning

Huvudbyggnader tillåts sammanbyggas i fastighetsgräns i form av parhus vilket gör det möjligt att bygga energi- och yteffektivt samt att minska antalet infarter. För friliggande bebyggelse gäller i övrigt att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter markerad med ”p₂” i plankartan. För fastigheter som omfattas av denna bestämmelse ligger befintlig huvudbyggnad närmare fastighetsgräns än 4,0 meter och bestämmelsen syftar till att dessa inte ska bli planstridiga.

Komplementbyggnad tillåts sammanbyggas i fastighetsgräns. I övrigt gäller att komplementbyggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1,0 meter. För att uppnå en god trafiksäkerhet i planområdet ska garage/carport som har direktutfart mot lokalgata placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata.

Planförslaget reglerar även byggnaders placering genom bestämmelsen ”prickmark” – mark där byggnad inte får uppföras, i huvudsak mot gata samt vid kuperad terräng och markområden med värdefull mark och vegetation. Syftet är att värna om gaturummets gröna karaktär och ge förutsättningar för att befintlig vegetation på förgårdsmark kan bevaras.

En planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till områdets landskapsbild. Då nya byggnader uppförs eller när fastigheter delas kan dock

marknivåer på kvartersmark behöva ses över. Vid ändring av marknivåer behöver omhändertagande och avledning av dagvatten särskilt beaktas, se rubriken *Dagvatten, grundvatten och skyfall* nedan. Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att väl platsanpassade lösningar och bebyggelseutformning måste väljas. Detta för att undvika stora ingrepp i terrängen och för att byggrätten fullt ut ska kunna nyttjas.

Nya byggnader, tillbyggnader och markarbeten ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning, schaktning- och fyllnadsarbete.

Teknisk infrastruktur

För att försörja bostadsbebyggelse för permanentboende i området behöver nödvändig infrastruktur i form av vägar och VA-ledningar byggas ut vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet omfattar Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg som består av smala grusvägar av enklare standard, samt delar av Bragevägen och Telegramvägen som redan är utbyggda till kommunal standard med trottoar för fotgängare. I övrigt finns inga separata gång- eller cykelbanor inom området.

Med bil nås planområdet via Telegramvägen som är uppsamlingsgata i området. Även för gång- och cykeltrafik är Telegramvägen ett huvudstråk. En bro för gång- och cykeltrafik över Värmdöleden finns i Telegramvägens förlängning söderut, via denna möjliggörs en förbindelse till södra Boo.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 500 meter (fågelavstånd) nordväst om planområdet, vid Värmdövägen. Hållplatsen har en hög turtäthet och trafikeras av ett flertal linjer både i riktning mot Björknäs, Sicklaön och Slussen, samt mot norra Boo och Värmdö. En större cykelparkering finns i anslutning till busshållplatsen.

Planförslaget

Det befintliga gatunätets sträckning inom området behålls och betecknas som ”**GATA**” i plankartan. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg rustas upp och förses med gatubelysning. Bredden på vägbanan utökas från dagens 3–3,4 meter till 4,5 meter och höjdsättningen utgår från de befintliga höjderna så att nya slänter och annan påverkan begränsas. Bredden på vägområdet inklusive diken varierar mellan cirka 7–10 meter inom planområdet. Läs vidare under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*. Vid snöröjning kommer det finnas möjlighet till snöupplag inom naturmark på allmän plats, betecknat ”**NATUR**” i plankartan. Även ytor vid Sparvstigens vägslut kan användas till snöupplag.

Inga vändplaner planeras att anläggas. Det planeras inte heller för några separata gång- och cykelbanor då Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg endast har funktion som entrégator, utan trafikallstrande verksamheter. För att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare kommer två övergångsställen vid korsningarna Fågelstigen/Telegramvägen och Skogsgläntans väg/Telegramvägen att anordnas i samband med utbyggnaden. Högsta tillåtna hastighet i området föreslås bli genomgående 30 kilometer per timme.

Parkering sker idag på de enskilda bostadsfastigheterna, vilket är utgångspunkten även fortsättningsvis. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

För planläggningen av det angränsande verksamhetsområdet vid Orminge trafikplats är inriktningen att verksamhetsområdet ansluts direkt från Ormingeleden för motorfordon, men att gång- och cykeltrafik angör via Sparvstigen.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheterna längs Telegramvägen och Bragevägen är redan anslutna till kommunalt vatten- och spillvattennät. Majoriteten av fastigheterna inom planområdet saknar dock anslutning. Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas, se vidare under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*.

Övriga ledningar

Inriktningen för övriga ledningar för bland annat el, tele och bredband, är att de ska samförläggas i marken, vilket kräver samordning mellan de olika ledningsägarna, se avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*.

En elnätstation är belägen vid ett mindre grönområde strax sydost om planområdet. Ytterligare en elnätstation möjliggörs inom planområdet för att kunna tillgodose ett framtida behov, vilket betecknas "E₂" i plankartan.

Avfallshantering

I dagsläget hämtas hushållsavfall vid respektive fastighet, vilket är inriktningen även fortsättningsvis. I stort sett samtliga fastigheter inom planområdet har direkt anslutning till lokalgata med framkomlighet för sopbil. I och med ombyggnaden av vägarna i området dimensioneras bredder så att tömning av sopkärl kan ske på ett trafiksäkert sätt. Att anlägga fullstora vändplaner vid återvändsgator för sopbilar för några enstaka fastigheter har dock inte bedömts som rimligt. För dessa fastigheter möjliggörs i planförslaget för gemensamma uppställningsytor för sopkärl genom bestämmelse "E₁" i plankartan, se vidare under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*.

