

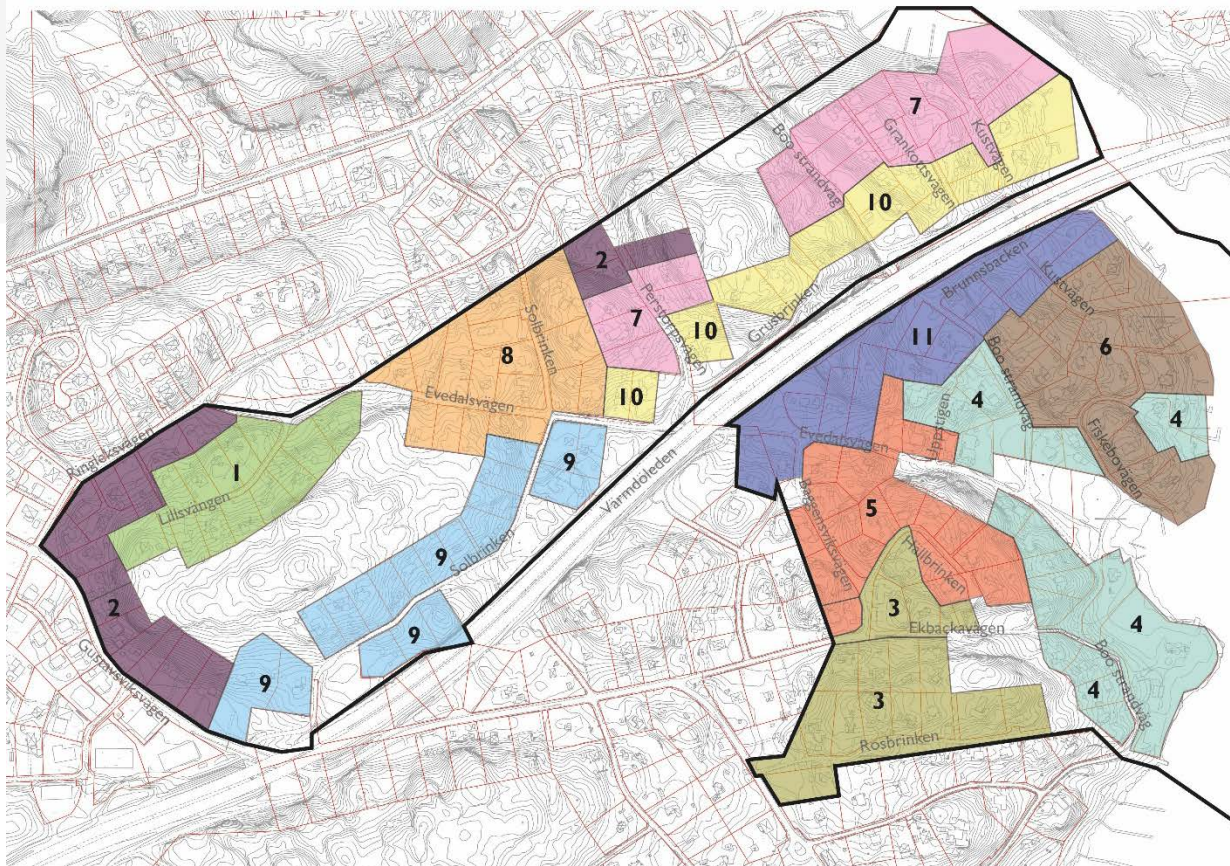
Välkomna till kvartersdialog

Detaljplan för Solbrinken-Grundet



Varför är vi här idag?

- Informera om projektet
- Få kunskap från er om kvarteren



Dagordning

- Presentation, närvarolista, minnesanteckningar
- Förnyelseplanering i Boo
- Nyttan med projektet
- Planprocessen
- VA-försörjning
- Kostnader
- Tidplan

Information ca 30 min

- Fastighetsägarnas kunskaper och tankar

ca 45 min

- Övriga frågor

Vilka är vi?

Philip Paluchiewicz, projektledare och exploatering

Tove Mark, planarkitekt

Emilie Larsen, planarkitekt

Program för Sydöstra Boo

Planeringsinriktning för...

