

Detaljplan för Mensättra 19:6

Detaljplan för Mensättra 19:6,
Storholmsvägen 5, i Boo, Nacka kommun



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga intressen.....	5
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Förutsättningar och planförslag	7
Övergripande struktur.....	7
Bebyggelse	7
Teknisk infrastruktur.....	8
Dagvatten, grundvatten och skyfall.....	10
Så genomförs planen	12
Organisatoriska frågor.....	12
Avtal	12
Tekniska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	14
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser.....	14
Ekonomiska konsekvenser.....	14
Fastighetskonsekvensbeskrivning	14

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 19:6 som är belägen på Storholmsvägen 5 i Boo. Planområdet angränsar till Mensättravägen i nordöst och i övrigt till privatägda fastigheter med permanentbebodda villor. Planområdets areal är 1849 kvadratmeter. Fastigheten Mensättra 19:6 är i privat ägo. Fastigheten är bebyggt med ett fristående enbostadshus som planeras att rivas. Mensättra 19:6 omfattas av stadsplan S 283 samt fastighetsplan för del av kvarteret Monsunen. I fastighetsplanen tillåts inte Mensättra 19:6 styckas.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolym. Huvudbyggnadernas volym regleras med en högsta nockhöjd, största byggnadsarea samt takvinkel. Komplementbyggnadernas volym regleras med en högsta nackhöjd och största sammanlagda byggnadsarea samt takvinkel.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Byggnadernas takvinkel ska vara mellan 25–38 grader. Planförslaget innebär vidare att andelen hårdgjord yta på fastigheten ökar. I planbestämmelserna regleras därför att endast 30% av fastighetsarean får hårdgöras samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas.

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

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea samt takvinkel.

Bakgrund och huvuddrag

Fastigheten får enligt nuvarande detaljplan med tillhörande fastighetsplan inte styckas. Planförslaget möjliggör att fastigheten kan delas in i två fastigheter, reglerat med en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolym.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter per fastighet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Byggnadernas takvinkel ska vara mellan 25–38 grader. Planförslaget innebär vidare att andelen hårdgjord yta på fastigheten ökar. I planbestämmelserna regleras därför att endast 30% av fastighetsarean får hårdgöras samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 september 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

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Trafikbulerutredning

Plandata och tidigare ställningstaganden

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

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 19:6 som är belägen på Storholmsvägen 5 i Boo. Planområdet angränsar till Mensättravägen i nordöst och i övrigt till privatägda fastigheter med permanentbebodda villor. Planområdets areal är 1849 kvadratmeter. Fastigheten Mensättra 19:6 är i privat ägo.



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

Statliga intressen

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

Riksentressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger inte inom område för riksentresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

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

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2018), belägen inom utpekat område för medeltät stadsbebyggelse (Bm4). Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. I området skulle cirka 1 500 bostäder och 500–1 000 arbetsplatser kunna tillkomma till år 2030. I delar bör den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig, bland annat i det kraftledningsstråk som ska markförläggas och på vissa större parkeringar.

Gällande detaljplaner

Mensättra 19:6 omfattas av stadsplan S 283 som fastställdes 1978. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen anger att byggnader ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte. Fastigheten består till viss del av prickmark, det vill säga att marken ej får bebyggas. Den sida av fastigheten som vetter åt Mensättravägen är belagd med utfartsförbud och stängselskyldighet. Byggrätten för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 160 kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. Vidare får högst en femtedel av fastighetens areal bebyggas om huvudbyggnaden uppförs i en våning. Högst en sjättedel får bebyggas i fallet med en huvudbyggnad uppförd i två våningar. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter.

För fastigheten gäller fastighetsplan för del av kvarteret Monsunen som reglerar fastigheterna. Denna fastställdes 1981 i samband med genomförandet av stadsplan S 283. I fastighetsplanen tilläts inte Mensättra 19:6 styckas. Flera angränsande fastigheter till Mensättra 19:6 tilläts att styckas enligt fastighetsägarnas dåvarande önskemål. Fastigheternas areal inom området varierar mellan cirka 600–1100 kvadratmeter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgörs av fastighet Mensättra 19:6 och är av begränsad omfattning. Detaljplanens syfte, att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas i två fastigheter, är en liten förändring jämfört med dagens markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

