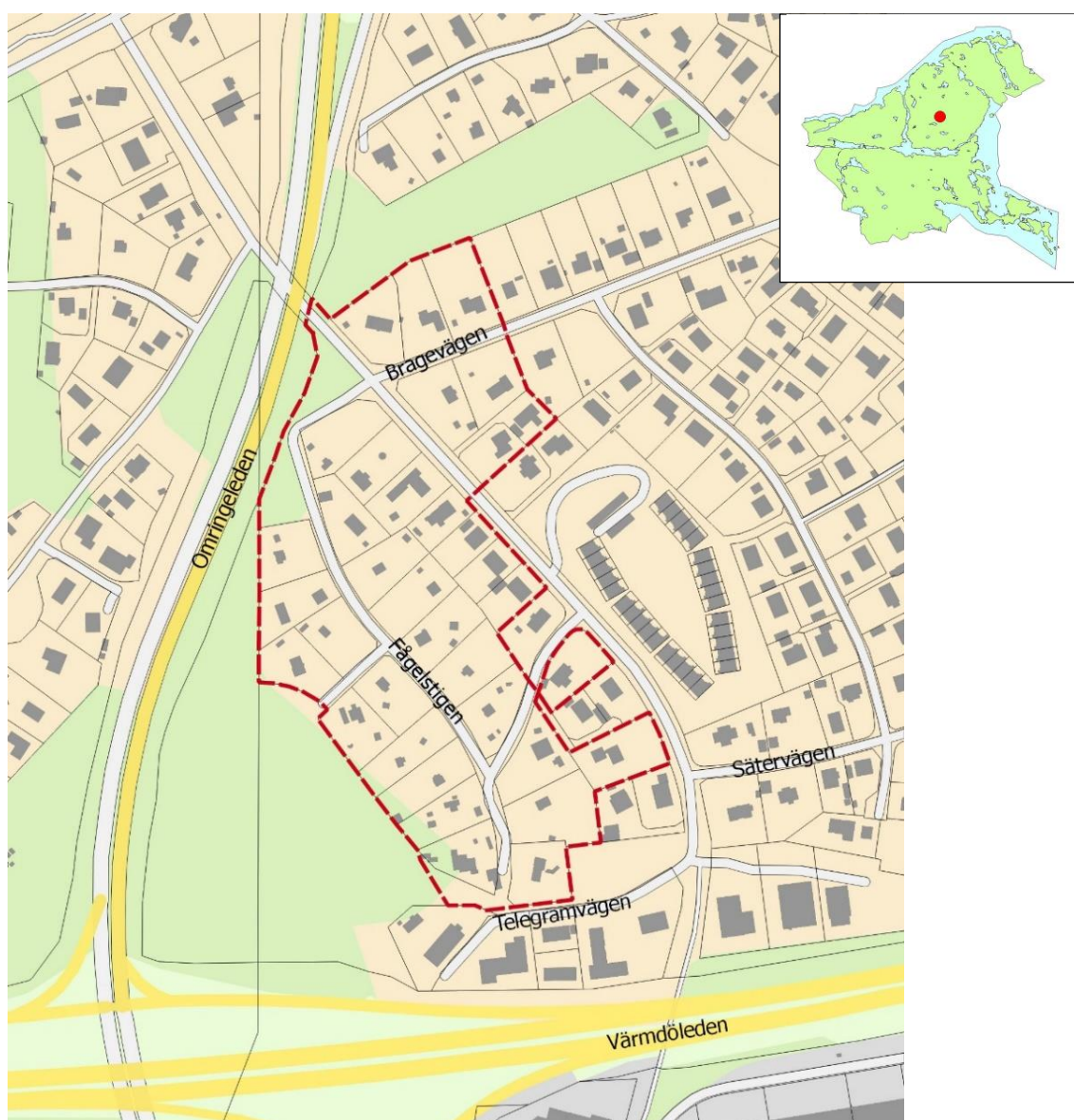


## Fågelstigen

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 35 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 succesiv förtätning genom avstyckningar samtidigt som värdefull vegetation inom området bevaras och hänsyn tas till områdets landskapsbild. Området planläggs enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering, med kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

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 möjliggör en fortsatt omvandling från fritidshus till permanentboende och en förtätning av bostäder genom avstyckningar. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till förutsättningarna på platsen och väntas efter planförslagets genomförande utgöras av friliggande villor samt enstaka radhus och parhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. Planförslaget omfattar även bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull vegetation samt omhändertagande av dagvatten inom bostadsfastigheter och på allmän platsmark.