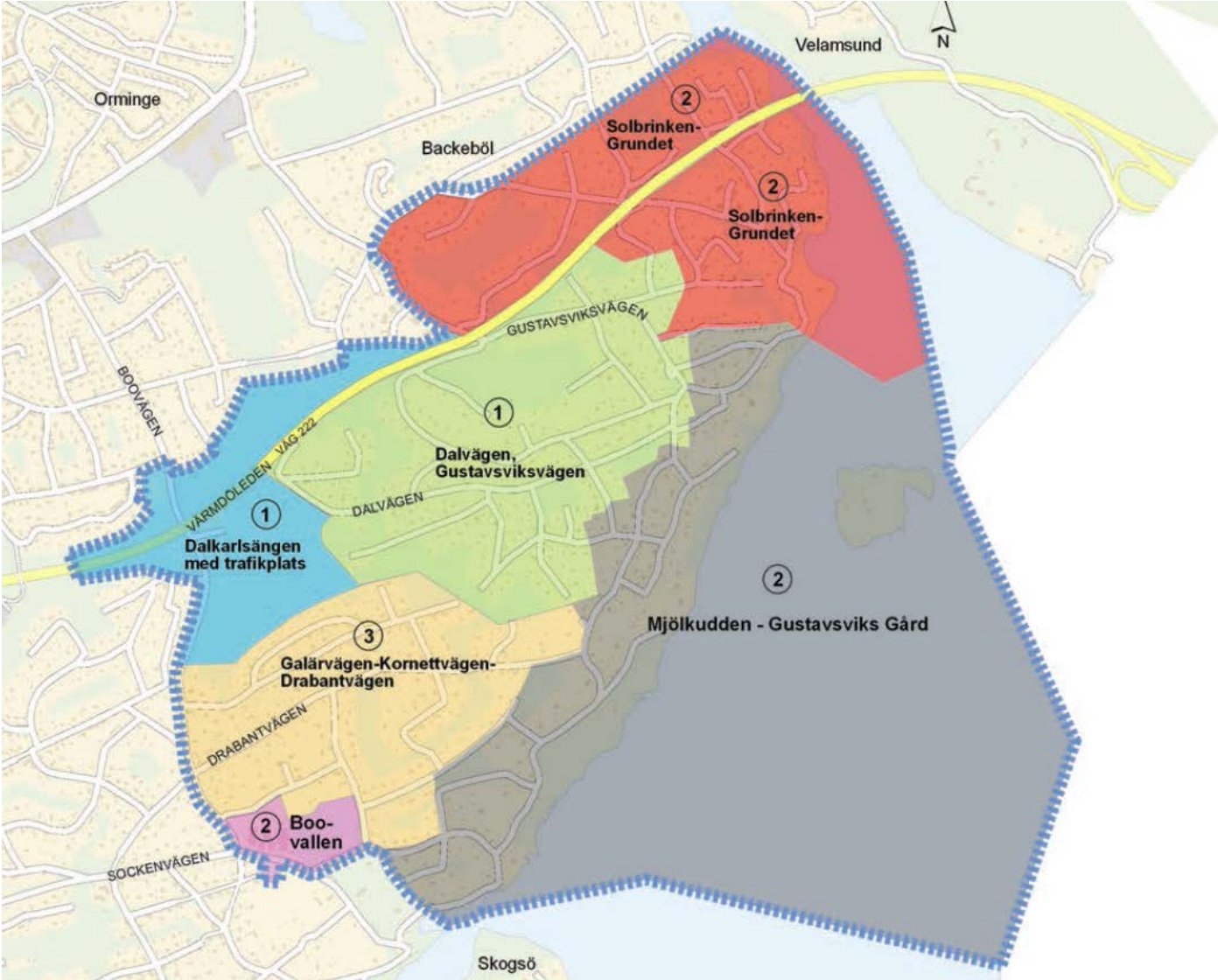
- VA och dagvatten
- trafiknät
- bebyggelse
- skola/förskola
- natur, rekreation och landskapsbild



- detalplaner (juridiskt bindande)



Delområden/detaljplaner



Förutsättningar

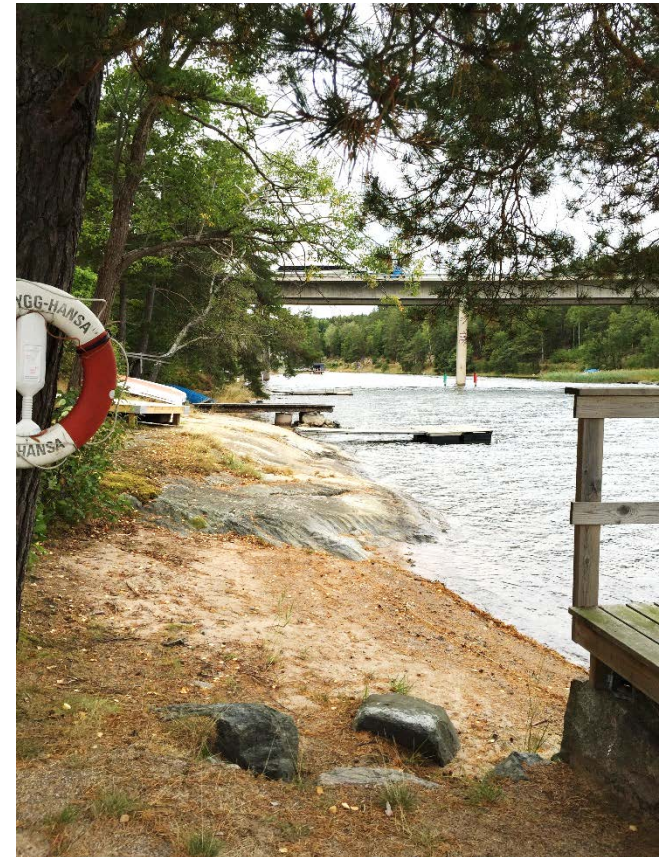
- Cirka 190 fastigheter
- Enskilt huvudmannaskap gator/naturmark
- Blandning av kommunalt och enskilt vatten- och avlopp
- Värmdöleden korsar området
 - Bullerproblem
 - Farligt gods
- Varierad topografi

Nytta med omvandlingen

Långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap, vi planerar långsiktigt och hållbart för minst 50-100 år framåt

Ekologisk hållbarhet

- Kommunalt vatten och avlopp
 - Minska utsläpp till vattendrag
 - Rent dricksvatten
 - Bättre dagvattenhantering
- Värna och skydda natur- och kulturvärden



Nytta med projektet

Social hållbarhet

- Byggrätter för permanentboende
- Fler tomter genom förtätning, avstyckning
- Trafiksäkra vägar, nya gångbanor
- Mer tillgänglig strandpromenad
- Bostäder i bullerstörda lägen ska ges en god boendemiljö

Ekonomisk hållbarhet

- Värdeökning



Hur kan jag/vi lämna synpunkter?

Enligt PBL (plan- och bygglagen)

- Samråd och granskning

I projektet

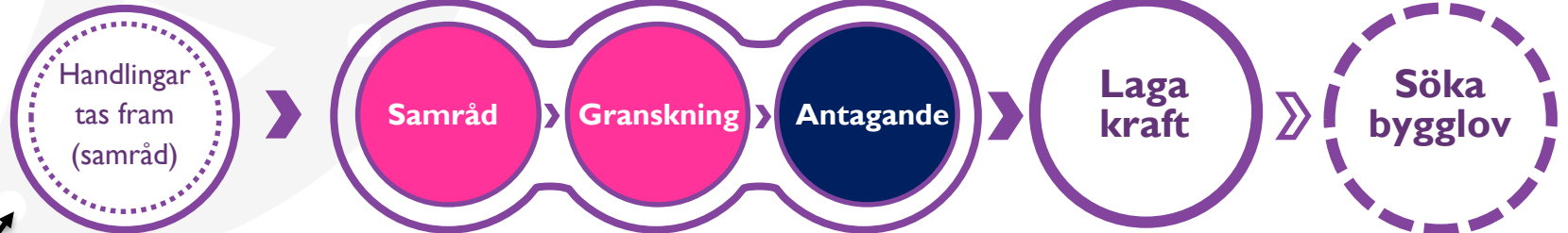
- Kvartersdialoger
- Synpunkter bör framföras så tidigt som möjligt i processen
- Samråd och granskning



Planprocessen och gatukostnadsutredning två parallella processer

Här är vi nu

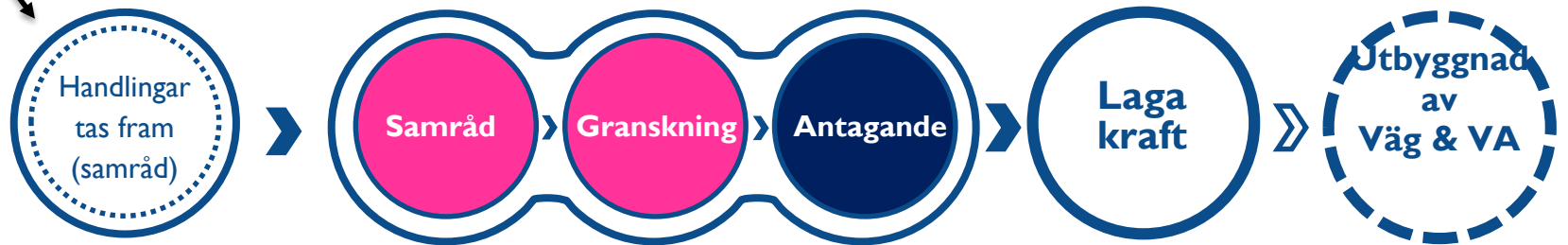
Detaljplan



Genomförandetid
15 år

Start
PM

Gatukostnader



= arbetsprocess



= möjlighet att lämna synpunkter



= politiskt beslut

Vad händer under 2016?

Förstudie

- Utreder utformningen av gator
- Utreder utformning av VA-nät
- Utreder dagvattenförhållanden
- Undersöker geotekniska förutsättningar

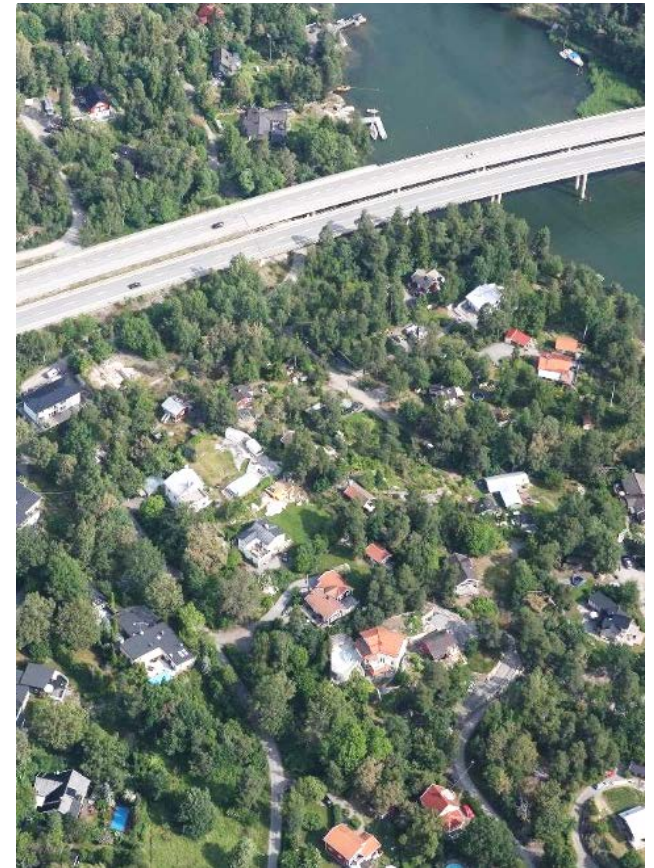
Planarbete

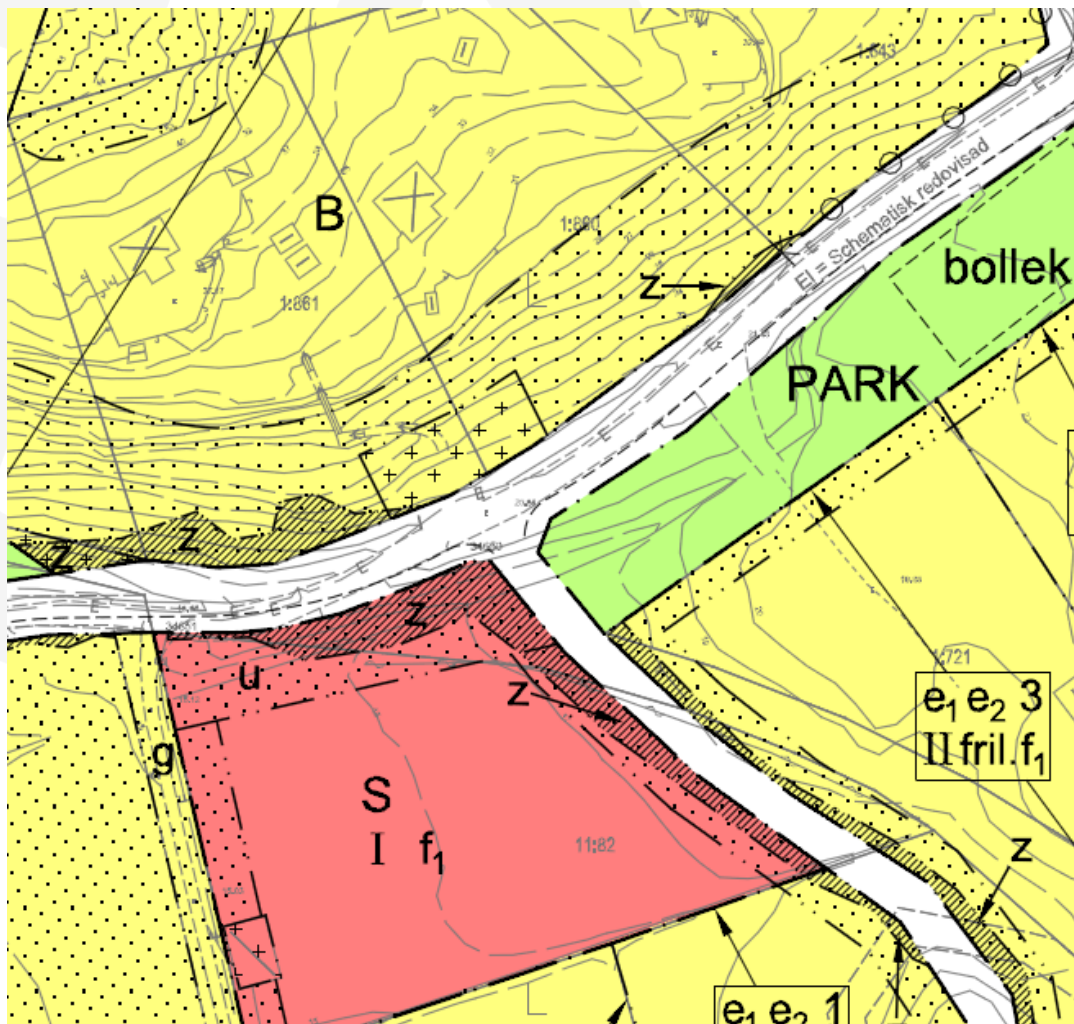
- Utreder byggnader, kulturvärden, naturvärden, allmänna platser



En ny detaljplan: vad är en detaljplan?

- En karta med bestämmelser för ett avgränsat område
 - kommunalt planmonopol, politiskt beslut
 - plankartan är bindande för kommun och fastighetsägare
 - den tillhörande planbeskrivningen är en hjälp för att tolka plankartan
- Prövar lämpligheten för en viss användning
- En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen för boende och framtida generationer





En detaljplan reglerar bl.a.

- Om fastigheten kan delas
- Vad och var man får bygga
- Kulturhistorisk bebyggelse
- Vegetation
- Vägar och VA/dagvatten
- Allmän platsmark/
kvartersmark
- Huvudmannaskap

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅNGFARTSGATA	Fordonstrafik på fotgängares villkor
NATUR	Naturområde
PARK	Parkområde
GCVÄG	Gång- och cykelväg
GVÄG	Gångväg

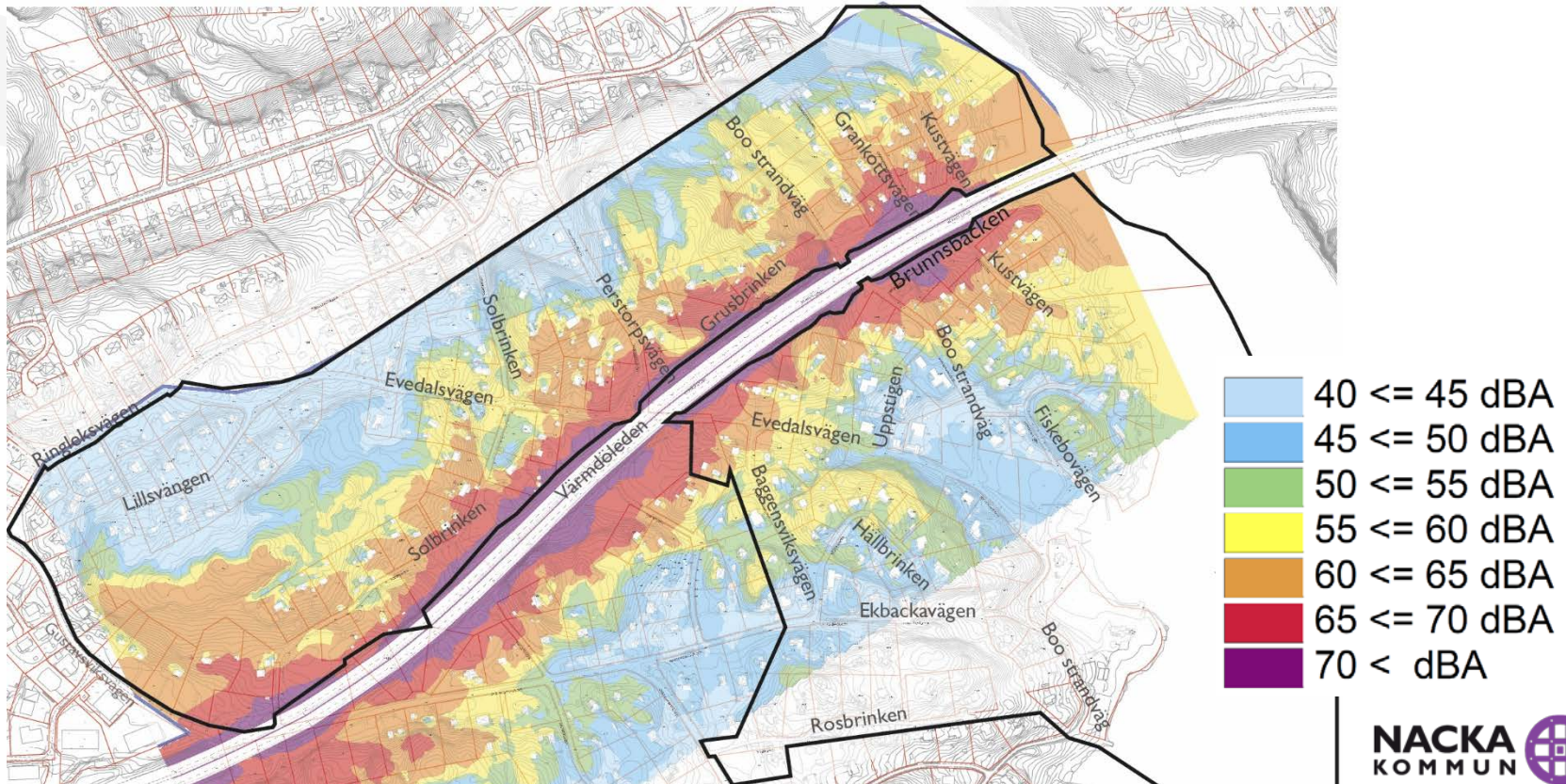
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
D _v	Vårdboende
E	Teknisk anläggning
S	Skola
V ₁	Småbåtshamn

En ny detaljplan: buller

Förutsättningar

- Områden längs Värmdöleden
- Översiktligt bullerutredning från 2012
- Fördjupad bullerutredning våren 2016



En ny detaljplan: buller

Bullerutredning Structor våren 2016

- utreda trafikbullret i området
- vilka enskilda fastigheter kan klara riktvärden för buller
- vilka befintliga byggnader kräver åtgärder vid om- och tillbyggnad för att klara riktvärden för buller
- förslag på åtgärder

Ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör i minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden

PBL 2 kap § 6a

Planlägga med hänsyn till att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om buller

En ny detaljplan: konsekvenser för bullerstörda fastigheter

- Ev. krav på åtgärder mot trafikbuller vid om-/nybyggnad (om riktvärden för buller inte uppnås)
- Ev. begränsning i placering av huvudbyggnad på tomt (>60 dBA större del av tomt)
- Ev. begränsade styckningsmöjligheter (>60 dBA)
- Ev. begränsade möjligheter att planlägga för permanentboende (>60 dBA större del av tomt), ev. ändrad användning till kontor, småindustri

En ny detaljplan: förslag på åtgärder

- Bullerskärm ut från fasad
- Bullerskärm/plank vid fastighetsgräns, ev. gå ihop flera fastighetsägare
- Inglasad altan/uteplats
- Bulleravskärmande komplementbyggnader
- Utbyggnad/ombyggnad
- Ny huvudbyggnad
- Sammanhängande bebyggelse

En ny detaljplan: förslag på åtgärder



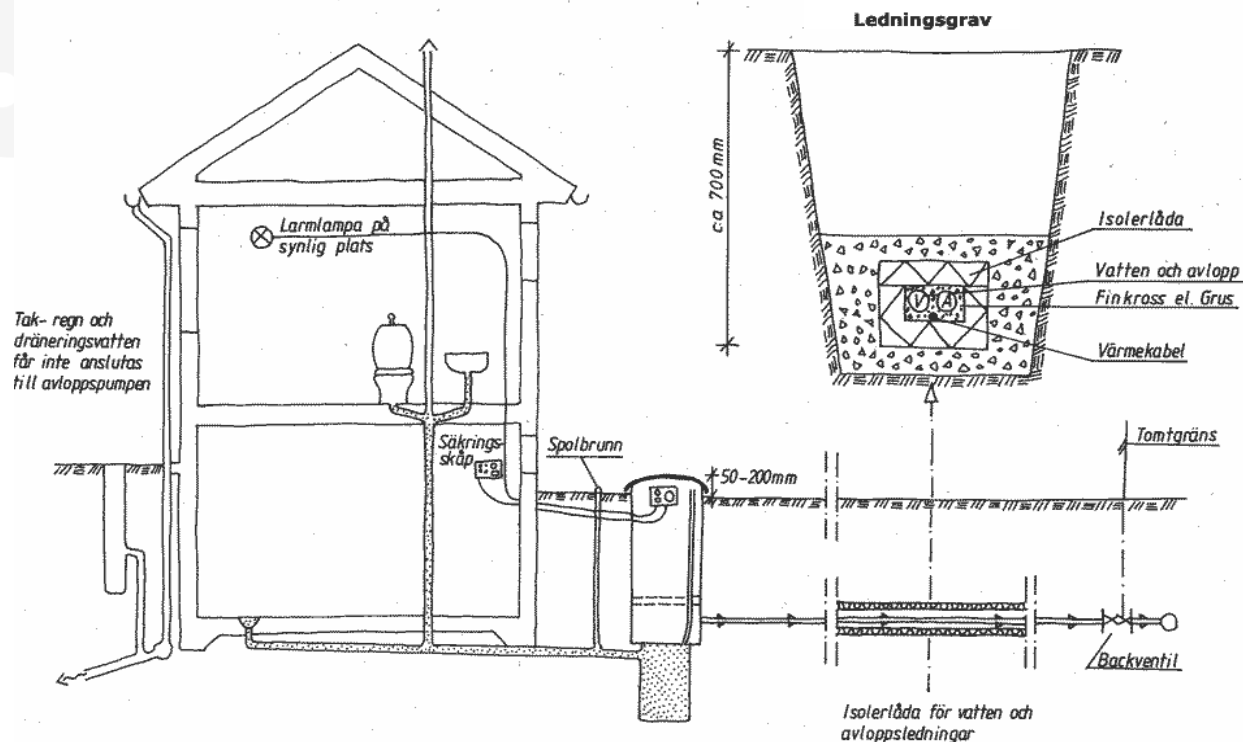
VA-försörjning

- Alla fastigheter inom planområdet ska anslutas till det nya VA-systemet som anläggs.
- Kommunen anlägger en VA-servis till varje fastighet.
- Fastighetsägaren ansvarar själv för utbyggnaden av ledningar och tillhörande anordningar inom fastighet.

VA-försörjning

LTA-system

Planområdet kommer att försörjas med ett så kallat LTA-system (LTA=lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar som vanligen är grunt förlagda och placerade i isolerande låda med värmekabel.



Kostnader för fastighetsägare

- Projektet leder till förändringar som blir till nytta främst för dem som bor och kommer att bo i området. Därför får också fastighetsägarna betala stora delar av kostnaderna.



Kostnader för fastighetsägare

Efter utbyggnaden:

- Anläggningsavgift VA
- Gatukostnader

Vid ansökan:

- Plan- och bygglovavgift
- Kostnad för lantmäteriförrättning vid avstyckning, fastighetsreglering mm.



Anläggningsavgift för VA enligt 2016 års VA-taxa

- Avgift för anslutning till VA-nätet tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten för när förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren är informerad om dess läge.

Kostnadsexempel:

Tomtstorlek 1500 kvm	213 000kr
Tomtstorlek 2270 kvm (eller större)	256 500 kr

- Vid godkänd installation av LTA-station, larm och vattenmätarplats får fastighetsägaren ett installationsbidrag på 7885 kr.

Dagvattenhantering och taxa

- Planen anger att fastighetsägare ska fördröja dagvatten inom fastighet och om möjligt infiltrera
- Om området tas in inom verksamhetsområde för dagvatten tas avgift ut enligt taxa vid tidpunkten för anslutning (13 990 kr per fastighet)



Gatukostnad

- Hur mycket fastighetsägarna ska betala bestäms av kommunens **gatukostnadsutredning**.
- Nacka kommuns **gatukostnadspolicy** anger principerna för hur gatukostnaderna ska fördelas på enskilda fastigheter.



Gatukostnadspolicy

- Fastighetsägare bär kostnader för de investeringar som behövs för lägsta godtagbara krav
- Kommunen bär kostnader för anläggningar som är till nytta för fler än de boende i området, tex bussgata
- Takpris
- Avbetalningsplan på 10 år

Tidplan

Detaljplan

- Kvartersdialoger våren 2016
 - Samråd höst 2017
 - Granskning vår 2018
 - Antagande höst 2018
 - Laga kraft höst 2019
-
- Projektering vår 2017 – vår 2018
 - Utbyggnad vår 2020 – höst 2022

Era kunskaper och tankar avseende fastigheten / ert närområde...

Egna fastigheten

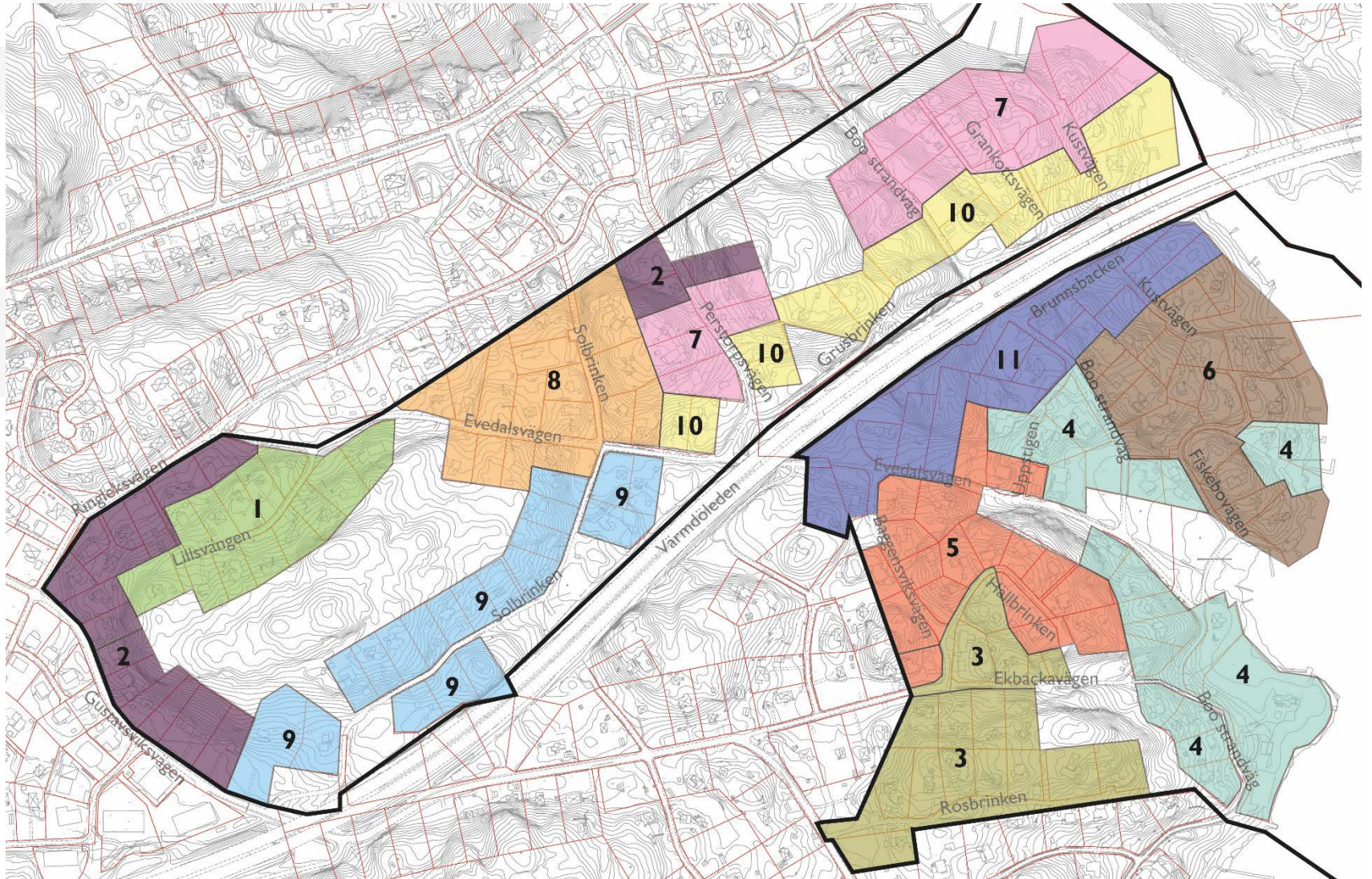
- Önskemål om avstyckning
- Behov av utbyggnad
- Upplevd bullerproblematik
- Problem med vattenansamlingar
- Markförhållanden, värdefulla träd
- Andra synpunkter kring fastighetens utformning och användning
- Befintliga förutsättningar ex.
- dagvatten, utfart, ledningar
- Permanentboende?
- Ålder på hus, ombyggnation?
- Brygga eller rättigheter utanför fastigheten

Området i övrigt

- Trafikfarliga platser
- Övriga synpunkter
- Behov och önskemål



Gruppindelning



Kontaktuppgifter

- Följ information på hemsidan:
www.nacka.se/solbrinken

- För mer information om detaljplanering:
www.boverket.se/sv/samhallsplanering

- Frågor om planering:

Tove Mark tfn. 08-718 94 53 eller e-post tove.mark@nacka.se

Emilie Larsen tfn. 08-718 97 66 eller e-post emilie.larsen@nacka.se

- Frågor om genomförandet:

Philip Paluchiewicz tfn. 08-718 91 81 eller e-post

philip.paluchiewicz@nacka.se

Anmäl er till vårt
nyhetsbrev!

www.nacka.se->

"Här planerar och bygger vi"

-> "Sydöstra Boo"

-> "Nyhetsbrev"