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

Förutsättningar och planförslag

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

Övergripande struktur

Fastigheten ligger på Storholmsvägen 5 i ett villaområde av varierande karaktär och storlek. På andra sidan Storholmsvägen, väster ut, ligger ett bostadsområde med radhus i två våningar, ett mindre flerbostadshus och två parkeringsgarage. Området innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Fastigheten ligger cirka en kilometer från Orminge centrum där kommersiell och allmän service finns. På nära avstånd vid Mensättravägen finns Myrsjöskolan och ett idrottsområde med boll- och raketthallar, en fotbollsplan och en skatepark. I närområdet, på Storholmsvägen och Stiltjevägen finns förskolor. Grönområden finns i utkanten av villabebyggelsen och inom radhusområdet. Kollektivtrafik utgörs av ett flertal busslinjer från hållplatserna Sandholmsvägen på Storholmsvägen och Myrsjöskolan på Mensättravägen.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggt med ett fristående enbostadshus som planeras att rivas. Planförslaget möjliggör att fastigheten på 1 849 kvadratmeter kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål, vilket regleras med bestämmelsen B för bostäder samt en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter. Lokaliseringen av fastighetsgränsen mellan de två fastigheterna regleras inte av detaljplanen utan fastställs vid kommande lantmäteriförrättning.

B *Bostäder*

Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter

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

e₁ *Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.*

- e₂ *Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter.*
- e₃ *Komplementbyggnader får uppföras med en största nockhöjd om 4,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter per fastighet.*



Takvinkeln får vara mellan 25 och 38 grader för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshus och komplementbyggnaders placering. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1 meter från fastighetsgräns. Placering av bebyggelse regleras även med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Detta på grund av trafiksäkerhetsskäl, bullerskäl samt befintliga underjordiska ledningar.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1 meter från fastighetsgräns.



Marken får inte förses med byggnad.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Infart till fastigheten Mensättra 19:6 sker från Storholmsvägen via ett servitut upprättat över fastigheten Mensättra 19:5. Servitutet för in- och utfart är upprättat på kvartersmark. Fastighetsägaren till Mensättra 19:5 får ej vidta åtgärder som förhindrar in- och utfart till fastigheten Mensättra 19:6. Kommunen sköter underhållet av Storholmsvägen som trafikmatas från Mensättravägen, ägaren av fastigheten Mensättra 19:5 sköter underhållet av kvartersmarken där servitutet är upprättat. Befintligt servitut gäller för endast en fastighet. Vid delning av fastigheten Mensättra 19:6 föreslås angöring för en av de tillkommande fastigheterna ske via gatumark som angränsar till fastigheten i den sydvästra delen av planområdet. Servitutet för in- och utfart över Mensättra 19:6 kommer därmed även fortsättningsvis endast nyttjas av en fastighet.

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

Fastighetens norra sida som angränsar mot Mensättravägen regleras med ett utfartsförbud för fordonstrafik av trafiksäkerhetsskäl. Stängsel eller plank ska anordnas.



*Utfartsförbud för fordonstrafik. Stängsel eller plank ska anordnas.
Högsta höjd för plank är 1,8 meter.*

Kollektivtrafik utgörs närmst av ett flertal busslinjer från hållplatserna Myrsjöskolan på Mensättravägen samt Sandholmsvägen på Storholmsvägen på cirka 200 meters avstånd som knyter an till Orminge centrum, Slussen, Stockholm central och Gustavsvik.

Teknisk försörjning

Sydväst om planområdet, i fastighetsgräns, finns anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp. Den sydvästra och nordvästra delen av planområdet som angränsar mot fastigheterna Mensättra 19:5 och Mensättra 19:4 omfattas av bestämmelse u för underjordisk ledning samt prickmark som inte får förses med byggnad. I u-området finns idag befintliga underjordiska vattenledningar.

u *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*



Marken får inte förses med byggnad.