Konsekvenser av planförslaget är bland annat en minskad belastning av föroreningar i grundvattnet 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 trafik, även om trafikvolymerna bedöms bli fortsatt låga. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

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

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>5</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	8
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	9
Naturmiljö och friytor.....	11
Bebyggelse .....	12
Teknisk infrastruktur.....	15
Störningar och risker .....	16
Markens beskaffenhet .....	18
Dagvatten, grundvatten och skyfall .....	18
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>20</b>
Organisatoriska frågor.....	20
Huvudmannaskap .....	21
Ansvarsfördelning.....	21
Avtal .....	22
Tekniska frågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor .....	26
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>29</b>
Miljökonsekvenser .....	29
Sociala konsekvenser .....	30
Ekonomiska konsekvenser.....	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	31
<b>Medverkande i planarbetet.....</b>	<b>32</b>

## 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 succesiv förtätning genom avstyckningar samtidigt som värdefull 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, natur- och parkmark.

Utbyggnad av VA-ledningar ska ske så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. 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. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp och överförs till kommunen som blir ny huvudman.

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 fastigheterna 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 småhus på en till två våningar, samt enstaka radhus och parhus. Totalt beräknas cirka 20 nya bostäder kunna tillkomma. I planförslaget införs bestämmelser bland annat vad gäller skydd av värdefull 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
- Illustrationsplan

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Kvartersdialoger med fastighetsägare, mars 2013
- Riskbedömning (Briab 2014-09-25)
- Miljöredovisning (2018-12-21)
- Preliminär projektering (Structor Mark 2014-09-30)
- Trafikbullerutredning (Structor Akustik 2014-02-13, reviderad 2018-07-06)
- Dagvattenutredning (Structor Mark 2015-04-13, reviderad 2016-05-31, 2018-08-27)
- Trädkartering (Ecom 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.

I planområdet ingår de fastigheter vid Fågelstigen, Bragevägen och Telegramvägen som ännu inte omfattas av någon gällande detaljplan. Utöver dessa innefattar detaljplanen även två angränsande fastigheter i sydost som tidigare ansökt om planbesked gällande önskemål om avstyckning. Dessa fastigheter omfattas idag av gällande detaljplan. Ytterligare en angränsande fastighet som enligt gällande detaljplan är planstridig innefattas, se kartillustration under rubrik *Gällande detaljplaner* nedan.

Planområdet omfattar 35 bostadsfastigheter som ägs av privata fastighetsägare. Vägar och grönytor ägs av Nacka kommun. Huvudmannaskapet för vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsglätans väg är idag enskilt, med en vägförening som ansvarar för drift och underhåll.





*Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Vit 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.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

Fastställda miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet.

Inga miljö kvalitetsnormer 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 angöras från Ormingeleden via en ny cirkulationsplats, vilket beskrivs under avsnitt *Förutsättningar och plansförslag rubrik Gator och trafik*.

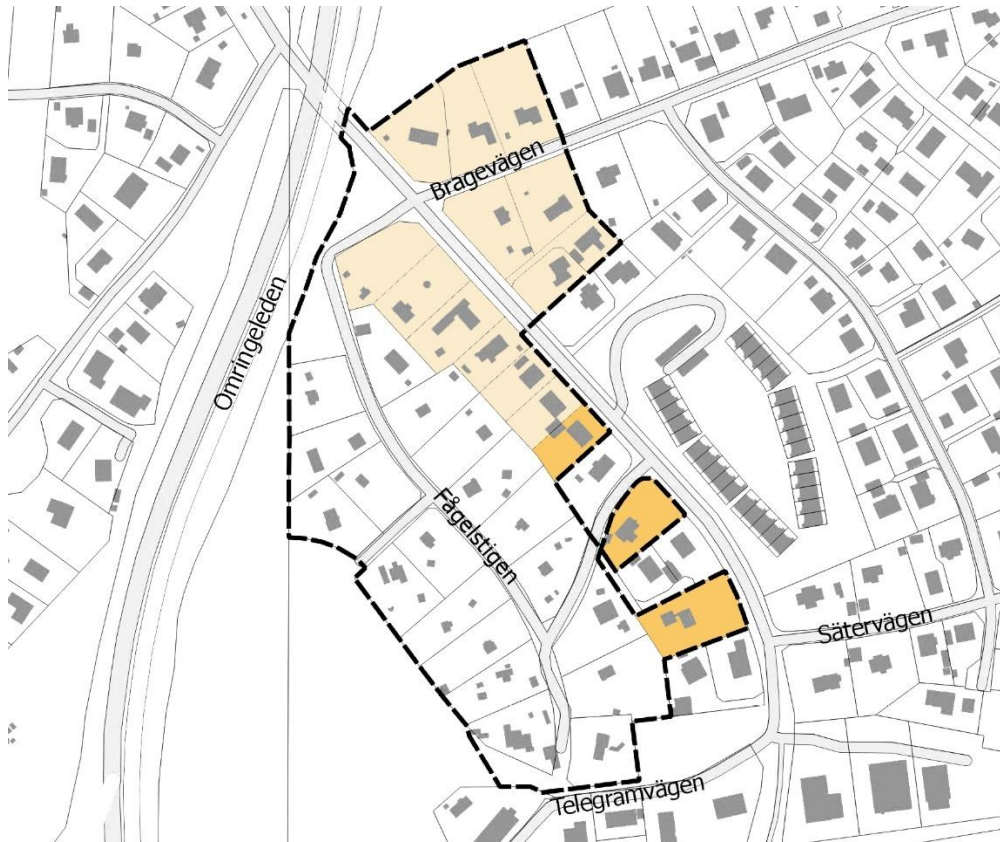
I samband med den planerade utbyggnaden av tunnelbana till Nacka har en idéstudie tagits fram för en framtida förlängning till Orminge. I studien presenteras en möjlig sträckning som passerar i angränsning till planområdet, dock väster om Ormingeleden. Förslaget är ett av flera alternativ. Idéstudiens 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 huvudmannskap för vägar, natur- och parkmark, 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 tre bostadsfastigheter i sydost vid Telegramvägen som ingår i stadsplan 268 (S 268) samt i tomtindelning för kv. Folkdansen.



*Fastigheter markerade med orange färg i kartillustrationen omfattas av gällande detaljplan, fastigheter markerade med ljus orange är VA-anslutna men omfattas inte av detaljplan.*

### 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

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



## 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. Främst under tidigt 1900-tal började delar av Lännersta i Boo delas upp i mindre fastigheter där villor och fritidshus uppfördes. Under årens lopp har bebyggelsen förändrats succesivt i och med att andelen permanentboende har ökat. På 1970-talet när Värmdöleden och Ormingeleden byggdes togs många mindre fastigheter i anspråk och småhusbebyggelsen och vägarna i norra Lännersta delades av från övriga Lännersta söder om Värmdöleden. Angränsande område öster om planområdet har sedan tidigare byggts ut med kommunala gator samt vatten- och spillvattenledningar, där bebyggelsen idag präglas av småhus på en till två våningar, med fastighetsstorlekar på ned till 700 kvadratmeter.

Området har ett kollektivtrafikhögt läge med närhet till servicefunktioner. 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.

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 35 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 tillåts en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter, i likhet med angränsande bostadsområde. För två fastigheter tillåts en minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter. 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. Detaljplanen styr inte fastighetsstorleken då detta kan variera beroende på vilken upplåtelseform som väljs. Exempelvis kan radhus byggas inom en stor fastighet i form av bostadsrätter eller som egna bostadsfastigheter.

Med föreslagna avstyckningar kan 20 nya bostadsfastigheter tillkomma i området, förutsatt att alla förr eller senare väljer att utnyttja möjligheten. En illustrationsplan 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 skafttomt).
- Två fastighetsägare kan anordna en gemensam infart i fastighetsgräns. Fastigheterna (både de ursprungliga fastigheterna och de avstyckade fastigheterna) får andelar i en gemensamhetsanläggning för att hantera detta. 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

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 meter, och kan inte nå trafiksäkert. Normalt eftersträvas ett gångavstånd på 300 meter. Närmaste större naturområde med rekreativa värden ligger cirka 1,5 kilometer bort. Angränsande sydväst om planområdet finns ett mindre naturområde med hållmarkstallskog. 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.

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 bedöms ha ett särskilt högt ekologiskt värde utgörs av senvuxen ek och grov tall (Ecomcom 2018-11-12). Vegetationen på privata fastigheter, den informella grönstrukturen, är en del i större spridningssamband för djur och växter. Utöver de skyddsvärda träden finns det naturvärden knutna till tallar överlag i området, vilka även bidrar till områdets karaktär. Naturmarken på allmän platsmark i den norra delen av planområdet består av slänt mot Ormingeleden som domineras av sly och krondike.

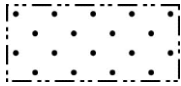


*På kvartersmark inom planområdet växer i vissa delar ett stort antal tallar.*

Befintlig naturmark på allmän plats bevaras och betecknas i plankartan som ”**PARK**” och ”**NATUR**”. Inom föreslagen parkmark kan en anläggning för lek eller rekreation anläggas



om behov uppstår över tid. Även ytor för dagvattenhantering skulle kunna anläggas här. Skyddsvärda träd och vegetationsområden inom kvartersmark som för närmiljön och spridningssambandet är betydelsefulla, och som inte står i direkt anslutning till befintliga byggnader, omfattas av planbestämmelsen ”n<sub>1</sub>”. 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 kombinerade med bestämmelsen ”**prickmark**” vilket innebär att marken inte får bebyggas. 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 trädfällning 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 trädfällning.



*Prickmark - marken får 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.*

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 och enstaka radhus och parhus. 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.

#### *Generella byggrätter*

Majoriteten av bostadsfastigheterna inom området ges en generell byggrätt, vilket regleras genom bestämmelse ”e<sub>1</sub>” 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 (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 ”e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub> och e<sub>4</sub>” 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 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 ”e<sub>5</sub>” i plankartan. Fastigheten har ett bullerutsatt läge och den nya bebyggelsen måste utformas med hänsyn till bullersituationen och fungera bulleravskärmande, 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 gemensam 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 ”p<sub>2</sub>” 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 gemensam 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 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.

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

Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att väl platsanpassade lösningar och bebyggelseutformning måste väljas för att undvika stora ingrepp i terrängen, och att byggrätten fullt ut ska kunna utnyttjas.

### **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.

### **Vägar 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. 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.

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, se vidare under avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Tekniska frågor*.

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. Det finns dock ett behov av att förbättra trafiksäkerheten för fotgängare genom att anordna ett övergångsställe vid korsningen Fågelstigen/Telegramvägen, vilket ska utredas i den efterföljande detaljprojekteringen.

Parkering sker idag på de enskilda bostadsfastigheterna, vilket är utgångspunkten även fortsättningsvis. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka* som finns tillgänglig på kommunens hemsida.

För planläggningen av det angränsande verksamhetsområdet vid Orminge trafikplats kommer trafiklösningar att utredas. Sannolikt är det lämpligt att verksamhetsområdet ansluts direkt från Ormingeleden för motorfordon, men att gång- och cykeltrafik angör via Fågelstigen och 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*.

#### **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 ”E” 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**

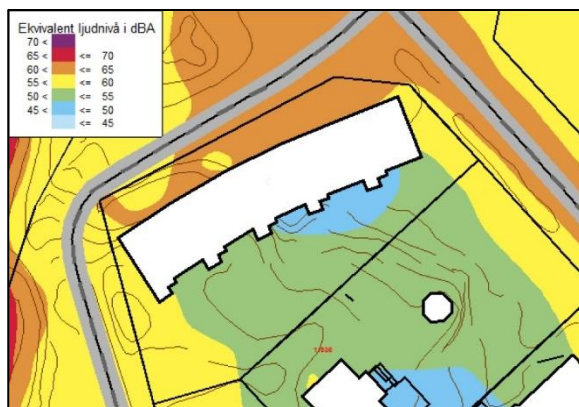
Planområdet är delvis utsatt för vägtrafikbuller från intilliggande Ormingeleden och Värmdöleden. En trafikbullerutredning har tagits fram (Structor Akustik 2018-07-06) för att utreda ljudnivåer vid befintliga bostadsfastigheter samt pröva lämpligheten för nya bostäder efter föreslagna avstyckningar. 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 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 byggnader och att eventuella lokala skärmar uppförs vid ombyggnad eller nybyggnad. Se bullerutredning för mer detaljerad information kring den enskilda fastigheten (Structor Akustik 2018-07-06). De fastigheter som behöver särskilda åtgärder vid ny huvudbyggnad eller om-/tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad beskrivs även i bilaga *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 vilket skapar en luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen och för uteplats, samt en förbättrad ljudmiljö för bakomliggande bostadsfastigheter, se illustration nedan. Planbestämmelse ”p<sub>1</sub>” i plankartan reglerar bebyggelsens placering så att tillkommande bostäder kan få en god ljudmiljö.



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

En planbestämmelse införs för hela planområdet för att säkerställa lämplig utformning för nytillkomna bostäder i bygglovsskedet. Bestämmelsen innebär att nya bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en luddämpad 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 (frijältsvärde) 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 (frijältsvärden).
- Bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frijältsvärde)
- 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

I tidigt skede har en riskbedömning tagits fram där eventuella risker kopplade till transporter av farligt gods på Värmdöleden och Ormingeleden har analyserats och bedömts (Briab 2014-09-25). 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 (väg 222) eller minst 10 meter från Ormingeleden. Inga riskreducerande åtgärder bedöms krävas.

### Markens beskaffenhet

Området är kuperat och utgörs till stor del av berg i dagen med inslag av lera. Marken, som redan idag används för bostäder och vägar, bedöms som fortsatt lämplig för ändamålet. Byggnader ska dock alltid utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till mark och grundläggningsförhållanden.

Såvitt är känt finns inga markföroreningar inom detaljplaneområdet som kan påverka genomförandet av detaljplanen.

### Dagvatten, grundvatten och skyfall

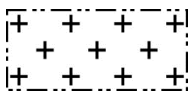
Dagvattnet avleds i huvudsak västerut, under Ormingeleden, mot Kocktorpssjön. Trolig slutrecipient är Skurusundet (det är även möjligt att andra recipienter som Askrikefjärden eller Baggensfjärden tar emot delar av dagvattnet från området). Dagvatten från planområdets södra del leds ned mot Värmdöleden och befintliga diken. Det är oklart om detta dike har någon koppling till Kocktorpssjön eller om dagvatten infiltreras i mark.

I dagsläget är diken längs Fågelstigen och Sparvstigen igenväxta med dåligt självfall och vissa fastigheter längs Fågelstigen har problem med stillastående vatten på fastigheten och översvämmade källare. Nya diken med bättre funktion och lutning 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, vilket betecknas ”+0.0” i plankartan, säkerställer att dagvattnet kan rinna yledes mot säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller infrastruktur. Befintlig naturmark i planområdets norra del, planlagd som ”**PARK**”, bedöms vara lämpligt för hantering av stora mängder tillfälligt dagvatten.

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 vägdiken. 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.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Structor Mark 2018-08-27) bedöms inte planförslaget bidra med föroreningar till dagvattnet som kräver särskild rening, varken idag eller efter planens genomförande. Planområdet bedöms heller inte vara känsligt för översvämningar på grund av höjda havsnivåer. En skyfallsanalys visar dock att det vid korsningen Fågelstigen/Telegramvägen i norra delen av planområdet finns en risk att planområdet översvämmas vid ett 100-årsregn, se kartillustration nedan. Nya byggnader på fastigheter inom detta område behöver byggas så att vatten inte kommer in i byggnader vid kraftiga skyfall. För fastigheten Lännersta 1:837 reglerar planbestämmelse ”b<sub>1</sub>” att risken för översvämning ska beaktas vid grundläggning och att endast källarlösa hus får uppföras. För fastigheterna Lännersta 11:155 och 1:646 begränsas möjligheten att bebygga ytor som riskerar att översvämmas vid extremregn genom planbestämmelsen ”**korsmark**”, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.



*Korsmark - marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad*



*Kartillustrationen visar beräknat översvämningsdjup vid 100-årsregn. 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	fjärde kvartalet 2019
Antagande i kommunfullmäktige	tredje 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	2020–2021*
Gatukostnadsdebitering	2021*

*\*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 fjärde kvartalet 2020 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas pågå fram till 2021. 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. 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 är 15 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 13 år och påbörjas 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Mindre åtgärder på befintlig bebyggelse kan beviljas bygglov och startbesked vid ett tillfälle per fastighet innan genomförandetiden på kvartersmark har börjat gälla. Som mindre åtgärder betraktas



ändringar av fasad, mindre tillbyggnader (max 15 kvm BTA), altan och icke bygglovspliktiga åtgärder enligt Plan- och bygglagen.

### **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 gatu- och park/naturmark inom planområdet.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### ***Gator och park/naturmark***

Nacka kommun ska ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet. För park- och naturområden på allmän plats ansvarar kommunen för att bevarandesvärda 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. 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 byggrätt 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.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska eventuellt tecknas med fastighetsägare till Lännersta 1:837, som bland annat ska reglera hur exploatering av fastigheten ska gå till avseende utformning och gestaltning av ny bebyggelse samt dagvattenhantering. Inga betydande konsekvenser av att planen delvis genomförs med stöd av ett exploateringsavtal förväntas.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

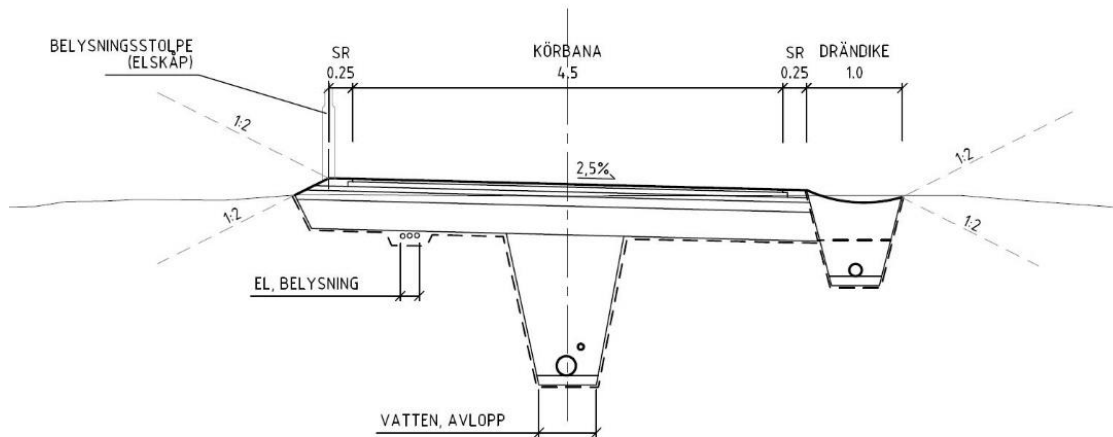
En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet. Detta är aktuellt för fastigheten Lännersta 1:818 som ges möjlighet att köpa mark från Nacka kommuns fastighet Lännersta 10:1.

### **Tekniska frågor**

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

### **Vägar 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 6,0 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.

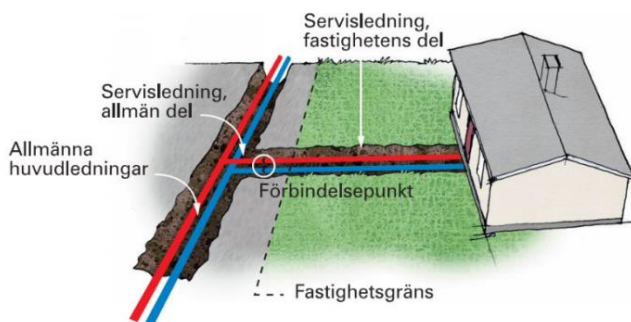


Typsektion för Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg, körbana 4,5 meter. Illustration: Structor Mark.

Ytterligare projektering av vägarna ska utföras och beräknas vara klart när detaljplanen ska ställas ut på granskning. Ett eventuellt övergångsställe vid korsningen Fågelstigen/Telegramvägen ska även utredas i efterföljande projektering.

### 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.



Förbindelsepunkt, anslutning för kommunala VA-ledningar

Inom området planeras utbyggnad av ett kombinerat system av självfall och lätttrycksavlopp (LTA). 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. Ingen ytterligare utbyggnad av dagvattenledningar planeras. Längs Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg ses diken och avrinning över i samband med utbyggnad. På kvartersmark ska dagvatten omhändertas 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. En elnätstation är belägen vid ett mindre grönområde sydost om planområdet och någon ytterligare bedöms inte vara aktuell.

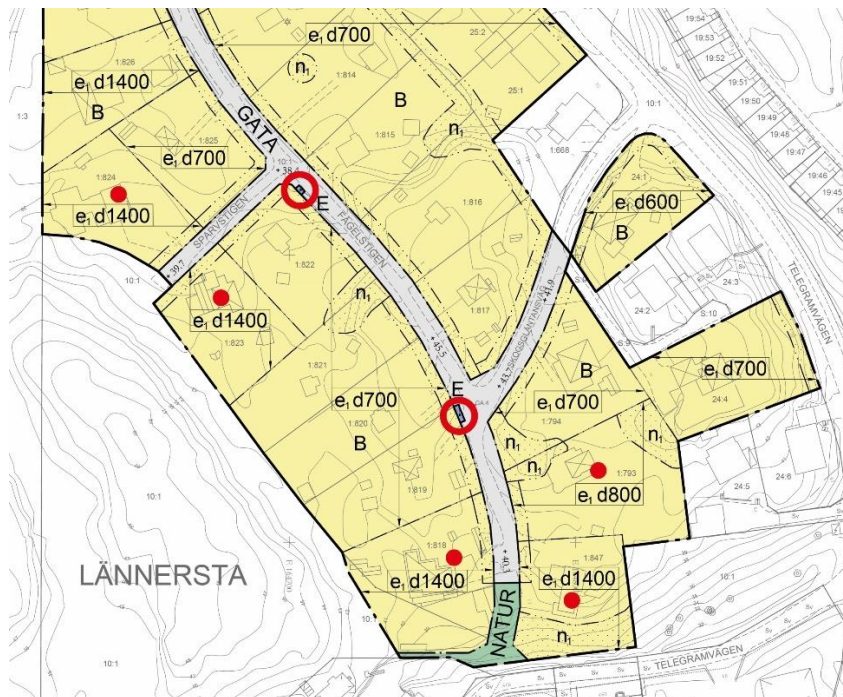
### **Värme**

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 avfallskärlen ingår i skafttomt, 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 fastigheterna Lännersta 24:1 och Lännersta 24:4 upphävs fastighetsindelningsbestämmelser, ursprungligen fastställda 1978-08-04 som tomtindelning för kv. Folkdansen (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 (avtalservitut).

Servitut för uppställning av sopkärl för avfallshantering inom område betecknat "E" 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 9 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. Bostadsfastigheterna i området ingår i Lännersta vägförening (Lännersta ga 4:1). 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 9 miljoner kronor. Ingen jämkning föreslås. Vilka fastigheter som ingår i fördelningsområdet 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 fördelningsområde och vid äsättandet 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 grundvattnet 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 värdefulla träd som inte omfattas av skyddsbestämmelser faller 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.

Genomförandet av planförslaget innebär inte någon stor förändring av markanvändningen och därmed inte heller någon större ökning av föroreningar i dagvattnet. Andelen hårdgjord yta och trafiktätheten i området kommer dock att öka något i och med en succesiv förtätning med fler permanentbebodda fastigheter och asfaltering av vägarna. Att nya bostäder tillkommer i form av småhus kan även innebära ett ökat bilberoende. Området ligger dock förhållandevis centralt och det finns goda möjligheter till ett ökat nyttjande av kollektivtrafiken, även om de som bor längst bort får en promenad på cirka 800 meter. Totalt sett så bedöms trafikökningen bli marginell och endast försumbart påverka bullersituationen, då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området föreslås bli genomgående 30 kilometer per timme. Med en vägbredd på 4,5 meter finns det en risk att det uppstår problem med framkomligheten för drift och underhållsåtgärder redan vid relativt små nederbörds mängder. Bortforsling av snö kan då bli nödvändigt vilket är mycket kostsamt samt har stor miljöpåverkan med transporter och upplag.

Inga miljö kvalitetsnormer 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. Bedömningen är att planförslagets genomförande kommer att bidra till en förbättrad situation jämfört med nuläget i och med att avrinningen och fördröjningen av dagvatten förbättras i området efter föreslagna dikeslösningar. Föroreningsmängderna, efter föreslagen exploatering med planerade fördröjnings- och reningsåtgärder, bedöms minska för samtliga undersökta ämnen jämfört med nuläget (Structor Mark 2018-08-27).
- **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, även om det för vissa fastigheter krävs gemensamma uppställningsytor för sopkärl. 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. Förbättring av områdets vägar och belysning gör att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert, även under dygnets mörka timmar. Ett eventuellt övergångsställe vid korsningen Fågelstigen/Telegramvägen skulle innebära att trafiksäkerheten förbättras, inte minst för barn. Möjliggörande av ett ökat antal permanentboende med fler människor som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek, rekreation och utevistelse. Då området till största delen kommer att bestå av småhus kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark. En förtätning inom planområdet bedöms dock medföra att behovet av rekreationsmiljöer inom gångavstånd från planområdet ökar, och planläggning för ett angränsande verksamhetsområde skulle innebära att de bostadsnära naturytorna minskar. Det är därför viktigt att de båda projektområdena samordnas, och att bevarandet av bostadsnära grönytor beaktas i den mån det är möjligt.

### 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 utnyttja 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 lokala centrum 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 *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-anlutningen 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 *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 lantmåteriförrättning.

För detaljplanen föreslås fördröjd genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och starbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, det vill säga 2 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, se avsnitt *Så genomförs planen* rubrik *Genomförandetid*. En fördröjd genomförandetid underlättar för utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna, utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. Därmed bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området tidigare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Ytterligare ett skäl är att fastighetsägarna slipper bekosta enskilda temporära VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA.

## Medverkande i planarbetet

Jonas Nylander	projektledare	exploateringsenheten
Magnus Bohman	planarkitekt	planenheten
Tina Edén	projekttingenjör	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