



Dnr KFKS 2002/116-214
Projekt 9371 Bågvägen-
Åbroddsvägen

Frågor och svar från genomförda kvartersdialoger inför detaljplanearbete inom planområdet Bågvägen och Åbroddsvägen

Kort sammanfattning från genomförda kvartersdialoger

Under november 2012 genomfördes under 6 tillfällen kvartersdialoger där fastighetsägarna längs med Bågvägen, Åbroddsvägen och Rudsjöökroken var kallade.

Alla fastigheterna (totalt 82) inom planområdet var kallade inför mötena och totalt representerades 48 av fastigheterna på mötena. Från kommunen deltog ansvariga tjänstemän från plan- och exploateringsenheten, sakkunniga inom väg- och vatten samt park- och miljö.

Inledningsvis informerade kommunen om bakgrund och information kring planarbetet, samt om kommande utbyggnader och kostnader för enskilda fastighetsägare. Under informationen fanns också möjlighet för fastighetsägarna att ställa frågor. Avslutningsvis fick varje enskild fastighetsägare möjlighet att berätta om sin fastighet. Frågor och funderingar inför eventuella avstyckningar, specifika problem med dagvatten, vegetation, träd m.m. togs upp.

Nedan följer en sammanställning av de vanligast förekommande frågorna sammanställda från alla dialogmötena. Dessa frågor har kategoriserats in under följande ämnesområden:

- Frågor om planering och detaljplanen
- Frågor om vatten- och avloppslösningar
- Frågor om gatornas utformning
- Frågor om kostnader



Allmänna frågor om planering och detaljplanen

De gröna områdena – t.ex. området innanför Bågvägen – är dessa områden aktuella för exploatering?

Vi kommer att ta ställning kring dessa frågor i planarbetet som kommer. Det finns områden som är utpekade som nyckelbiotopområden, inom dessa områden är det troligtvis inte aktuellt med ytterligare bebyggelse. Delar av de gröna områdena på kartan är dessutom väldigt blöta, vilket förmodligen gör att det är olämpliga för exploatering inom dessa ytor.

Vem är det som avgör om en fastighet är lämpligt att stycka och vilka faktorer utgår man då ifrån?

Tjänstemännen i projektgruppen kommer att göra en bedömning i samrådsförslaget till detaljplanen som sedan politikerna i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar ställning till. Bedömningsgrundande faktorer kan t.ex. vara bevarandevärda träd, berghällar, topografi (om tomten är väldigt brant), dagvattenförhållanden (om det är mycket blött inom vissa partier) m.m.

Hur lång tid kan ett överklagande fördröja detaljplaneprocessen och är det vanligt med överklaganden?

Det är olika, men om förslaget överklagas till högsta instans kan det innebära förseningar. Det är ganska vanligt med överklaganden av ärenden av denna karaktär. Tiden för överklagandeprocessens kan dock variera beroende på vad överklagandet handlar om. Ett år och längre är inte ovanligt.

Vad menas med en byggrätt?

Den volym (yta och våningsantal) som man inom sin egen fastighet har rätt att bebygga.

Hur små kan fastigheterna tänkas bli inom området?

Detta vet vi inte i nuläget då det blir en bedömningsfråga under detaljplanearbetet. Men vi utgår ifrån att möjliggöra för mindre fastigheter än vad som idag tillåts inom området. Idag finns en byggnadsplan som gäller inom området som anger en minsta tomtstorlek om 2000 kvm.

Vad händer med de befintliga luftledningarna som finns längs med gatorna i området?

Ledningarna tillhör Telia respektive Boo-Energi. Kommunen för dialog med dessa under detaljplanearbetets gång. Förmodligen vill ledningsägarna gräva ned sina ledningar i samband med ombyggnaden av gatan.

Vad menar ni med att det ska planeras för en ny förskola inom området?

I det politiska uppdraget, det vill säga i det Start-PM som finns, ingår det att leta efter en lämplig plats för förskola. Det behövs generellt fler förskoleplatser inom hela Boo. Var inom området kommer att utredas i detaljplanearbetet.

Finns det några planer på att anlägga nya lekplatser och offentliga ytor?

Ja, det kommer vi att titta på under planeringsarbetet.

Den skjutbana som finns i anslutning till området idag – måste denna finnas kvar?

Skjutbanan ingår inte i planområdet, men vi kommer att ta hänsyn till denna i planarbetet.



Om den stör mycket kan man som fastighetsägare göra en anmälan till miljö- och hälsa. Då skapas ett tillsynsärende.

Vad menas med att ”bevara områdets karaktär”?

Detta är en bedömningsfråga. Ekar kommer att mätas in och gatubredden hålls ner. Dock kommer förtätning och större byggrätter att successivt förändra karaktären inom området.

Frågor om vatten- och avlopps(VA)utbyggnaden

Måste jag som enskild fastighetsägare ansluta mig till det kommunala VA-systemet?

Ja. Miljöenheten kommer att inspektera området för att säkerställa att alla har anslutit sig till det kommunala vatten och spillvattennätet. Oftast görs detta först en tid efter det att de kommunala ledningarna är helt utbyggda.

Vad gäller med VA-anslutningen och de arbeten som ska göras kring det? Vad ingår i VA-anslutningsavgiften?

Kommunen ansvar för dragingen fram till fastigheten, till den så kallade anslutningspunkten. En pump ska installeras av fastighetsägaren. Kommunen tillhandahåller pumpen men fastighetsägare installerar den. Ett bidrag betalas ut efter besiktning, LTA (7885 kr). Som svar på vad som ingår i VA-anslutningsavgiften är: Ledningar fram till tomtgräns och LTA-enheten (pumpen). Driftstiden för anläggningen är ca 14-15 år.

Vem ansvarar och bekostar anslutningen mellan mitt hus och den allmänna ledningen?

Den enskilda fastighetsägaren har ansvar fram till serviceledningarnas förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen. Arbetet på fastighetsmark ingår inte i den kommunala utbyggnaden.

Får fastighetsägaren vara med och påverka placeringen av anslutningspunkten?

Den slutgiltiga placeringen av anslutningspunkten bestäms i en dialog med fastighetsägaren. Lämpligen placeras pumpen vid/nära infarten till fastigheten. VA-anslutningen måste vara lättåtkomlig för kommunens VA-tekniker t.ex. för service.

Måste det vara självfall ner till pumpen?

Ja – det är lämpligast! Om fastighetsägaren anser att självfall till LTA-pumpen inte kan anläggas, innebär det att en pump till(troligtvis inne i huset)måste anläggas, som i sin tur ska pumpa till LTA-pumpen.

Hur fungerar VA-systemet i händelse av strömavbrott?

Vid strömavbrott bör spillvatten till pumpen för LTA-systemet tillföras i begränsad omfattning. För LågTryckAvlopp (LTA) -systemets normala funktion, är elanslutningen en förutsättning.

Jag vill behålla min egen brunn, får jag det?

Ja, det går bra.



Vad är en skäligen tid för att ansluta sig till det nya avlopps nätet?

Anslutningsarbetena på fastighetsmark kan påbörjas så snart kommunen meddelat att förbindelsepunkten till det kommunala vatten och spillvattennätet är anlagd och anläggningsavgiften är betald. Miljöenheten kommer att inspektera området för att säkerställa att alla har anslutit sig till det kommunala vatten och spillvattennätet.

Vi har redan byggt och bekostat en egen avlopps anläggning, kan vi få ersättning för denna?

Ja, nyare anläggningar löses i vissa fall in med viss avskrivning beroende på när anläggningen byggdes. Särskilda regler finns för detta, bland annat skall anläggningen ha tillkommit innan Start-PM för projektet antogs samt att anläggningen får vara max 15 år gammal när utbyggnaden är klar. Mer information kan fås på Nacka kommuns hemsida, under fliken Bo och Bygga/Vatten och avlopp/Vad kostar det.

Vem bestämmer var pumpen ska stå inom min fastighet och vem ser till att underhålla pumpen?

Fastighetsägaren skall i samråd med kommunens va-huvudman bestämma var pumpen skall placeras inom fastigheten. Samrådet är viktigt, då kommunens driftpersonal måste få tillträde och utrymme för reparation och byte av pumpen. Det är alltså kommunen som underhåller pumpen.

När ska VA-kostnaden betalas?

Fastighetsägaren är skyldig att betala anläggningsavgiften då VA-verket skriftligen meddelat att serviceledningarna är klara fram till tomtgränsen.

Frågor om gatornas utformning

Finns det någon inriktning för vad som gäller för vägarnas bärighet?

Om inget annat anges så är det i regel bärighetsklass BK1 som gäller. Gatan ska långsiktigt hålla så att underliggande ledningar inte tar skada. Kommunen har inget intresse av att bygga en gata med högre standard än vad som är nödvändigt.

Finns det risk för att tomtmark måste tas i aspråk för att gatans nya utformnings ska få plats?

Ja, risken finns men den är ganska liten. Idag är gatuområdet ca 10 meter brett och detta är ganska mycket i sammanhanget. Krävs det inlösen får den drabbade fastighetsägare betalt för den mark som överlätes enligt värdering.

Hur bedöms bredden på gatan, kommer man att kunna mötas med två bilar?

Gatans standard och utformning bedöms enligt ” Riktlinjer för Gatustandard i Nacka kommun”. Gatan är dimensioneras för att två personbilar ska kunna mötas. Vid möte med större fordon kan stödkanter och uppfarter utnyttjas.



Frågor om kostnader

Varför ska vi som fastighetsägare betala för en gata som kommunen sedan tar över?

Principerna är sådana att de som har användning och nytta av gatan också bekostar utbyggnaden.

Om den nya detaljplanen medger en styckning av min fastighet – måste jag då betala större andel av gatukostnaderna?

Troligtvis ja, men det är gatukostadsutredningen som avgör hur fördelningen av kostnaderna ska göras. Gatukostnaden tas fram i samband med samråds- och utställningsförslaget till detaljplanen tas fram. Olika andelstal gäller beroende på hur fastigheten är bebyggd.

Måste jag stycka min fastighet om den bedöms som styckningsbar i detaljplanen?

Nej troligtvis inte – dock påverkas andelstalet för en styckningsbar fastighet – dvs. du får betala mer om din tomt är styckningsbar, jämfört med om den inte skulle vara det.

Finns det något tak för gatukostnaderna?

Ja, det sätts ett takpris under detaljplaneskedet.

Om det tillkommer ytterligare exploateringar inom området, på idag oexploaterad mark – kommer dessa då också att betala för gatan?

Ja. Alla som inom sin egen fastighet får tilldelat en byggrätt i den nya detaljplanen ska vara med och bekosta gatans utbyggnad. Detta regleras enligt andelstal.

Kan man få anstånd vad gäller betalning av gatukostnaderna?

Ja. Det finns regler kring detta, t.ex. om man är pensionär eller om man har tillfälliga eller varaktiga betalningssvårigheter.

Måste jag betala om jag inte vill koppla in mig på det kommunala VA-nätet?

Ja, anläggningsavgift. Förr eller senare blir du i princip tvungen att koppla in dig på det kommunala systemet. Miljöenheten kommer att göra tillsyn i området för att kontrollera att alla som inte har en tillräckligt bra lösning kopplar på sig på nätet.