Buller

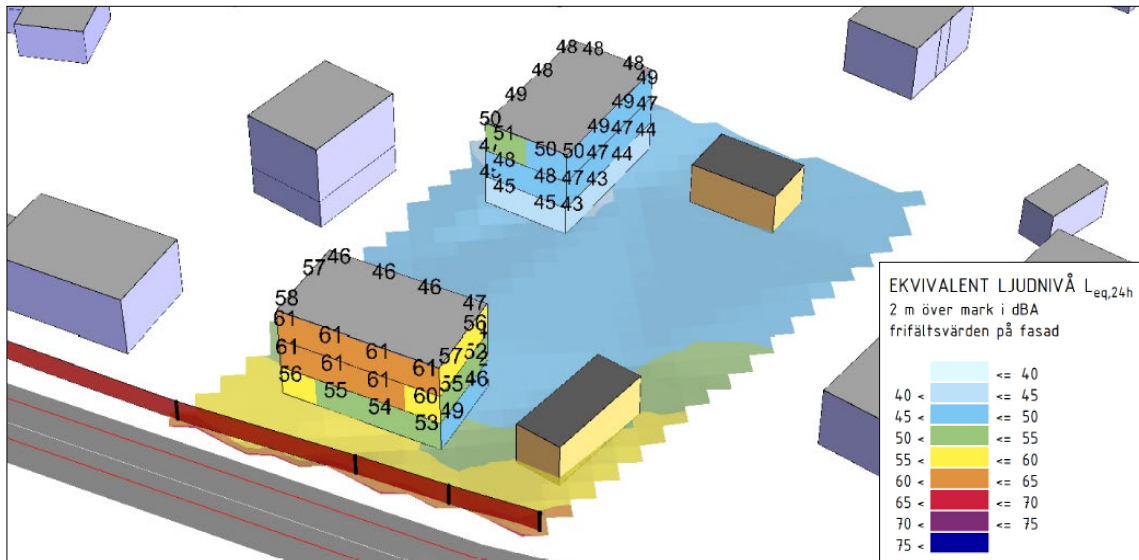
Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet.

En trafikbullerutredning är utförd och den visar att föreslagna byggnader klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Den norra bostadsbyggnadens nordöstra fasad (mot Mensättravägen) beräknas få ekvivalenta ljudnivåer om som högst 61 dBA och maximala ljudnivåer om 80 dBA.

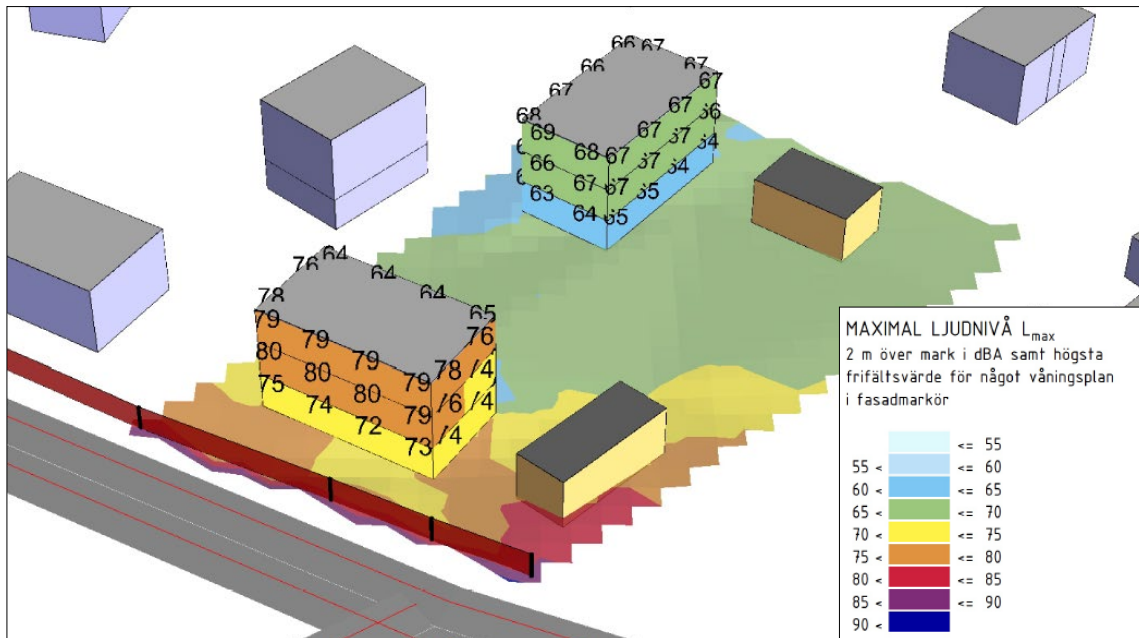
Lägenheter i denna byggnad måste planeras genomgående med hälften av bostadsrummen mot skyddad sida (sydvästra fasaden). För bottenvåningen är beräknad nivå 59 dBA vilket kan möjliggöra fri planlösning, men att detta bör kombineras med en bullerskärm. Uteplats för denna byggnad måste planeras vid sydvästra sidan i skydd av byggnaden. En förlängd bullerskärm längs med Mensättravägen sänker ljudnivåerna i markplan med cirka 5 dB. För den sydliga bostadsbyggnaden kan lägenheter och uteplats placeras fritt. Planbestämmelser reglerar ljudnivån.

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids (vid lägenheter större än 35 kvm). Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden). Bostäder upp till 35 kvm får högst ha 65 dBA

ekvivalent ljudnivå (frifältsvärden) vid fasad (frifältsvärden). Vid uteplats ska 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ej överskridas.



Ekvivalent ljudnivå, möjlig placering av bebyggelse med fasad mot Mensättravägen. Illustration: Norconsult, 2019.



Maximal ljudnivå, möjlig placering av bebyggelse med fasad mot Mensättravägen. Illustration: Norconsult, 2019.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetens dagvatten avrinner via ledningar i det mer bebyggda närområdet, vidare huvudsakligen i diken (cirka 650 meter) längs Värmdövägen för att sedan hamna i den södra delen av Sägsjön. Sägsjön är

en djup sprickdalssjö som är populär som bad- och fiskesjö. Generellt är övergödning ett av de största miljöproblemen för Nackas sjöar. Sågsjön är näringsrik. Sjön har måttlig status enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder, och den kan drabbas av algbloomning. Syrebrist uppträder ofta i djupvattnet. Näringsbelastningen har på senare år minskat genom att enskilda avlopp inom sjöns tillrinningsområde har anslutits till kommunalt VA. Siktdjupet är måttligt. Sågsjön har en teoretisk omsättningstid på drygt tre år vilket gör den känslig för föroreningsbelastning. Vattnet från Sågsjön avrinner i sjöns norra del till Askrikefjärden som är en så kallad vattenförekomst.

Vattenförekomsten Askrikefjärden har måttlig ekologisk status. MKN (miljökvalitetsnormer) för fjärden är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. När det gäller den kemiska statusen uppnås inte god kemisk status i dagsläget. För att god kemisk ytvattenstatus - vilket är MKN för denna vattenförekomst - ska kunna uppnås gäller mindre stränga krav för vissa ämnen, som exempelvis kvicksilver, eftersom det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Planläggning får inte bidra till att vattnets status försämras, det så kallade icke-försämringskravet.

Vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 mm innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Uppehållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 mm avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

I gällande detaljplan (stadsplan S 283) regleras inte andel hårdgjord yta men uppskattningsvis är cirka 4 procent av Mensättra 19:6 yta hårdgjord (taken på huvudbyggnad samt komplementbyggnad). Parkerings- och infartsytor är grusade, och dessa ytor - och motsvarande tillkommande ytor - avses inte hårdgöras. Om maximal byggrätt utnyttjas på de bägge fastigheter som kan tillskapas kan uppskattningsvis cirka 20–25 procent av respektive fastighet hårdgöras (de nya byggnadernas och komplementbyggnadernas tak).

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av dagvattenfördröjande anläggningar. Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på vardera fastigheten. Dikena längs Värmdövägen innan Sågsjön torde också kunna bidra till ytterligare dagvattenrening.

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta lagringsvolym om 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter av fastighetens hårdgjorda yta.

Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Nacka kommun bedömer sammantaget att även om en något större andel av planområdet hårdgörs kommer inte Sågsjön att påverkas negativt och MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning av fastigheten och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de 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	september	2019
Granskning	december	2019
Antagande i miljö och stadsbyggnadsnämnden	mars	2020
Laga kraft tidigast*	april	2020

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2020 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

I sydvästra delen av fastigheten, inom u-område, finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut.

Dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att fastighetsplanen för del av kvarteret Monsunen i Boo upphävs. Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

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

Servitut

De resulterande fastigheterna ska ha tillgång till vägar samt vatten och avlopp. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut vilket kan innebära att ett servitut behöver upprättas. Servitut upprättas av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

På fastigheten finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Inom u-område finns ett avtalsservitut berörande vattenledningar. Markreservatet innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

Förrättningskostnader

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

Planavgift

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

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

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

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-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

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Sågsjön bedöms som försumbara i jämförelse med befintlig byggrätt. MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola, förskola, idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter. Vilket gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Orminge centrum, Slussen, Stockholm central och Gustavsvik, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär en förtätning då detaljplanen möjliggör att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas i två. De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” på sidan 13.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt