

**STARTPROMEMORIA**  
**Fågelstigen**

Dnr KFKS 2018/683  
Projekt 9428  
Utökat förfarande

## Fågelstigen

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



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

## I Sammanfattning

Projektets huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten samt rusta upp vägar i området för att möjliggöra för permanent boende. Genom att bostadsfastigheter ansluts till kommunalt vatten och spillvatten kan den lokala miljöbelastningen begränsas. Projektet planeras enligt kommunens arbetsmodell för förnyelseplanering med ett långsiktigt hållbart perspektiv, vilket innebär kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark.

Att rusta upp och utveckla vägar i samband med att nya vatten- och spillvattensledningar läggs ner i vägarna är kostnadseffektivt och möjliggör effektiv drift och underhåll i framtiden. Vägarna Fågelstigen, Sparvstigen och Skogsgläntans väg kommer att rustas upp i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard och överförs till kommunen som blir ny huvudman.

Bebyggelsen väntas i huvudsak utgöras av friliggande villor, dock kan även parhus, radhusenheter och mindre flerbostadshus prövas tillsammans med styckningsmöjligheter. Detaljplanen kommer att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull vegetation inom bostadsfastigheter. Bland annat trafikbuller, dagvatten och samordning med angränsande projekt är frågor som projektet behöver ta i särskilt beaktande.

En preliminär bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En förstudie har genomförts och ligger till grund för uppskattningen av projektets kostnader för utbyggnad av vägar och VA. Utbyggnaden av allmänna vägar finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning enligt kommunens riktlinjer. Projektet beräknas belasta VA-kollektivet med 5,5 miljoner kronor, bland annat med anledning av att kostnaden för VA-ledningsdragningen och nödvändig upprustning beräknas bli hög. Projektet beräknas ha god täckning för kostnaderna för vägar. Kommunen beräknas belastas med 1,5 miljoner kronor för kostnader i samband med detaljplaneläggningen. Läs mer under avsnitt 5.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Förbättra miljön genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustning av vägar och omhändertagande av dagvatten i området
- Möjliggöra för permanent bostadsbebyggelse och samtidigt värna om värdefull vegetation inom området

### 2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt omhändertagande av dagvatten
- Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar
- Förbättra gatustandarden och uppnå en god framkomlighet och trafiksäkerhet inom området
- Ta fram en detaljplan som möjliggör permanent bostadsbebyggelse samt pröva en succesiv förtätning genom styckningsmöjligheter
- Införa skydd för värdefull vegetation på allmän platsmark och inom bostadsfastigheter

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

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

Hållbarhetsmålen har valts mot bakgrund av projektets syften och de övriga förutsättningarna. Trafikbuller är ett problem i dagsläget, att hitta lösningar på detta är av stor vikt för att kunna säkerställa en god boendemiljö. I samband med att större ytor väntas bli hårdgjorda kommer behovet av dagvattenhantering att öka. Projektet behöver hitta långsiktigt hållbara lösningar för detta. När ett fritidshusområde omvandlas till att fungera för permanentboende är det även viktigt att planera för en väl fungerande avfallshantering.

### 2.3 Projektets bakgrund och behov

I och med Stockholmsregionens tillväxt har gränsen för bebyggelse successivt flyttats utåt från regionkärnan. En ökad attraktivitet med höjda markvärden i kombination med tillgången till snabba transportsystem har varit bidragande orsaker till att många bosatt sig permanent i områden som tidigare varit områden anpassade för fritidsboende. Eftersom enskilda vatten- och avloppslösningar varit vanligt har ofta miljöproblem uppstått i och med en hög lokal belastning.

När områden omvandlas till permanentboende medför det ett ansvar för kommunen att bland annat se till att viss service finns tillgänglig, att kollektivtrafik finns inom rimligt avstånd samt att minska påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar. Med anledning av dessa faktorer behöver kommunen nu genomföra detta så kallade förnyelseprojekt. Trafiksäkerhet, framkomlighet och underhåll är viktiga skäl att uppgradera vägarna i samband med att nya vatten- och spillvattenledningar dras. Det är även kostnadseffektivt att samordna utbyggnaden av vägar med utbyggnaden av vatten och spillvatten.

### 3 Förutsättningar

#### 3.1 Område

Planområdet ligger i norra Lännersta i den centrala delen av Boo, strax söder om Orminge centrum. Området är ett tidigare fritidshusområde där de flesta saknar anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Med tiden har dock området blivit mer permanentbosatt. Angränsande områden har redan genomgått liknande omvandling och planläggning.

Att planlägga området vid Fågelstigen är en del i kommunens långsiktiga arbete med så kallad förnyelseplanering, vilket innebär att möjliggöra för permanentboende i tidigare fritidshusområden. Det är kommunen som är initiativtagare till projektet, men även boende i området har hört av sig med önskemål om kommunalt vatten och spillvatten.

Sydväst om projektområdet, i anslutning till Orminge trafikplats, finns ett kommunägt markområde där planläggning för etablerandet av ett verksamhetsområde har startat. Det är viktigt att dessa projektområden samordnas och tar hänsyn till varandra, särskilt när det gäller trafik-, buller och VA-frågor samt frågor som rör naturmark.

#### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning och läge



*Den röda gränsen visar projektområdets preliminära avgränsning.*

I projektområdet ingår de fastigheter vid Fågelstigen, Bragevägen och Telegramvägen som ännu inte omfattas av någon gällande detaljplan. Utöver dessa kommer projektet även innefatta två angränsande fastigheter i sydost som tidigare ansökt om planbesked gällande önskemål om avstyckning. Dessa fastigheter omfattas idag av gällande detaljplan (se avsnitt 3.3.4). Sammantaget omfattar det preliminära planområdet cirka 30 bostadsfastigheter.

Frågan om huruvida de fastigheter nordost och nordväst om Telegramvägen, som idag är planlösa men anslutna till kommunalt vatten och spillvatten, ska ingå i detaljplaneområdet kommer att utredas i den fortsatta processen. Projektområdets exakta avgränsning är därmed inte fastställd.

### **3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.3.1 Översiktsplan**

Enligt gällande översiktsplan, ”Hållbar framtid i Nacka”, reviderad version antagen 2018, ligger projektområdet inom den angivna markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” nära gränsen till ”medeltät stadsbebyggelse”. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med byggnader på omkring två våningar. Översiktsplanen anger även att hänsyn ska tas till möjlig framtida tunnelbanedragning i anslutning till Ormingeleden, och att ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark inte bör tillkomma närmast Värmdövägen och Ormingeleden. För projektområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att enstaka kompletteringar kan bli aktuella. Projektet bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

#### **3.3.2 Arbetsmodell för förnyelseplanering**

Projektet ska bedrivas med utgångspunkt från Nacka kommuns arbetsmodell för förnyelseplanering. Området ska planläggas med långsiktigt perspektiv med kommunalt huvudmannaskap för vägar, natur- och parkmark, med en planeringshorisont på 50-100 år.

#### **3.3.3 Riksintressen**

Som närmast är projektområdet beläget cirka 50 meter från Värmdöleden, väg 222, som är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset behöver beaktas under planarbetet men bedöms inte påverkas.

#### **3.3.4 Detaljplaner**

För huvuddelen av projektområdet finns inga gällande områdesbestämmelser eller fastighetsplaner. Inte heller någon detaljplan finns med undantag för de fastigheter i sydost som ansökt om planbesked tillsammans med gatumarken vid Bragevägen som omfattas av stadsplan 268. Angränsande planer är i norr detaljplan 154 laga kraft 1997, i öster stadsplan 268 fastställd 1976 och i söder stadsplan 274 fastställd 1977.

## 4 Om projektet

### 4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett utökat förfarande, vilket utöver ett standardutförande innebär att kommunen ska kungöra förslaget till detaljplan innan samråd. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande då detaljplanen bedöms vara av stor betydelse med stora konsekvenser för fastighetsägare. Kommunen avser att ansluta området till det kommunala vatten- och spillvattennätet vilket innebär att enskilda fastighetsägare ska betala anläggningsavgifter för VS. Fastighetsägare kommer även att betala en gatukostnadsersättning för upprustning av vägar.

Kommunen ska vara huvudman för vägar samt natur- och parkmark.

#### 4.1.1 Markägoförhållanden

Bostadstomterna inom projektområdet ägs av privata fastighetsägare och vägar och angränsande naturområden ägs av kommunen.

#### 4.1.2 Bebyggelse och service

Bebyggelsen väntas i huvudsak utgöras av friliggande villor, dock kan även parhus, radhusenheter och mindre flerbostadshus prövas tillsammans med styckningsmöjligheter. I angränsande områden finns villatomter på ned till 700-800 kvm, liknande storlek bedöms kunna prövas även i detta projekt.

I närliggande Orminge centrum finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service och nås till fots, med cykel, buss eller bil från planområdet. Flera förskolor finns inom cirka 1 kilometers avstånd. Grundskola finns bland annat i Orminge och Lännersta.

#### 4.1.3 Landskap och naturmiljö

Planområdet är kuperat och präglas av en småskalig bebyggelse med skiftande karaktär av både fritids- och permanentstandard. Området upplevs som grönt, med naturvärden knutna främst till de privata fastigheternas trädgårdsmiljöer i form av äldre träd och buskar. För att värna om områdets karaktär och omhändertagande av dagvatten kommer detaljplanen att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull vegetation inom bostadsfastigheter.

#### 4.1.4 Kulturmiljö

Projektområdet är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och inga registrerade fornlämningar finns i, eller i anslutning till, området. Frågan bevakas under planarbetet.

#### 4.1.5 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. Längs Telegramvägen finns trottoar för fotgängare, i övrigt finns inga separata gång- eller cykelbanor inom området. I Telegramvägens södra ände finns en av få gång- och cykelbroar över Värmdöleden, sträckan förbinder därmed Värmdövägen/Orminge med Lännerstavägen/södra Boo. Med bil nås planområdet via Telegramvägen som är uppsamlingsgata i området. I planarbetet

behöver det bevakas på vilket sätt vändmöjlighet för större fordon, till exempel sopbilar och räddningsfordon, ska kunna lösas.

Busshållplats finns cirka 500 meter 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.

Parkering sker idag på de enskilda fastigheterna, att parkering löses inom kvartersmark är även utgångspunkten för framtiden. Vägarna ska rustas upp i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för gatustandard. Inriktningen är att vägarna ska asfalteras och att bredden på vägbanan hålls nere till 4,5 meter.

#### **4.1.6 Teknisk försörjning**

VA-ledningar ska byggas ut så att alla bostadsfastigheter kan anslutas. Vilken typ av VA-system som väljs kommer bestämmas i planeringsarbetet. Inriktningen för övriga ledningar, bland annat el, tele och bredband, är att de ska samförläggas i marken. Här krävs samordning mellan de olika ledningsägarna. VA-ledningar i Telegramvägen behöver delvis renoveras för att möjliggöra att planområdet knyts samman med VA-nätet.

#### **4.1.7 Miljö**

Med tanke på närheten till Värmdöleden och Ormingeleden behövs utredningar kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods. Eventuella frågor rörande vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, trygghet och brott, hälsa och tillgänglighet ska även beaktas inom projektet.

#### **4.1.8 Miljöbedömningar för planer**

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

### **4.2 Delprojekt förstudie**

En förstudie har genomförts och ligger till grund för en uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av vägar och VA. Förstudien beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnad av vägar och VA.

### **4.3 Delprojekt gatukostnadsutredning**

En gatukostnadsutredning ska göras för projektet och kommer att bedrivas parallellt med arbetet med detaljplanen. Till grund för kostnadsberäkningen kommer förstudien och detaljprojekteringen att användas. I dagsläget finns inga planer på utbyggnad med en högre standard än vad som behövs för områdets lokala behov. Därför kommer hela kostnaden för utbyggnad av gata att kunna finansieras med gatukostnader. Kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning kommer att användas som underlag vid gatukostnadsutredningen.

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

#### 4.4 Delprojekt projektering

Projekteringen av vägar och VA har påbörjats och skall vara klar innan granskning av gatukostnaderna för att kunna användas i kostnadsbedömningen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den utförs av en konsult.

#### 4.5 Delprojekt utbyggnad

Kommunen planeras vara huvudman för, och ansvara för utbyggnaden av, allmänna anläggningar som vägar och VA. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningen efter utbyggnaden.

#### 4.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Vägområde för ny väg bör kunna hållas inom befintlig vägmark. På de ställen där kvartersmark kan komma att behöva upplåtas för väganläggning kommer inlösen av mark att ske genom lantmäteriförrättning.

Servitut alternativt inlösen av mark för uppställning av sopkärl för avfallshantering kan behövas i korsningen Fågelstigen/Skogsgläntans väg samt Fågelstigen/Sparvstigen. Denna fråga behöver utredas i planarbetet.

Fastigheterna i området ingår i Lännersta vägförening. Eftersom kommunen planeras vara huvudman för vägarna i området behöver en förrättning göras för att undanta berörda fastigheter ur vägföreningen.

Det finns ett antal äldre avtalsservitut på fastigheter i området. I många fall berör dessa rättigheter som är uppenbart inaktuella. Under detaljplanarbetet behöver det utredas vilka fastigheter som berörs samt hur dessa servitut ska hanteras.

### 5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Kostnaderna för förarbete och utbyggnad av vägar och VA bedöms bli cirka 17,5 miljoner kronor. Av kostnaderna härrör cirka 8 miljoner kronor från utbyggnad av allmänna vägar samt 9,5 miljoner kronor för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Kostnaderna har tagits fram utifrån den förprojektering som utförts. Detaljplanen och övriga kostnader bedöms till cirka 1,8 miljoner kronor. Samtliga kostnader i 2018 års nivå.

Intäkter och inkomster i projektet uppskattas i detta tidiga skede till cirka 12 miljoner kronor. För vägar bedöms hela kostnaden kunna finansieras med gatukostnadsersättningar, cirka 8 miljoner kronor. Finansiering av VA-kostnaderna görs via anläggningsavgifter och med nu gällande taxa (2018) skulle inkomsterna bli cirka 4 miljoner kronor. Vid debitering kommer debiteringsårets taxa att användas. I princip alla förnyelseområden är kostnaden för VA-utbyggnaden högre än vad som fås igen via taxan. Ett av projektets huvudsyften är att bygga ut kommunalt VA. Därför anses det motiverat att överskridande kostnader för VA betalas av VA-kollektivet.



I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras enligt dessa.

Vid bygglovsansökningar enligt den nya planen kan kommunen ta ut planavgifter från fastighetsägarna som finansiering av detaljplanearbetet. När fastighetsägare bestämmer sig för att söka bygglov går ej att förutse men en uppskattning att cirka 50 % av fastighetsägarna ansöker om bygglov inom projektets löptid skulle ge en inkomst genom planavgifter med cirka 0,2 miljoner kronor. Detta ger att kommunen till största delen finansierar detaljplanen.

Totalt uppskattas projektet ha kostnader på 19,3 miljoner kronor och intäkter/inkomster på 12,2 miljoner kronor. Projektet gör således ett underskott på 6,8 miljoner kronor som fördelas på skattekollektivet med 1,6 miljoner kronor och VA-kollektivet med 5,5 miljoner kronor.

## 6 Tidplan

Detaljplanering	2018–2020
<i>Samråd</i>	4:e kvartalet 2018
<i>Granskning</i>	3:e kvartalet 2019
<i>Antagande och laga kraft</i>	1:a kvartalet 2020
Gatukostnadsutredning	2018–2019
Projektering	2018–2019
Utbyggnad	2020–2021
Gatukostnadsdebitering	2021

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Jonas Nylander  
Projektledare

Magnus Bohman  
Planarkitekt