Närmaste återvinningsstation är belägen norr om korsningen Värmdövägen/Kanholmsvägen cirka 700 meter norr om planområdet.

Störningar och risker

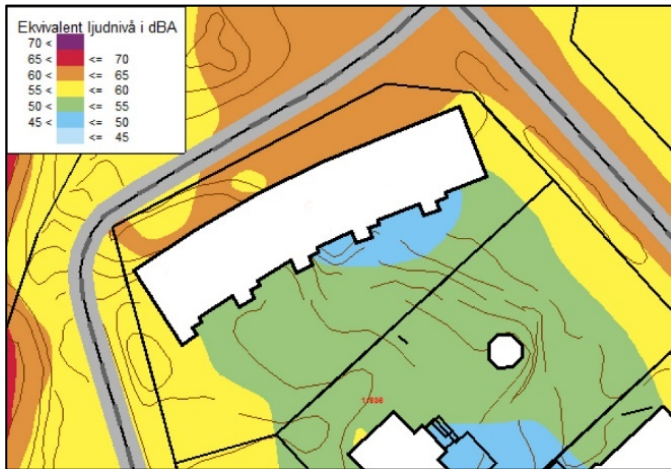
Planförslaget innebär risker och störningar avseende vägtrafikbuller och risker kopplade till transporter av farligt gods, vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Planområdet är delvis utsatt för vägtrafikbuller från intilliggande Ormingeleden och Värmdöleden. En trafikbullerutredning har tagits fram (Structor Akustik 2018-07-06) för att utreda ljudnivåer vid befintliga bostadsfastigheter samt pröva lämpligheten för nya bostäder efter föreslagna avstyckningar. Utredningen visar att bullernivåerna inte innebär något hinder för att tillåta befintliga samt nya bostadshus på upp till två våningar inom planområdet. För samtliga fastigheter (befintliga och möjliga avstyckningar) bedöms trafikbullerförordningens riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå vid både fasad och uteplats kunna klaras, med hjälp av olika grader av åtgärder.

Majoriteten av fastigheterna klarar riktvärdena utan särskilda åtgärder. Nya bostadshus som uppförs efter föreslagna avstyckningar kan behöva mindre anpassningar för att klara riktvärdena vid uteplats. Sex fastigheter som är belägna i den södra och norra delen av planområdet beräknas få de högsta bullernivåerna från trafiken på Värmdöleden respektive Ormingeleden. Fem av dessa fastigheter används redan för permanentboende, men för att de ska anses vara lämpliga att planlägga för bostadsändamål krävs genomtänkt placering och utformning av nya byggnader, samt att eventuella lokala skärmar uppförs på befintliga bostadshus vid om- eller tillbyggnad. Se bullerutredning för mer detaljerad information kring den enskilda fastigheten (Structor Akustik 2018-07-06). De fastigheter som behöver särskilda åtgärder vid uppförandet av ny huvudbyggnad eller om-/tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad beskrivs även i Bilaga 1 *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

En av dessa fastigheter är Lännersta 1:837 som idag har svårt att klara trafikbullerförordningen på grund av närheten till Ormingeleden. Med en större sammanhängande byggnadskropp i form av föreslagen radhusbebyggelse är bulleravskärmande utformning möjlig. Detta skapar en luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen och för uteplats, vilket även ger en förbättrad ljudmiljö för bakomliggande bostadsfastigheter, se illustration nedan. Planbestämmelse ”p₁” i plankartan reglerar bebyggelsens placering för att säkerställa att tillkommande bostäder kan få en god ljudmiljö.



Exempel på möjlig utformning av radbus på fastigheten Lännersta 1:837. Ytterligare bulleravskärmande åtgärder kan behövas. Källa: Structor Akustik.

En planbestämmelse införs även för hela planområdet för att säkerställa lämplig utformning för nyttkomna bostäder i bygglovsskedet. Bestämmelsen innebär att nya bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå. För uteplatser i anslutning till bostaden gäller högst 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Inga åtgärder kommer att behöva vidtas vid befintliga bostäder om inte nytt bygglov söks. Om bygglov söks för ombyggnad eller tillbyggnad behöver även befintliga bostäder klara de ljudnivåer som anges i planbestämmelsen.

Bostäder ska utformas så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen vid varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximala ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Område för befintlig bullervall mot Ormingeleden i nordvästra delen av planområdet utgör allmän plats och betecknas med bestämmelse ”**SKYDD – Bullervall**” i plankartan.

Farligt gods

En riskbedömning tagits fram där eventuella risker kopplade till transporter av farligt gods på Värmdöleden (väg 222) och Ormingeleden har analyserats och bedömts (Briab 2014-09-25, 2019-06-17). Med stöd av riskbedömningen bedöms risknivån vara acceptabel, och ur risksynpunkt finns inga hinder för planläggning för bostäder som ligger minst 62 meter från Värmdöleden eller minst 25 meter från Ormingeleden. Inga riskreducerande åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga.

Med anledning av att Ormingeleden ligger på en högre höjd än planområdet i nordväst bör inte bebyggelse uppföras inom 25 meter från Ormingeleden på grund av risk för avkörning (normala fordon samt fordon med farligt gods). Risken bedöms dock vara mycket låg (Briab 2019-06-17). Befintlig slänt utanför planområdet intill Ormingeleden är täckt med jord och vegetation vilket innebär att marken kan infiltrera brandfarlig vätska. Befintlig naturmark inom planområdet som angränsar till släntområdet planläggs som ”**NATUR**”. Nacka kommun har även viss rådighet över släntområdet som väghållare för aktuell vägsträcka på Ormingeleden.

Markens beskaffenhet

Området är kuperat och utgörs till stor del av berg i dagen med inslag av lera. Markytans nivå varierar generellt mellan cirka +33 och +46 meter över nollplanet. I huvuddelen av området utgörs jorden av ett tunt moräntäcke på urberg. Inom låglänta delar, i norra delen av planområdet, utgörs jorden av glacial lera ovan morän och berg. Inom detta område kan grundvattenytan förväntas ligga högt, strax under markytan.



Geoteknisk jordartskarta som visar att marken inom planområdet består av urberg under ett tunt eller osammanhängande lager av morän, med inslag av lera (Bild: SGU).

Släntområde intill Ormingeleden i nordväst är i geotekniska översiktsskarter utpekade som ett aktsamhetsområde där det kan finnas en risk för skred och sättningar. Berörda delar inom planområdet är planlagda som ”**NATUR**” och ”**GATA**”. Kompensationsgrundläggning eller förstärkningar kommer troligtvis att behövas vid utbygganden av aktuellt vägområde för att undvika sättningar.

Med stöd i geotekniska översiktsskarter och genomförda geotekniska undersökningar för vägar i området (Structor Geoteknik 2019-11-11) bedöms marken, som redan idag används för bostäder och vägar, som fortsatt lämplig för ändamålet. Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms generellt som goda. Inom de låglänta delarna med lera ska dock stabilitetsförhållandena förutsättas vara sämre. Om man bygger på mark med mycket lera finns det risk för att byggnaden drabbas av sättningar. Detta kan kräva en viss

grundförstärkning så att byggnaden får en stabil grund. Byggnader ska dock alltid utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till mark och grundläggningsförhållanden.

Inga indikationer på markföroreningar inom detaljplaneområdet har påträffats som kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten och skyfall

Dagvattnet avleds i huvudsak västerut, under Ormingeleden, mot Kocktorpssjön och slutrecipient Skurusundet. Dagvatten från planområdets södra del leds i dagsläget ned mot Värmdöleden och befintliga diken där dagvattnet troligen infiltreras i marken. Slutlig recipient för avrinningsområdet är troligen Skurusundet men även Askrikefjärden eller Baggensfjärden är möjliga ytvattenförekomster, se dagvattenutredning (Structor Mark 2019-10-15).

I dagsläget är diken längs vägarna Fågelstigen och Sparvstigen igenväxta med dåligt självfall och vissa fastigheter längs Fågelstigen har problem med stillastående vatten på fastigheten och översvämmade källare.

Planförslaget

Nya diken med bättre funktion och lutning samt rensning av befintliga diken är åtgärder som föreslås i samband med upprustningen av vägarna, vilket beskrivs under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*. En bestämmelse om markens höjdsättning på vägar inom planområdet, vilket betecknas ”+0.0” i plankartan, säkerställer att dagvattnet kan rinna ytledes mot säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller infrastruktur.

Planförslagets genomförande kommer enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Structor Mark 2019-10-15) även att kräva kompletterande öppna fördröjningsytor utöver de dikeslösningar som föreslås, se fördröjningsyta 1 och 2 på karta, sida 22. Inom planområdets norra del föreslås en fördröjningsyta på cirka 90 kvadratmeter inom befintlig naturmark på allmän plats. Här kan en fördröjningsvolym på cirka 55 kubikmeter hanteras. För att inte dagvatten ska ledas mot Värmdöledens vägdike efter detaljplanens genomförande föreslås en fördröjningsyta i en befintlig svacka inom ett mindre skogsområde som angränsar till planområdet i sydost. Denna yta är belägen på mark som ägs av kommunen och är planlagd som allmän plats – ”park eller plantering” i gällande stadsplan (S 274). Här kan en fördröjningsvolym på cirka 70 kubikmeter hanteras.



Kartan visar delavrinningsområden och föreslagna fördröjningsytor inom och utanför planområdet.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Structor Mark 2019-10-15) bedöms inte planförslaget bidra med föroreningar till dagvattnet som kräver särskild rening, varken idag eller efter planens genomförande.

Möjligheterna för infiltration av dagvattnet på kvartersmark inom planområdet är begränsade på grund av markförhållandena. För att undvika problem med att vatten avleds från en fastighet till en annan eller orsakar översvämningar kan vattnet om det är nödvändigt ledas ut på allmän mark i vägdiaken. Detta bör ske först efter fördröjning av dagvattnet på kvartersmark. En planbestämmelse om att dagvatten inom kvartersmark så långt som möjligt ska infiltreras inom fastigheten införs för hela planområdet.

Omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende med utökade byggrätter innebär att större yta hårdgörs inom de enskilda fastigheterna och inom vägområdet vilket bidrar till minskade möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten. För att motverka detta föreslås för kvartersmark en bestämmelse i plankartan om att maximalt 40 % av fastighetens landareal får hårdgöras. Med hårdgjord yta avses byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av

andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens naturgivna markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen syftar till att öka möjligheten till infiltration men framförallt fördröjning inom fastigheten innan överskottsvattnet når recipienten. Bestämmelsen kombineras med en administrativ bestämmelse om utökad marklovsplikt som innebär att den inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.

Skyfall

Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämningar på grund av höjda havsnivåer. En skyfallsanalys visar dock att det vid korsningen Fågelstigen/Telegramvägen i planområdets norra del finns en risk att ett låglänt område översvämmas vid ett 100-årsregn, se kartillustration nedan. Befintlig naturmark på allmän plats i planområdets norra del, planlagt som ”NATUR”, bedöms vara lämpligt för hantering av stora mängder tillfälligt dagvatten. För berörda bostadsfastigheter regleras genom planbestämmelse ”b₁” att nya byggnader ska utformas så att byggnadens konstruktion inte tar skada vid kraftiga skyfall, samt att endast källarlösa hus får uppföras inom aktuellt område.

b₁ – Tillbyggnad av huvudbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +34,0 meter över angivet nollplan inte skadar byggnadens konstruktion. Källare får inte finnas.



Kartillustrationen visar beräknat översvämningsdjup vid 100-årsregn (räknat med en klimatfaktor på 1,2). Källa: Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	februari-april 2019
Granskning	mars-april 2020
Antagande i kommunfullmäktige	fjärde kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	fjärde kvartalet 2020

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Gatukostnadsutredning	2018–2020
Projektering gator och VA	2018–2019
Utbyggnad gator och VA	2021-2022*
Gatukostnadsdebitering	2022-2023*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan ske tidigast under 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas pågå fram till 2022. När utbyggnaden är färdig kan gatukostnadsersättning debiteras.

Utbyggnad på kvartersmark, det vill säga enskilt byggande, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för kvartersmark har börjat gälla, se nedan under rubrik *Genomförandetid*. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är klar, förbindelsepunkt är upprättad och anslutningsavgift betald.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden för allmän plats och tekniska anläggningar (E-områden) är 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas på kvartersmark. Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 13 år och påbörjas 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Det innebär att bygglov för att nyttja nya och utökade byggrätter kommer beviljas först 2 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan kommunen minska utbyggnadstiden för VA och vägar vilket gör att de enskilda fastighetsägarna inom hela området snabbare kan ansluta sig till det kommunala VA-nätet. Syftet med den fördröjda genomförandetiden på kvartersmark är att minska tunga transporter och öka framkomligheten under tiden som vatten, spillvatten och vägar byggs ut. Ytterligare ett skäl är att fastighetsägare inte behöver bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Gator och naturmark

Nacka kommun ska ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet. För naturområden på allmän plats ansvarar kommunen för att bevarandevärda träd sparas och att växtligheten sköts, mindre åtgärder som röjning och justeringar i samband med utbyggnad av gatorna kan dock bli aktuella.

Vatten och spillvatten

Nacka kommun ska ansvara för utbyggnaden av vatten och spillvattensystemet fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningen efter utbyggnaden. Området avses ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Nacka kommun ska ansvara för utbyggnaden av dagvattensystem på allmän plats samt drift och underhåll av anläggningar för vägavvattning, såsom diken, brunnar och trummor. Nacka vatten och avfall ansvarar för drift och underhåll av allmänna dagvattenledningar och fördröjningsytor för dagvattenhantering. Området avses ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, vilket innebär att privata fastighetsägare kommer att kunna ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Elförsörjning, telenät och bredband

Boo Energi ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Skanova svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar. Inriktningen för el-, tele och eventuella bredbandsledningar, är att de ska samförläggas i marken. Nacka kommun samordnar mellan de olika ledningsägarna. Utbyggnad av bredband är beroende av om någon privat aktör på marknaden väljer att satsa på utbyggnad av bredband i detta område. Kostnaderna fördelas enligt gällande markgenomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar även för utbyggnad samt drift och underhåll av dagvattensystem på kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad bygggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov. För vissa fastigheter är bulleråtgärder nödvändiga för att uppfylla detaljplanens krav på att bullerriktvärden ska uppnås för bostadsbebyggelse, se bilaga *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförande av planen.

Fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Detta är aktuellt för fastigheten Lännersta 1:818 som ges möjlighet att köpa mark från Nacka kommuns fastighet Lännersta 10:1.

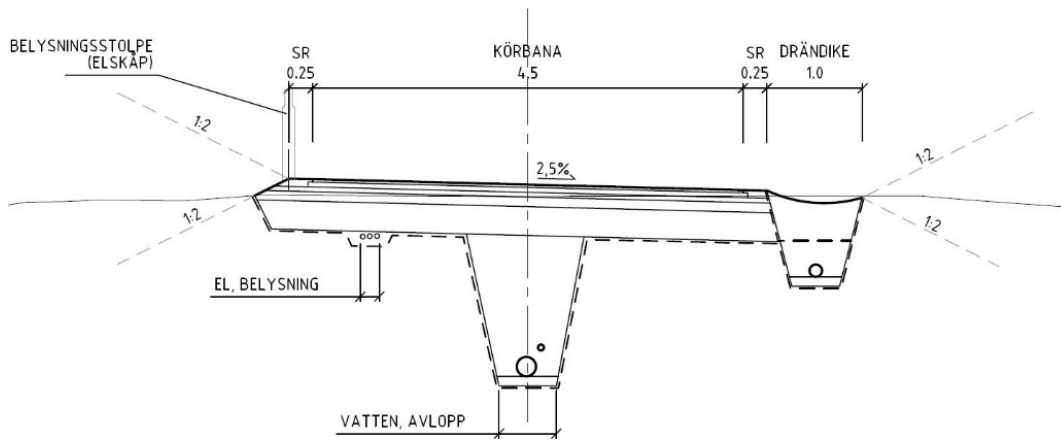
Tekniska frågor

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

Gator och trafik

Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg ska rustas upp med utgångspunkt från Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard. Vägarna får en ny överbyggnad med asfaltsbeläggning som slitlager. De upprustade vägarna ska anpassas till befintlig terräng. Svåra lutningar, på som mest upp till 11%, åtgärdas genom profiljusteringar. Vägarna utförs med 4,5 meter bred körbana och dimensioneras för 30 km/h. För att säkerställa en god sikt kan vägen behöva breddas till cirka 5,5 meter vid en snäv kurva i den södra delen av Fågelstigen. Vägarna förses med belysning (lyktstolpar enligt kommunens standard). Vägdagvatten avleds med diken och dräneringsledningar där vägområdet inte tillåter normala vägdiken, se illustration nedan.

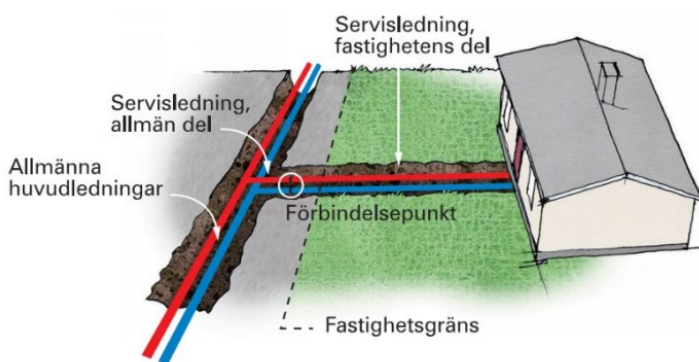
Två övergångsställen kommer att anordnas på Telegramvägen i samband med utbyggnaden.



Typsektion för Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg, med en körbana på 4,5 meter. Gatusektionen innehåller även makadamfyllda dräneringsdiken på ena sidan. Illustration: Structor Mark.

Vatten och spillvatten

Kommunen bygger ut ledningar för vatten- och spillvattenledningar fram till fastighetsgräns. Förslag på lämplig förbindelsepunkt kommer att tas fram av Nacka Vatten och Avfall AB och skickas till fastighetsägaren innan utbyggnad påbörjas. Från förbindelsepunkten ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling på egen fastighet. Fastighetsägaren ansvarar även för eventuell tryckstegring av vatten inom fastigheten på grund av topografiska skillnader eller byggnadshöjd i förhållande till gata. Genom upprustningen och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kommer anslutningspunkter till kommunalt vatten- och spillvattennät anläggas till de fastigheter som inte redan är anslutna.



Bilden illustrerar en fastighets anslutning för kommunala VA-ledningar och förbindelsepunkt.

Inom området planeras utbyggnad med ett system av självfall. Befintliga ledningsstråk för vatten- och spillvattenledningar finns i Telegramvägen samt vid det befintliga verksamhetsområdet söder om planområdet. VA-ledningar i Telegramvägen behöver delvis renoveras för att möjliggöra att planområdet knyts samman med VA-nätet. Detta planeras att utföras i samband med att VA-nätet i planområdet byggs ut.

Dagvatten

På allmän platsmark sker avrinning till vägdiken eller dagvattenledning. Befintlig dagvattenledning och dagvattenbrunnar finns i Telegramvägen. Ny dagvattenledning planeras byggas inom naturmark i planområdets södra del, betecknat "NATUR" i plankartan. Ingen ytterligare utbyggnad av dagvattenledningar planeras. Vägdagvattnet föreslås hanteras i öppna diken och dräneringsdiken/krossdiken, samt kompletterande fördröjningsytor. Längs Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg ses diken och avrinning över i samband med utbyggnad. Troligen krävs rensning av trummor och diken. Omläggning av trummor kan också bli nödvändigt.

På kvartersmark ska dagvatten omhändertaras inom varje fastighet enligt LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) utan att påverka omkringliggande fastigheter negativt. Nacka Vatten och Avfall har tagit fram en vägledning för enskilda fastighetsägare för hantering av dagvatten. Vägledningen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

El, tele och bredband

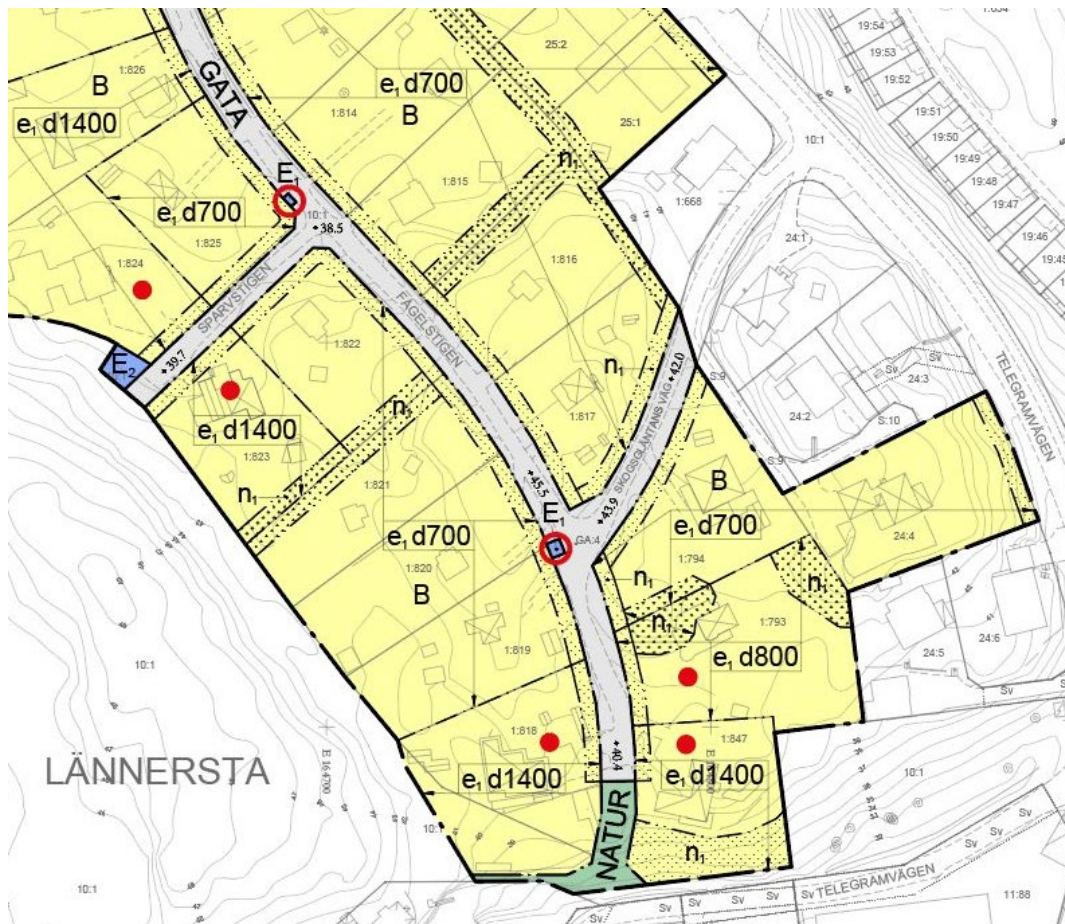
El- och teleledningar inklusive eventuella tomrör för bredband kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun. Boo Energi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

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system bör 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. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Avfall

Insamling av rest- och matavfall sker via separata avfallskärl som placeras vid fastighetsgräns inom kvartersmark på enskilda fastigheter. Vid gatan ska det finnas ytor där de avstyckade fastigheterna kan ställa fram avfallskärl. Detta säkerställs lämpligen med att uppställningsytan för avfallskärnen ingår i skaftväg, gemensamhetsanläggning eller servitut. För fastigheter lokaliserade vid återvändsgator utan vändplan möjliggörs det för gemensamma uppställningsplatser för sopkärl, se illustrationsbild nedan. De fastigheter som berörs beskrivs under rubrik *Servitut* nedan. Då en del av dessa fastigheter tillåts styckas gäller detta även för de framtida avstyckade delarna av fastigheterna.



Röd markering visar var gemensamma uppsamlingsplatser för sopkärl planeras och vilka fastigheter som berörs.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avgör de enskilda fastighetsägarna om de vill stycka, och i samråd med lantmäterimyndigheten bestäms var de nya fastighetsgränserna ska förläggas. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter kan sökas av någon av fastighetsägarna. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är den bestämmelse i detaljplanen som reglerar möjlighet till avstyckning.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheten Lännersta 24:4 upphävs fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda 1978-08-04 som tomtindelning för kv. Folkdanser (Akt 0182K-10400).

Inlösen

De nya upprustade gatorna är möjliga att inrymmas inom den kommunalt ägda fastigheten Lännersta 10:1. Ingen inlösen av enskilda fastigheter kommer därför att behövas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det komma att finnas behov av anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för främst in- och utfart då samordning bör ske för utfart från nybildade fastigheter. Detaljplanen reglerar inte den exakta lokaliseringen av framtida gemensamhetsanläggningar eftersom detta skulle kunna medföra onödig reglering av markanvändningen. Det är upp till varje fastighetsägare att avgöra om det finns behov av att bilda gemensamhetsanläggning och var den ska vara belägen. Berörd fastighetsägare kan söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas genom delägarförvaltning eller förvaltas av en samfällighetsförening.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt för ägaren till en viss fastighet att ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Servitut för uppställning av sopkärl för avfallshantering inom område betecknat "E₁" på kommunens mark i korsningen Fågelstigen/Skogsgläntans väg och Fågelstigen/Sparvstigen ska bildas genom avtal mellan Nacka kommun och fastigheterna Lännersta 1:793, 1:818, 1:823, 1:824 och 1:847.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på privata bostadsfastigheter inom planområdet. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

Planförslagets genomförande innebär att släntintrång inte behövs och att fastigheter inte behöver avstå mark för allmän plats.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

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

Allmän plats

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning för att finansiera utbyggnaden av vägarna. I gatukostnadsutredningen får varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnaden, vilket beskrivs under rubriken *gatukostnader* nedan.

Hela kostnaden om cirka 9,5 miljoner kronor för utbyggnad av gator kommer att finansieras med gatukostnadsersättning. I detta ingår anordnandet av gemensamma uppställningsplatser för sopkärl på kommunägd kvartersmark. Kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning kommer att användas som underlag vid gatukostnadsutredningen.

Drift och underhåll av gator bekostas med skattemedel.

Vatten- och spillvattenanläggningar

Nacka Vatten och Avfall bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader, se rubrik *Anslutningsavgifter* nedan.

Kvartersmark

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

Gemensamma uppställningsytor

Drift och underhåll av uppställningsplatser för sopkärl på kommunägd kvartersmark bekostas av fastigheterna Lännersta 1:793, 1:818, 1:823, 1:824 och 1:847.

Dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Anläggningar för omhändertagande av vägdagvatten finansieras med gatukostnadsersättning.

El-, tele- och bredband

Respektive ledningsägare bekostar nyanläggning/omläggning av sina ledningar.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Nacka kommun ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för genomförande av allmän plats. Bostadsfastigheter inom planområdet ingår i Lännersta vägförening (Lännersta GA:4). Eftersom kommunen planeras vara huvudman för vägarna i området behöver en

förrättning göras för att undanta berörda fastigheter ur vägföreningen. Kostnaden för omförrättningen ingår i gatukostnadsersättningen.

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för. Vid fastighetsreglering mellan två fastigheter ska en överenskommelse om fastighetsreglering biläggas ansökan, se avsnittet *Avtal* ovan.

Gatukostnader

Fastigheter inom planområdet som i och med plangenomförandet får utfart till kommunal väg kommer att bli skyldiga att erlagga gatukostnadsersättning till kommunen för anläggande av vägar enligt den gatukostnadsutredning som tas fram parallellt med detaljplanen. Total kostnad beräknas till cirka 9,5 miljoner kronor. Ingen jämkning föreslås. Vilka fastigheter som ingår i fördelingsområdet och preliminär gatukostnadsersättning framgår av gatukostnadsutredning Fågelstigen. Gatukostnaderna faktureras när utbyggnaden är färdig och anläggningarna är tagna i bruk.

Ett antal fastigheter inom projektområdet har redan betalat gatukostnadsersättning till kommunen i samband med att Telegramvägen och Bragevägen byggdes ut. Detta kommer att beaktas vid upprättandet av fördelingsområde och vid åsättandet av andelstal.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter (även kallad anläggningsavgift) för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Anslutningsavgiften tas ut efter att VA är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

Hushållsavfall

Avgifterna för hantering av hushållsavfall består av en grundavgift per hushåll och en tömningsavgift beroende på fraktion och behållarstorlek. Avgifterna betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt gällande taxa.

El-, tele- och bredband

Anslutnings- och brukningsavgifter betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät innebär positiva konsekvenser för miljö och välmående då dricksvattnets kvalitet säkerställs samt att enskilda avloppslösningar ersätts, vilket minskar risk för utsläpp av föroreningar i grundvatten och vattendrag. Planförslaget möjliggör även ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark och drar nytta av befintlig infrastruktur och service, vilket är positivt både från ekologisk och ekonomisk synvinkel. Planförslaget innebär dock att en del träd som inte omfattas av skyddsbestämmelser fälls då kommunala vägar byggs ut och byggrätter i området ökar, vilket kan ha en negativ påverkan på lokala biologiska värden. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms därmed minska något även om införandet av skyddsbestämmelser i planen bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden och spridningskorridorer.

Andelen hårdgjord yta och biltrafiktätheten i området kommer att öka något i och med en successiv förtätning, med fler permanentbebodda fastigheter och asfaltering av vägarna. Genomförandet av planförslaget innebär dock inte någon stor förändring av markanvändningen och därmed inte heller någon större ökning av föroreningar i dagvattnet. Totalt sett så bedöms trafikökningen bli marginell, med en försumbar påverkan på bullersituationen och det omkringliggande vägnätet. Trafiktätheten bedöms vara fortsatt låg med hänsyn till dagens markanvändning och den framtida exploatering som detaljplanen medger.

Då området ligger förhållandevis centralt finns det goda möjligheter till ett ökat nyttjande av kollektivtrafiken, även om de som bor längst bort har ett gångavstånd på cirka 800 meter.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- **God ljudmiljö:** Att säkerställa en god ljudmiljö inom planområdet är en stor utmaning på grund av den direkta närheten till omgivande trafikleder. Kravet på att genomföra bullerdämpande åtgärder på bullerutsatta fastigheter, vid ändring av befintlig byggnad eller nybyggnation, säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande uppnås. För befintliga bostadsfastigheter som inte söker bygglov kommer dock krav inte kunna ställas på bullerdämpande åtgärder. En förtätning med radhus i norra delen av planområdet skulle även förbättra ljudmiljön för bakomliggande bostadsfastigheter genom att fungera bulleravskärmande.

- **Dagvatten som renas och infiltreras:** Målet är att varken avrinningen eller föroreningsbelastningen från planområdet ska öka jämfört med nuläget. Genomförandet av planförslaget bedöms innebära att området kommer att stå bättre rustat mot kraftig nederbörd efter föreslagna dikeslösningar i jämförelse med nuläget. Föroreningsmängderna, efter planerade fördröjnings- och reningsåtgärder samt föreslagen exploatering, bedöms minska för samtliga undersökta ämnen jämfört med nuläget (Structor Mark 2019-10-15). Planbestämmelser om lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark, och högsta andel av fastigheten som får hårdgöras, är ytterligare åtgärder som skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.
- **En hållbar avfallshantering:** Vid nybyggnation är det viktigt att planera för en väl fungerande och trafiksäker avfallshantering. Upprustningen av vägarna i området innebär att tömning av sopkärl kan ske på ett hållbart sätt. För vissa fastigheter kommer det krävas gemensamma uppställningsytor för sopkärl vilket säkerställs genom teknisk anläggning ”E₂” i plankartan. Ytterligare åtgärder för att gynna återbruk, såsom återvinning och sortering, har inte kunnat lösas med detaljplanen som instrument.

Sociala konsekvenser

Goda och ordnade boendemiljöer med anpassad standard på vägar bedöms innebära positiva konsekvenser för de boende i området. Dock kan uppfattningen om vad som är en god boendemiljö skilja sig åt, bland annat när det handlar om upplevelsen av områdets karaktär och täthet. Där bebyggelsen i dagsläget består av fritidshus, kommer områdets karaktär förändras till följd av avstyckningar och uppförandet av nya hus för permanentboende. Genom att fastigheter styckas och exploateringsnivån ökar, kommer områdets gröna karaktär att påverkas. Till karaktärsförändringen bidrar även att vägar rustas upp och asfalteras samt förses med belysning. Den huvudsakliga karaktären i området kommer dock fortsatt vara småhus omgivna av grönska.

Planförslaget möjliggör främst för villabebyggelse i varierande storlekar men ytterligare boendekategorier kan tillkomma i form av radhus och parhus. Varierade fastighets- och bostadsstorlekar samt boendekategorier kan skapa förutsättningar för fler att bo i området i livets olika skeden. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. Förbättring av områdets vägar och belysning kan vidare bidra till att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert, även under dygnets mörka timmar. Nya övergångsställen vid korsningarna Fågelstigen/Telegramvägen samt Skogsgläntans väg/Telegramvägen innebär även att trafiksäkerheten förbättras, inte minst för barn. Framkomligheten förbättras främst genom viss vägbreddning. Området är i vissa delar mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller

orienteringsförmåga. Tillgängligheten inom kvartersmark och i privata byggnader bevakas i bygglovsprocessen.

Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse. Det bostadsnära behovet av friytor inom planområdet kommer även fortsättningsvis i första hand tillgodoses på kvartersmark. En förtätning genom avstyckningar och uppförandet av nya bostadshus innebär minskade ytor för lek inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning och anläggningsavgifter för VA. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av fastighetsägare som ansöker om bygglov för att nyttja de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör. Bedömning är att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för kommunen vad gäller ombyggnad av gator i området. Utbyggnaden av VA bedöms dock ge ett negativt netto efter intäkter från VA-avgifter enligt taxa, och kostnaden för att ta fram detaljplanen bedöms inte täckas fullt ut av planavgifter. Stadsbyggnadsprojektet beräknas därmed totalt göra ett underskott som fördelas på skatte- och VA-kollektivet.

Det ekonomiska underskottet bedöms övervägas av den miljömässiga- och samhällsekonomiska nyttan som planförslaget innebär. Nya bostäder med närhet till lokalt centrum i Orminge skapar bättre underlag för kommunal och kommersiell service, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka övergripande fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet. I bilaga 1 *Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom planområdet.

För de flesta boende inom planområdet 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. Genom att tillåta en förtätning av befintliga fastigheter genom avstyckningar skapas möjlighet att fördela förbättringskostnaderna avseende gator och dagvatten på flera fastighetsägare vid uttag av gatukostnadsersättning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms generellt medföra ökade fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i och med en garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator samt anslutning till det kommunala VA-nätet. Att en fastighet är planlagd för bostadsändamål och är tilldelad en byggrätt är en säkerhet inför framtida bygglovshantering och fastighetsbildning, samt ger tydliga och långsiktiga förutsättningar för varje fastighet. Utan detaljplan sker prövningen från fall till fall.

Detaljplanens konsekvenser för berörda fastighetsägare varierar. För de fastigheter som redan ligger vid gata med kommunal standard och är anslutna till kommunalt vatten- och avloppssystem är konsekvenserna små. För de fastigheter som ges möjlighet att dela fastigheten, så kallad avstyckning, innebär detaljplanen större konsekvenser än för övriga, se bilaga 1 *Fastighetskonsekvensbeskrivning*. Detaljplanen innebär inte att avstyckning måste göras utan det ges en möjlighet till detta. Varje enskild fastighetsägare ansöker själv till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun som prövar frågan i en lantmäteriförrättning.

Medverkande i planarbetet

Jonas Nylander	projektledare	exploateringsenheten
Magnus Bohman	planarkitekt	planenheten
Tina Edén	projektingenjör	exploateringsenheten
Emma Nilsson	VA-ingenjör	Nacka Vatten & Avfall
Zlatko Markovic	projektledare	anläggning
Jonas Nilsson	miljöplanerare	miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	planenheten
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt