

Galärvägen

Detaljplan för område kring Galärvägen och Kornettvägen m.fl. vägar, syd-östra Boo, Nacka kommun.



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

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Vägarna inom området förbättras och befintliga passager till naturmark och parker görs mer tillgängliga. Byggrätten för befintliga bostadshus utökats något.

Projektets mål är:

- Upprätta en detaljplan som möjliggör kommunalt huvudmannaskap för allmän plats
- Iordningställa befintliga passager till grönområden för att tydliggöra vad som är allmän plats.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 29 april 2014 § 96. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bilaga: Inlösen och släntintrång enligt systemhandling

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning
- PM Väg, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19
- Dagvattenutredning, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19
- PM Geoteknik, systemhandling, Sigma Civil 2017-05-19
- Trafikbulerutredning, systemhandling, Svensk Teknikutveckling AB 2017-05-19
- Program för sydöstra Boo, Nacka kommun mars 2012

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Förutsättningar.....	5
3. Planförslaget.....	14
4. Konsekvenser av planen.....	19
5. Så genomförs planen.....	24
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare.....	27
7. Medverkande i planarbetet.....	29

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Vägarna inom området förbättras och befintliga passager till naturmark och parker görs mer tillgängliga. Byggrätten för befintliga bostadshus utökats något.

Underlaget till detaljplanens samrådsförslag bygger på en övergripande projektering (så kallad systemhandling) av vägnätet och annan allmän platsmark. Denna projektering kommer att fördjupas genom en så kallad detaljprojektering och det kan därför komma att medföra ändringar av till exempel gatornas utformning och bredd. Till nästa skede i detaljplaneprocessen, granskningen, kommer detaljprojekteringen att vara genomförd och ligga till grund för detaljplanen.

Standarden på vägarna planeras att motsvara vad som behövs för områdets lokala behov. Det innebär att kostnaderna för upprustningen kommer att bekostas av områdets fastighetsägare genom en gatukostnadsutredning som har upprättats i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Viss markinlösen krävs längs flertalet vägar i området för att få till de vägbredder som behövs för standardhöjningen av vägar och andra allmänna anläggningar i området.

Kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän plats i området efter detaljpaneläggning. Detta medför att en lantmäteriförrättning krävs för att ta bort de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet som ingår i gemensamhetsanläggningen Bo ga:2. Gemensamhetsanläggningen Bo ga:2 förvaltas av Boo gårds vägförening.

Målområden för hållbart byggande:

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 stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

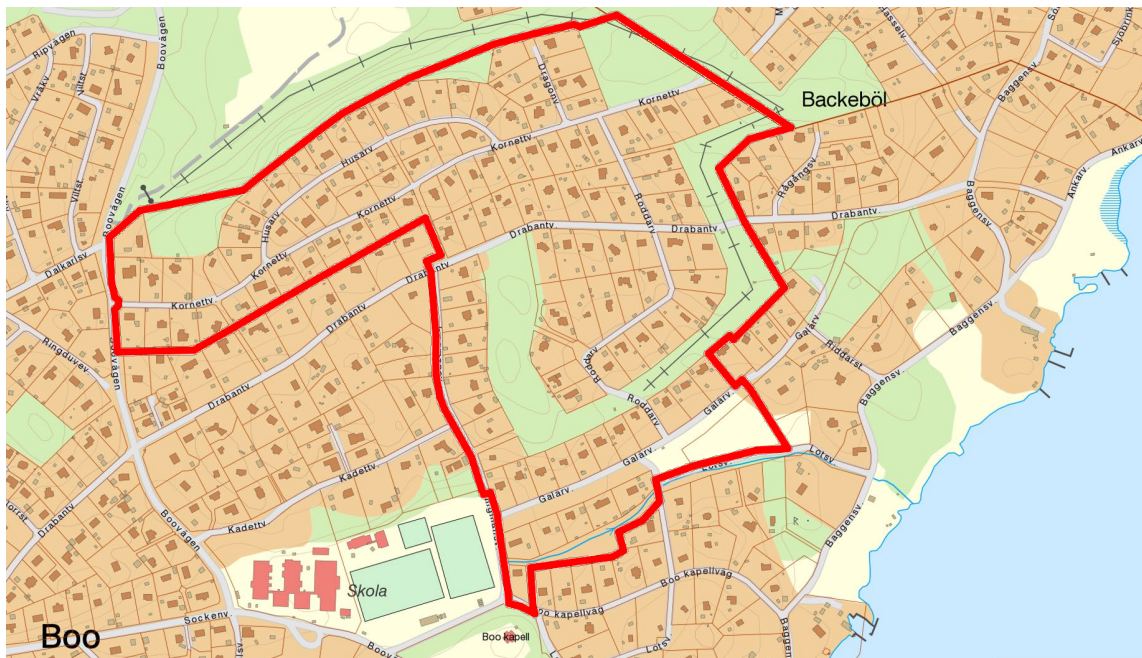
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur: Boo gårds skola och Boovallen ligger intill planområdet. Genom projektet förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att vissa vägar kompletteras med gångbanor, vilket förbättrar förutsättningarna för att både barn och vuxna enkelt ska kunna ta sig till dessa områden till fots.
- Nära till grön- och vattenområden: Området ligger nära Baggensfjärden och bland annat Boobadet samt omfattar och angränsar till mindre grönområden som är viktiga för närrecreation. Projektet ska tydliggöra befintliga släpp till grönområdena och iordningställa en motionsslinga/gångstig.

2. Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållande

Planområdet är beläget i sydöstra delen av kommundelen Boo. Planområdet omfattar 128 bostadsfastigheter och Bo 1:1069 (Boo Gårds förskola vid Galärvägen) samt del av fastigheterna Bo 1:608, Bo 1:138, Bo 1:129, Bo 1:130, Bo 1:123 och Bo 1:1035.

Planområdet omfattar totalt cirka 34,4 hektar.



Utdrag ur kommunkartan. Planområdets gräns markerad med röd linje.

Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka (antagen 2012, aktualitetsförklarad 2016 och reviderad 2018), är Sydöstra Boo markerat som ”gles samlad bebyggelse” och ”omvandlingsområden av fritidshus till permanentbebyggelse”. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I Nacka kommuns grönstrukturprogram ingår planområdet i det som kallas Rensättra-Skogsöstråket.

Detaljplaneprogram

I mars 2012 antog kommunstyrelsen ”Program för sydöstra Boo” som omfattade cirka 700 privatägda fastigheter och flera kommunägda fastigheter. Programarbetets primära syfte var att diskutera och ta ställning till områdets övergripande struktur när det gäller vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, bredbandsförsörjning, trafiknät för kollektivtrafik, bil- gång- och cykeltrafik, bostadsbebyggelse, verksamheter, skolor, förskolor och annan service, natur- och rekreationsområden, strandpromenad samt kulturmiljö och landskapsbild. I programmet angavs en exploateringsnivå för detta detaljplaneområde om cirka 1200

kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek. Bostadsfastigheternas storlek inom planområdet varierar mellan cirka 1500 och 3100 kvadratmeter.

Detaljplaneförslaget stämmer överens med riktlinjerna i programmet.



Programområdets omfattning, ur "Program för sydöstra Boo", Nacka kommun 2012. Planområdet utmärkt med tunn röd linje

Detaljplaner

Planområdet berör följande detaljplaner och byggnadsplaner: B82 från juli 1941, B99 från augusti 1946, ÄDP 299 från oktober 2002, ÄDP 233 från maj 2000, ÄDP 317 från juni 2003, DP 367 från juli 2005 och DP 242 från juli 2000. Genomförandetiden har gått ut för samtliga. Detaljplanen berör även DP 326 från mars 2004, vars genomförandetid går ut i mars 2019.

Inom stadsbyggnadsprojektet, men utanför planområdet, har ytterligare en detaljplan tagits fram, som omfattar Boo Gårds skola och Boovallen med mera. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i juni 2017 och vann laga kraft 16 mars 2018.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka luft eller vatten i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås.

Området idag

Sydöstra Boo utgör ett sprickdalslandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar i sydväst-nordostlig riktning. Områdets tydligaste dalstråk går omedelbart norr om planområdet och löper från Dalkarlsängen till Gustavsviks gård.

Både dalgångar och bergssluttningar är idag bebyggda med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa höjdparter är bevarade som naturmark. Områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och med lummig lövvegetation, bland annat ek, ger stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Mycket av områdets karaktär är knutet till de smala, lantliga vägarna kantade av parkliknande tomter och natur.

Sydöstra Boo upplevs som grönt men nästan all mark är privatägd och tillgång till allmänna parker och naturmark är begränsad. Villagatorna fungerar som promenadgator och det finns ett antal ”släpp” mellan tomterna. Dessa släpp är tänkta att man ska kunna röra sig längs med, men alla fyller inte sin funktion då flera är igenvuxna.



Gatubild, Roddarevägen

Markföreningar

Inga dokumenterade markföreningar finns inom planområdet.

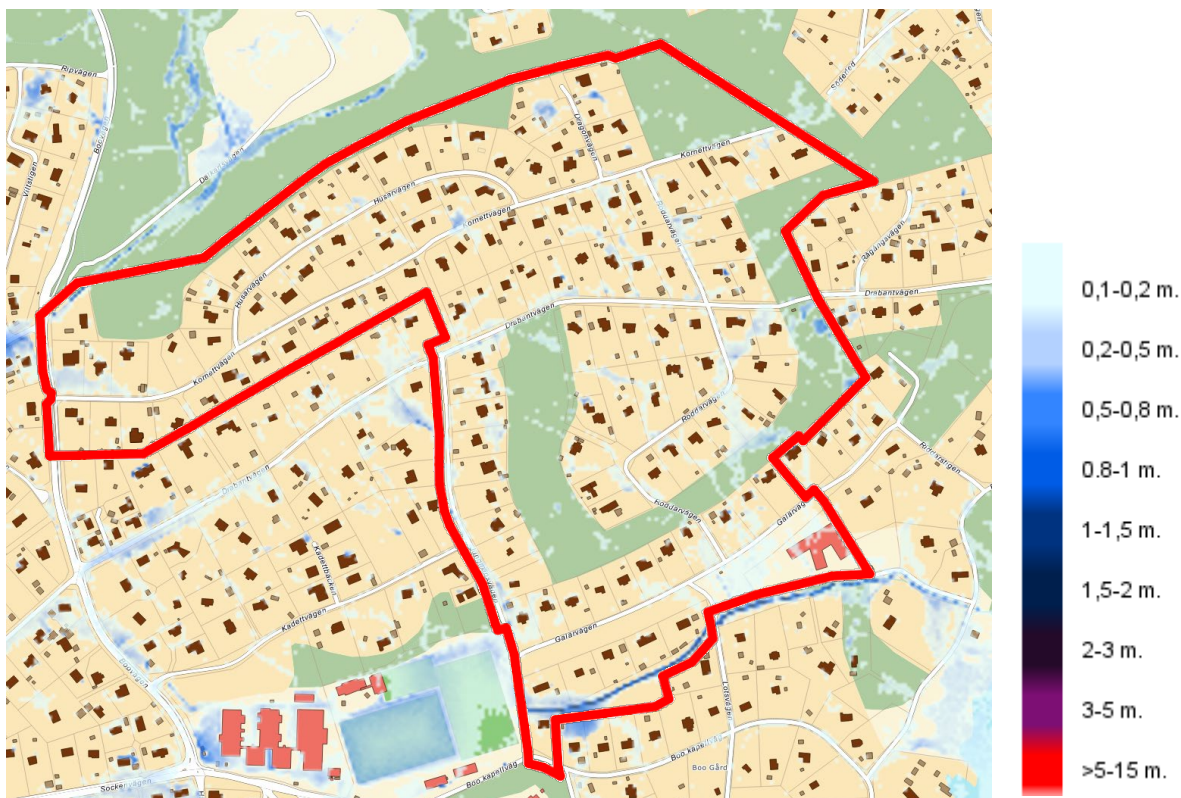
Norr om planområdet finns den så kallade Bootippen (MIFO 0182–5265) där markanvändningen regleras inom detaljplanarbetet för Dalkarlsängen. Lakvatten från det området rinner inte in i denna detaljplans område.

Topografi, geologi och markförhållanden

Området är kuperat med relativt stora höjdskillnader. Marknivån varierar från +4 meter över havsnivån vid Galärvägen upp till +53 meter vid Husarvägen. Markens beskaffenhet varierar inom området, men består generellt av lera eller lös jord i lägre delar till att bli moränjord, berg i dagen och ytnära berg i högre terräng.

Risk för översvämning vid skyfall

Inom planområdet finns ytor som kan komma att översvämmas vid extrema regn (100-års-regn). Underlaget för risk för översvämning vid skyfall, vilket redovisas översiktligt på bilden nedan, är hämtad från Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun.



Översiktlig skyfallsanalys för Nacka kommun, 2015-05-07. Planområdet markerat med röd linje. Framtida djup vid 100-års regn med klimatfaktor.

Natur

Inom planområdet finns det naturmiljöer som är utpekade av Länsstyrelsen som skyddsvärda. Eken i korsningen Boo kapellväg/Jungmansvägen, som står på gatumark, är utpekad som skyddsvärt träd och fastigheterna närmast eken är utpekade som skyddsvärda trädmiljöer.

Rekreation och friytor

Inom planområdet finns idag en del naturmark med rekreativa värden. De större friytorna i kommundelen finns utanför planområdet, i form av Boobadet och fotbollsplanerna vid Boo Gårds skola.



Flygbild från 2016 över del av planområdet sett från öster. Baggensfjärden i förgrunden. Ungefärligt planområde utmärkt med röd linje.

Buller

Trafikbuller

Området berörs av trafikbuller från främst Boovägen och Galärvägen. I närheten finns också Värmdöleden, väg 222 som skapar ett så kallat bullerregn i området, ett bakgrundsbuller. På grund av närheten till idrottsplatsen Boovallen som består av ett antal fotbollsplaner finns även bullerproblematik från den på grund av fotbollsmatcher/träning och publik.

Bullersituationen för detaljplaneförslaget har utretts (Trafikbullerutredning Svensk Teknik-utveckling AB 2017-05-19). Trafikflödena har räknats upp till prognosår 2030 med bland annat trafikrapporten till detaljplaneprogrammet som underlag (Rapport vägar och trafik, programunderlag Södra Boo rev. 2011-03-17).

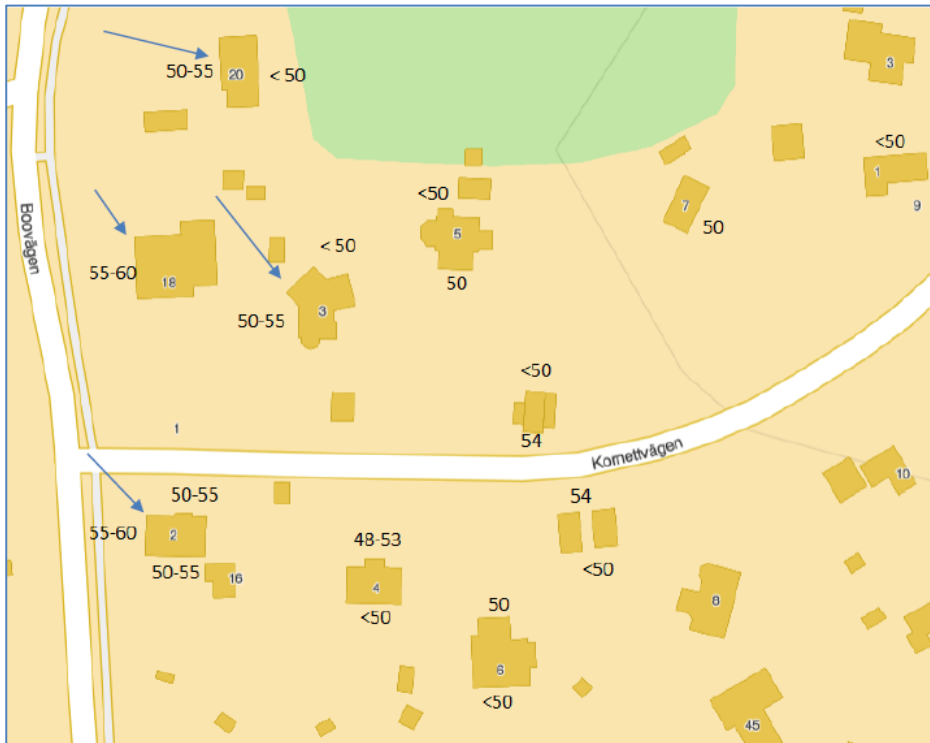
Från Boovägen, vilken i framtiden kan komma att belastas av på- och avfart, ligger bullernivåerna kring 60 dBA, medan övriga områden domineras av bullerregnet från väg 222. På husens tystare sida beräknas dock att man klarar riktvärdet 55 dBA men för ett par fastigheter längs Boovägen kan nivån på uteplatsen bli för hög i framtiden.

Väg	Nr	Antal fordon	Rusning L _A equ	Dag L _A equ	Natt L _A equ	Dygn L _A equ
Boovägen övre del	1	3500 ¹⁾	64	61	49	60
Kornettvägen	2	400 ¹⁾	58	55	49	54
Husarvägen	3	--- ²⁾	58	55	50	54
Roddarvägen	4	500 ³⁾	59	56	49	54
Galärvägen	5	700	59	57	49	54
Ljungvägen	6	500 ³⁾	59	57	50	56
Drabantvägen	7	600	59	57	50	56

Redovisade kommande bullernivåer enligt utredningen.



Utredningsområdet avgränsat med röd streckad linje. Siffror hänvisar till tabellen ovan.



Fastigheter där nivå på uteplats kan komma att överstiga 50 dBA.

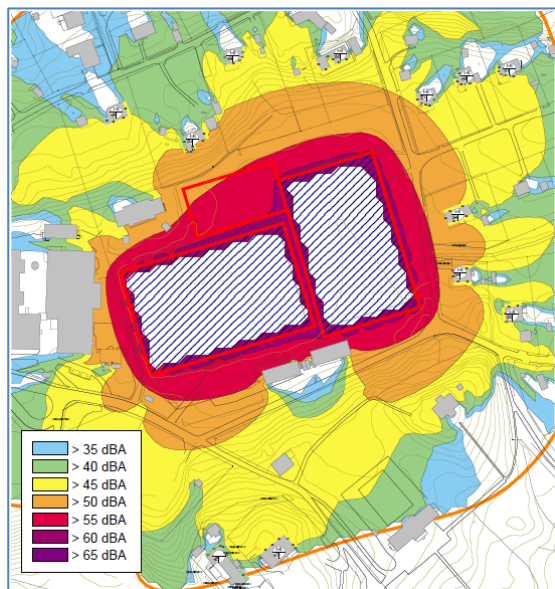
På figuren ovan visas de fastigheter som är mest utsatta för bullerpåverkan. Det är framför allt Boovägen och dess höga trafikintensitet samt hastighetsbegränsningen till 40 km/h som utgör att två till tre fastigheter påverkas av trafikbuller mer än de andra. Fastigheterna klarar gällande riktvärden för nivåer vid fasad men enligt utredningen kan ljudnivån överstiga riktvärdena för uteplats då de kan komma att överstiga 50 dBA (ekvivalent dygnsvärde).

Verksamhetsbuller

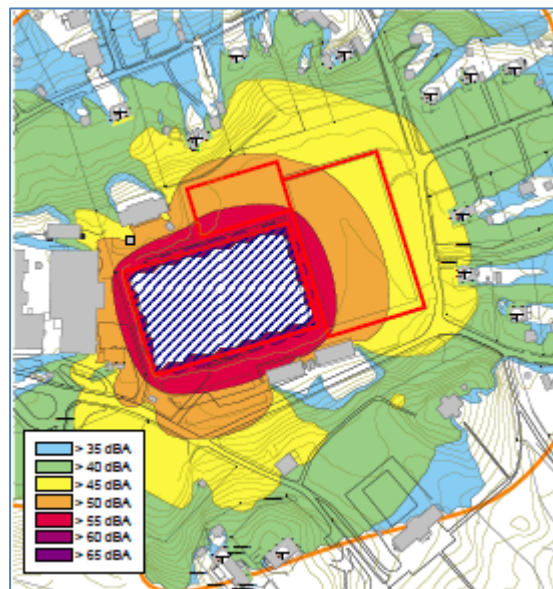
Utanför aktuellt detaljplaneområde men strax väster om några av de fastigheter som ingår i detaljplanen ligger idrottsplatsen Boovallen som består av 2 stycken 11-manna konstgräsplaner och en mindre 5-manna grusplan. Boovallen är en bullerkälla som förutom att den höjer trafikintensiteten i området orsakar ljud från spelare, publik och mer sällan ljudanläggningar som kan vara störande för närboende.

Boovallen är föremål för tillsyn enligt miljöbalken på grund av klagomål på buller. Idrottsplatsen ingår i angränsande detaljplan Boo gårds skola som nyligen är antagen. I tillsynsärendet finns förslag på åtgärder för att begränsa bullret från idrottsplatsen men eftersom det beslutet inte vunnit laga kraft utgår denna diskussion från dagsläget utan bullerbegränsande åtgärder.

Ett par utredningar angående bullersituationen på Boovallen har utförts (2014-12-19 av Sweco, STU Bullerutredning 2016-11-26 med komplettering om lösningsförslag 2017-08-16). Beräknade bullernivåer visas nedan.



Beräknad ljudutbredning vid scenariot belg-match vid Boovallen. Sweco 2014-12-19



Beräknad ljudutbredning vid scenariot match damer, när den västra planen används. Sweco 2014-12-19

Adress	Sweco L _{Aequ} i dBA	STU L _{Aequ} i dBA	Med skärm L _A equ i dBA
Boo Kapellväg 1	54	52	≈ 48
Boo Kapellväg 3	50	49	≤ 45
Boovägen 5	47	45	≤ 45
Djurgårdsvägen 71	45	44	≤ 45
Galärvägen 32	47	45	≤ 45
Galärvägen 34	48	46	≤ 45
Jungmansvägen 3	50	48	≤ 45
Jungmansvägen 4	54	52	≈ 47
Jungmansvägen 6	51	49	≤ 45
Kadettvägen 8	48	46	≤ 45
Kadettvägen 10	52	50	≈ 47
Kadettvägen 12	49	47	≤ 45

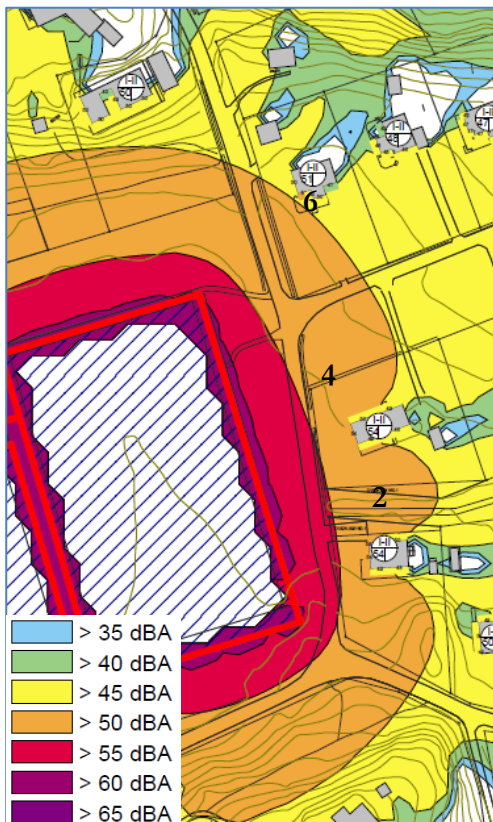
Beräknade fasadnivåer vid de mest utsatta bostäderna STU 2016-11-26. Scenario: Helgmatcher enligt Sweco, dvs två fotbollsplaner i bruk. Beräknade nivåer är exklusive bakgrundsljud och för båda utredningarna, Sweco och STU. I aktuellt detaljplane förslag är det Jungmansvägen 4 som berörs av buller från idrottsplatsen och som är med i uträkningen med nivåerna 54/52 dBA. Vid ett värsta scenario, ett Nackamästerskap när samtliga planer är i bruk, blir den beräknade nivån 1 dBA högre vid fastigheten (ej hörbar skillnad)

I Boverkets vägledning med råd om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller.

Kvällstid gäller Boverkets rekommendation om som mest 45 dBA vid bostadsfasad kvällstid och helger, och om det finns möjlighet till bullerdämpad sida och byggnaderna bulleranpassas, som mest 55 dBA kvällstid. Om bullernivån är över 55 dBA under kvällar och helger

bör bostadsbyggnader inte accepteras enligt vägledningen. Om impulsljud, toner och liknande ingår i bullret bör nivåerna i tabellen sänkas med 5 dBA. Sådant industribuller är dock inte aktuellt i detta fall.

För de fastigheter som ligger närmast idrottsplatsen har som mest 55 dBA ekvivalent nivå beräknats för en fastighet vid bullrigaste fasad, vid värsta scenario och i Sweco-utredningen som fick högst värden. Samtliga fastigheter har en ljuddämpad sida avseende bullret från idrottsplatsen.



Detalj, de tre fastigheter som berörs mest av bullret vid scenario belgmatch, Jungmansvägen 2, 4 och 6 (Bo 1:694, 1:695 och 1:650). Där är bullernivån som mest 55 dBA vid den bullriga sidan. På den tystare sidan är den beräknade nivån från 50 dBA och tystare. Möjlighet till uteplats och ljuddämpad sida som inte överstiger 45 dBA finns.

Service

Inom planområdet finns kommunal service i form av Boo Gårds förskola, en förskola med sju avdelningar. Utanför planområdet finns ytterligare kommunal service i form av Boo Gårds skola, med planerad utbyggnad från F-6 till F-9. I närområdet finns bara ett begränsat utbud av kommersiell service. Närmaste centrum med kommersiell och kommunal service är Orminge, ungefär fyra kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Boo gårds vägförening. Vägarna är i allmänhet smala och av låg standard med begränsad sikt i flertalet korsningar som följd av den kuperade terrängen. Inom planområdet är vägarna i huvudsak belagda med grus. Gång- och cykelbana finns längs Galärvägen och en grusbelagd gångbana längs Drabantvägen. Resande

med kollektivtrafik hänvisas till hållplatserna Boo gård, Gustavsvik eller hållplatserna vid Boovägen, som alla ligger utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Inom planområdet är det kommunala vatten- och avloppssystemet utbyggt till samtliga fastigheter.

Dagvatten hanteras inom området idag till största delen av diken längs grusvägarna för att slutligen nå recipienten Baggensfjärden. Någon anlagd eller utbyggd dagvattenrening eller avledning finns inte i dagsläget. Förutsättningarna för infiltration är begränsade inom vissa delar av området som har grunda jordlager och där berget går nära markytan. Andra områden, med djupare jordlager och/eller lera, har bättre möjligheter till rening och infiltration.

Hushållsavfall samlas i huvudsak i kärl och hämtas med sopbil. Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen vid Boo Gårds skola.

3. Planförslaget

Allmänt om planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats (väg-, park- och naturområden). Vägarna inom området förbättras och befintliga passager till naturmark och parker görs mer tillgängliga. Byggrätten för befintliga bostadshus utökats något. Målen anges i såväl Nackas översiktsplan (2018) som i Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (2012).

Genom att Nacka kommun tar över huvudmannaskapet kommer en upprustning att behöva genomföras. Vägarnas upprustning utgår ifrån de befintliga vägarna och föreslås i möjligaste mån anpassas med hänsyn till områdets karaktär. Gångbanor planeras att byggas ut längs vägar där många rör sig.

För att skapa goda livsmiljöer som är tillgängliga och användbara för alla finns ett större behov av områden för lek, rekreation och motion för både barn och vuxna, vilket det idag är ont om inom Sydöstra Boo. Därför föreslås en motionsslinga och ytor för spontanidrott byggas ut.

Vilka investeringar som bedöms som nödvändiga framgår i den gatukostnadsutredning som tagits fram, se avsnitt 4.

Nya byggnader och fastigheter

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek för nya bostadsfastigheter. En ny bostad kan tillkomma inom planområdet, genom att befintliga fastigheter delas i mindre enheter. Det finns inga planerade nya exploateringsområden inom planområdet.

För området gäller en minsta fastighetsstorlek på 1400 kvadratmeter. Inom planområdet finns det en bostadsfastighet som på egen hand har en areal som är större än 2800 kvadratmeter vilket skulle kunna möjliggöra uppdelning i nya fastigheter.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning skulle påträffas så behöver fornlämningen skyddas i enlighet med reglerna i kulturmiljölagen.

Mark och växtlighet

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar och äldre träd. För att värna om områdets karaktär och vegetation har en översiktlig inventering gjorts av värdefull naturmark i samband med Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (antagen 2012), som visar på att det inom detaljplaneområdet finns värdefulla naturmiljöer, främst områden med ädellövträd. En inventering av naturvärden (till exempel värdefulla träd) kommer att genomföras och presenteras till nästa skede av planprocessen, granskningen. Detta kan innebära att områden för skydd av träd kan komma att utökas.

Lek och utevistelse

Inom området finns naturmark som föreslås utvecklas genom att en motionsslinga. Den föreslagna motionsslingan finns med i start-pm och en ungefärlig dragning är illustrerad på plankartan. Område för spontanidrott planeras inom parkmark vid korsningen Galärvägen och Roddarvägen.

Gator och trafik

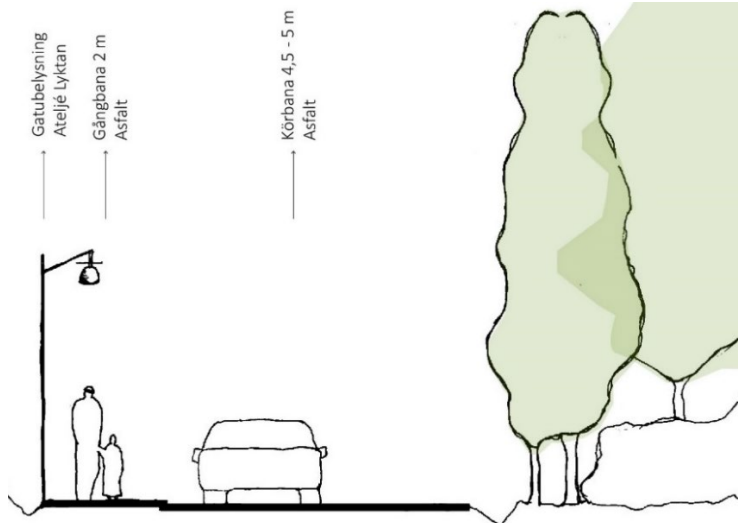
Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägarna. Det befintliga lokalvägnätets sträckning behålls huvudsakligen. Parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning tagits fram. Förbättringar av allmänna anläggningar genomförs och kostnaderna fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet som omfattar denna detaljplan och detaljplanen för Mjölkudden – Gustavsviks Gård. Se vidare under rubriken *Gatukostnader* i avsnitt 4.

Utgångspunkten för gatukostnadsutredningen är att i största möjliga mån använda befintligt vägutrymme och befintlig väguppbyggnad. Mindre justeringar av vägnas plan och profil kommer att utföras, samt ny beläggning.

Uppsamlingsvägar

Galärvägen, Drabantvägen, del av Roddarvägen (mellan Drabantvägen och Kornettvägen) och del av Kornettvägen (från Roddarvägen och österut till plangräns mot detaljplanen för Mjölkudden) klassas som vägar med uppsamlande funktion och föreslås få en 4,5 meter till 5,5 meter bred körbana. Körbanans bredd varierar och anpassas efter områdets förutsättningar för att minimera markintrång, sprängning och fällning av högvuxna träd. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar föreslås utefter vissa sträckor en gångbana om cirka två meters bredd.

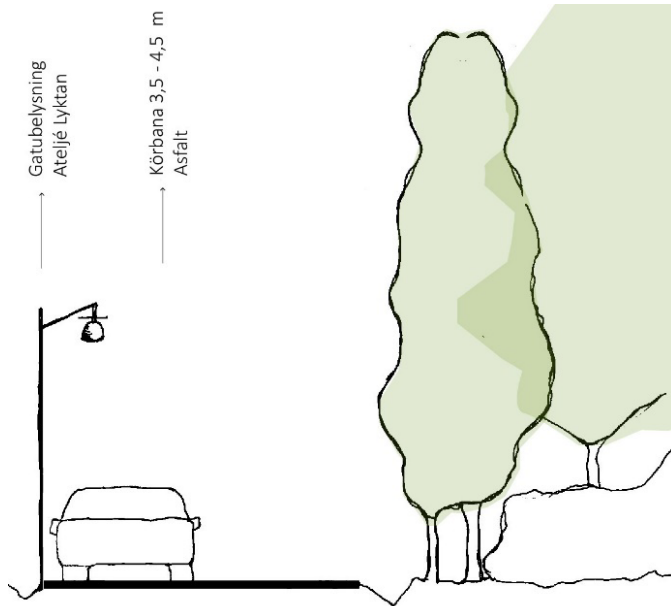
Trafiken på Jungmanvägen har utretts och bedömningen är att det finns behov att anlägga en gångväg på västra sidan av Jungmansvägen. Det finns dock begränsat utrymme för en breddning i detaljplan 326 och därför ges utrymme för släntintrång i denna detaljplan.



Föreslagen sektion för områdets vägar med uppsamlande funktion, med gångbana

Lokalvägar

Lokalvägar med mindre trafik får en körbana med bredden 3,5 m till 4,5 meter och här föreslås ingen gångbana intill vägen.



Föreslagen sektion för lokalvägarna

Gatubelysning

Befintlig belysning behöver ersättas med ny belysning inom området. Detta finansieras som en del i gatukostnadsutredningen. Belysningen ges samma utformning som i angränsande områden med kommunalt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boovägen, Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägens förlängning.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet är kommunalt vatten- och spillvattennät sedan tidigare utbyggt.

Dagvatten

Dagvatten från gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark görs genom makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Föreslagna lösningar för avledning via öppna diken, fördröjningsmagasin/översvämningssytor, trummor

och makadamdiken med dräneringsledning skapar goda förutsättningar för avskiljning av föroreningar och ger ett utjämnat flöde.

För att möjliggöra infiltration och underlätta omhändertagande av dagvatten föreslås en bestämmelse i plankartan om att maximalt 50 % av fastighetens areal får hårdgöras (med till exempel takytor, asfalt eller annat tätt material). Detta gör att dagvatten från fastighetsmark i möjligaste mån kan fördröjas och infiltreras inom den egna fastigheten. Utöver det bör genomsläppliga material väljas och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten kan också lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas.

Skyfall

I dagvattenutredningen (PM Dagvatten Galärvägen Sigma 170412) beskrivs ytor som kan komma att översvämmas vid extremregn. Planens genomförande innebär dock en förbättrad situation jämfört med idag i och med att dagvatten avleds på ett effektivare sätt då diken och dräneringsledningar anläggs, där i dagsläget enklare lösningar eller inga lösningar finns. Åtgärder för att avleda skyfall möjliggörs av detaljplanen. Exempelvis behöver ett dike anläggas vid genomförandet för att avleda vattnet vid naturmarken mellan Galärvägen och Roddärvägen. För att förhindra att källare översvämmas vid skyfall införs planbestämmelse som reglerar att vissa utsatta fastigheter inte kan anlägga källare vid nybyggnation.

Brandvatten

Inom området utförs räddningsinsatser med hjälp av tankbilar.

Elektricitet

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning och två befintliga elnätstationer ges planstöd (en på Galärvägen och en på Drabantvägen). Några nya utrymmen för nya nätstationer är inte inplanerade.

Tele-/datakommunikation

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledning.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vid ny- och ombyggnad bör vattenburna system 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 vid köldknäppar. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Trygghet och säkerhet

De främsta åtgärderna ur trygghets- och säkerhetsperspektiv är att en standardhöjning av gatunätet görs genom att gång- och cykelbanor respektive gångbanor anläggs längs vissa ga-

tor och att belysningen i området moderniseras och kompletteras. Belysningen inom området gör att området upplevs som tryggare att promenera och cykla inom, även på vintern och under dygnets mörka timmar. God belysning är viktigt då många vägar projekteras utan gång- och cykelväg eller trottoar.

Gångbanor planeras att byggas ut. Gång- och cykelvägar skapar trygga skolvägar för skolbarn och förskolebarn och skapar bättre möjligheter för barn och föräldrar att gå eller cykla till skolan eller förskolan.

Avfall

Nacka vatten och avfall AB, ansvarar för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Insamling av rest- och matavfall sker via separata kärl som placeras vid fastighetsgräns för tömning av sopbil. I stort sett alla fastigheter inom planområdet har direkt anslutning till lokalgata med framkomlighet för sopbil.

Inom området hämtas både restavfall (brännbart avfall) och matavfall. På Nacka avfalls hemsida finns uppgifter om sophämtning, priser, dagar och tider med mera. För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Återvinningsstationer (ÅVS) finns vid korsningen Boovägen 7, Gammeluddsvägen/Djurgårdsvägen och Sockenvägen/Kompassvägen. Vid Boovägen 30 finns Boo återvinningscentral (ÅVC) med både möjlighet för källsortering och övrigt avfall såsom vitvaror, farligt avfall, trädgårdsavfall och grovavfall. Här finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Trygghet och säkerhet

Förbättring av gatorna i området, inklusive att förbättrade gång- och cykelförbindelser blir bättre belysta, gör att området blir tryggare och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Även det ökade permanentboendet med fler människor som rör sig i området ökar känslan av trygghet och säkerhet. Trafiksäkerheten bedöms också öka då vägstandarden höjs, gång- och cykelvägar samt gatubelysning byggs ut.

Rekreation

Inom projektet föreslås en motionsslinga anläggas genom naturmarken som går genom området. En viss del av slingan anläggs inom detaljplanen för Dalvägen. Ungefärligt läge för den föreslagna motionsslingan redovisas på plankartan. Område för spontanidrott föreslås anläggas inom parkmarken nära förskolan vid Galärvägen.

Tillgänglighet

Då de grusade vägarna förses med asfalt och på vissa sträckor med trottoar bedöms tillgängligheten till området för dem som inte färdas med bil förbättras. Då topografin gör att vissa vägars lutning är relativt kraftig är det svårt att fullt ut tillgänglighetsanpassa gator och gångvägar i området.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) innebär mål för att uppnå god status på luft och vatten och att förhindra ytterligare försämringar, det så kallade icke-försämringskravet. Målsättningen ska vara att skapa möjlighet till förbättring.

Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. Ingen föreslagen bebyggelse kommer väsentligt försämma luftväxlingen på Värmdöleden eller andra trafikerade gator.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenhanteringen på allmän plats innebär att belastningen på recipienten från dagvattenet i området minskar. Enligt dagvattenutredningen kommer utgående dagvatten vara renare än innan utbyggnaden. Därmed bedöms genomförandet av planen innebära en positiv påverkan på recipienten och att miljökvalitetsnormen för vatten följs.

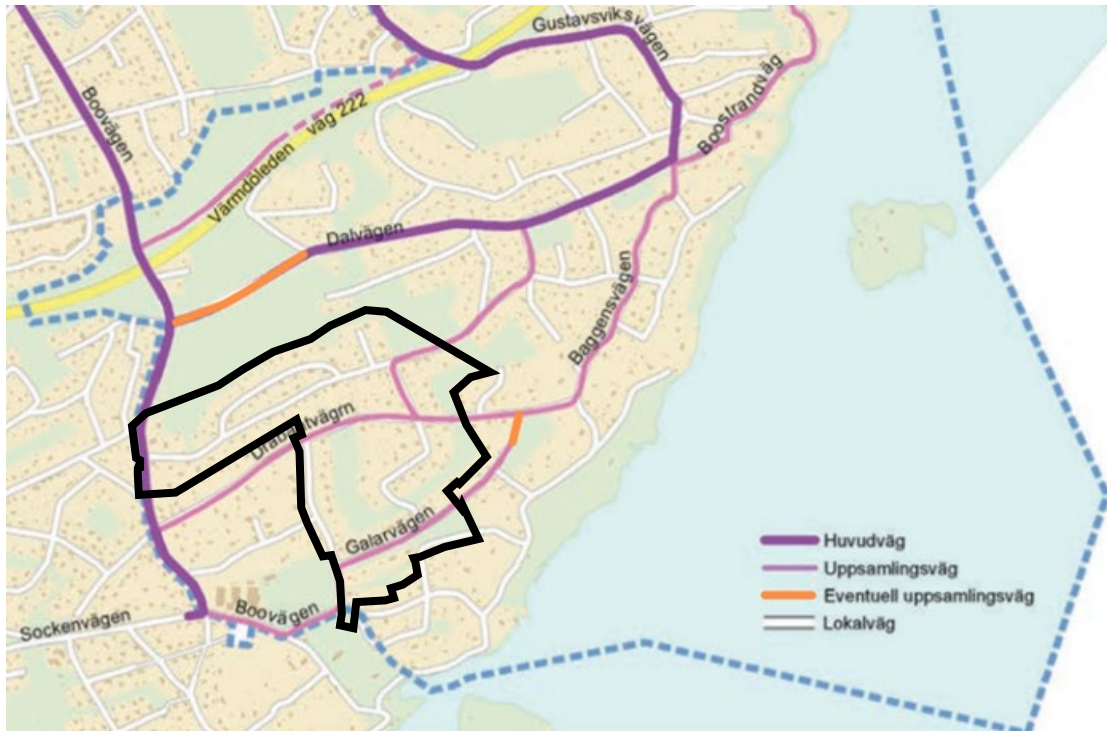
Trafik

Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas.

Trafikförsörjningen till planområdet sker via Boovägen. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo föreslår en förlängning av Dalvägen sammankopplad med Boovägen och ny trafikplats vid väg 222 för att underlätta trafikförsörjningen till hela sydöstra Boo. Utbyggnad av vägnätet föreslås genom att Söderled och Kornettvägen kopplas samman samt att Galärvägen förlängs och ansluts till Drabantvägen. Dessa utbyggnader regleras dock inte inom denna detaljplan utan möjliggörs genom andra detaljplaner. Dalvägen ska vara fullt utbyggd innan dessa kopplingar öppnas.

Projekteringsunderlaget för samrådsförslaget är en så kallad systemhandling. Systemhandling är en översiktlig projektering. Arbete med detaljprojektering pågår och detta innebär att ändringar kan komma att ske när det nya underlaget är klart. För enskilda fastighetsägare kan omfattningen av släntintrång och inlösen av mark för vägområde förändras beroende på resultatet av projekteringen. Frågan om finansiering av utbyggnad regleras i gatukostnadsutredningen, se även under rubriken *Gatukostnader* i avsnitt 4.

Galärvägen och Drabantvägen klassas som vägar med uppsamlande funktion och föreslås få en 4,5 m till 5,5 meter bred körbana. Körbanans bredd varierar och anpassas efter områdets förutsättningar för att undvika markintrång, sprängning och fällning av högvuxna träd. För att höja trafiksäkerheten och skapa säkra skol- och förskolevägar föreslås utefter dessa sträckor en gångbana om två meters bredd.



Kartbilden ovan är hämtad ur Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo och visar förslag för uppsamlingsvägar (ljuslila linje), lokalvägar (vit linje) och föreslagen sammanbindning (orange linje). Planområdet markerat med svart linje.

Detaljplanens genomförande syftar till att öka trafiksäkerheten genom att gator beläggs med asfalt och i viss mån breddas och rätas ut. Krön och svackor jämnas ut, samt att trottoarer/gångbanor byggs. Detta blir en uppenbar förändring av trafikmiljön i området, och det syftar även till att underlätta drift och underhåll av gatorna. Med en jämnare beläggning blir det avsevärt mycket enklare att snöröja effektivt, och vägkroppen får ett mer hållbart slitlager.

Buller

Bullernivåerna ligger under eller i nivå med trafikbullerförordningens nuvarande riktvärden. Samtliga fastigheter bedöms kunna skapa tysta uteplatser och eventuella nya byggnader kan placeras och utformas så att riktvärdena inte överskrids.

För förskolegården bör åtminstone hälften av friytan ha en ljudnivå på högst 50 dBA ekvivalentnivå. Friyta för barnen som är bortvänt från Galärvägen uppfyller önskade målsättning. Buller från vägen och närliggande verksamheter kan minskas genom att till exempel använda tystare vägbeläggningar samt att hålla hastighetsbegränsningen på 30 km/h.

För bullret från Boovallen bedöms att fastigheterna är lämpliga att planlägga för bostäder enligt plan- och bygglagens olägenhetsbedömning även om nivåerna stundtals är höga. Boverkets vägledning för industri och annat verksamhetsbuller följs i den mån den är tillämpbar. För att uppnå en tyst sida för den bullrigaste fastigheten så att hälften av boningsrummen får en tyst sida kan skärm-/planklösning användas antingen vid husfasad eller vid tomtgräns.

Ekonomiska konsekvenser

Målet med detaljplaneläggning av området är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av området ur såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för ombyggnad av området. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och fastighetsvärden för fastighetsägarna i området.

Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som omfattas av planloven för att utnyttja de byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Kulturmiljö och landskapsbild

Området har under de senaste årtiondena genomgått en omvandling från fritidshusområde till område med permanentbebodda villor vilket gjort att karaktären av området har förändrats. Denna omvandling är i stort sett helt genomförd, bara enstaka fritidshus finns kvar.

Natur

Området är kuperat och flera bostadsfastigheter har inslag av berghällar och äldre träd. För att värna om områdets karaktär och vegetation har en översiktlig inventering gjorts av värdefull naturmark i samband med detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (antagen 2012).

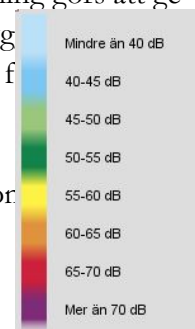
Plankartan anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads- och schaktarbeten.

Dagvatten

På kvarteretsmark ska dagvatten omhändertas inom fastigheten i den mån det är möjligt. Planbestämmelse om maximal hårdgöringsgrad införs på plankartan för att begränsa avrinningen. Exempel på lämpliga fördröjande och renande dagvattenlösningar finns i dagvattenutredningen till detaljplanen. De tekniska lösningarna bör också följa kommunens anvisningar för dagvatten.

Skyfall

Eftersom möjligheten finns att översvämningssituationen vid 100-års regn med klimatfaktor 1,25 förbättras efter detaljplanens genomförande och nybyggnation med källare inte tillåts för vissa fastigheter innebär inte detaljplanen att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).



Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare (se bilaga *Inlösen och släntintrång enligt systemhandling*) kommer att beröras av inlösen av fastighetsmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarderna i området. Inlösen innebär att en del av fastigheten planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering föras över till vägfastigheten vid en lantmäteriförrättning. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella anläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i expropriationslagen. Ytterligare några fler fastigheter kommer att beröras av släntintrång från de nya vägarna (se bilaga *Inlösen och släntintrång enligt systemhandling*). För slänterna kommer servitut att bildas som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom det området och att slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar etcetera) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen. Utförligare beskrivning av vilka fastigheter och områden som berörs redovisas i avsnitt 6 och i den gatukostnadsutredning som genomförs parallellt med denna detaljplan.

Huvudmannskapet för allmän platsmark kommer att övertas av kommunen, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs och samfällighetsföreningen avvecklas.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras att genomföras kommer kommunen att ta ut gatukostnadsersättning av fastighetsägarna i området.

Gatukostnader

En separat gatukostnadsutredning har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas för fastigheterna. Se *Gatukostnadsutredning Mjölkudden – Galärvägen*.

Arbetet med gatukostnadsutredning löper parallellt med framtagandet av detaljplanen. Gatukostnaderna inom denna detaljplan omfattar två detaljplaner vilket medför att dessa detaljplaner och deras gatukostnadsutredning behöver löpa parallellt.

De fastighetsägare som kommer att söka bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovets beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	november-december 2018
Granskning	2:a kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2019
Laga kraft	3:e kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Gatukostnader debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger gäller tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 15 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

I denna detaljplan kommer så kallad förskjuten genomförandetid att tillämpas för byggrätter på kvartersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvartersmark börjar gälla först tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att underlätta ombyggnation av gator.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark inom området.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Nacka kommuns exploateringsenhet. Markfrågor avseende kommunägd mark såsom arrenden och servitut etcetera handläggs av enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt

beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Mellan Boo Gårds vägförening och Nacka kommun kommer ett genomförandeavtal att upprättats i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för vägnätet i området. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättning med mera.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som lokalgata, park och natur finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer att lösas in för allmän platsmark väg och därtill kommer servitut att bildas för vägslänter på vissa fastigheter (områden markerade med z på plankartan). Lantmäterimyndigheten handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtalservitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av bilaga *Inlösen och släntintrång enligt systemhandling*.

Av plankartan framgår minsta fastighetsstorlek för samtliga fastigheter. Då några fastigheter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna fastighetsstorlek, finns möjlighet att avstycka dessa fastigheter. I vissa fall kan två fastighetsägare behöva samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en gemensam fastighet. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. För att möjliggöra vissa avstyckningar kan skaftvägar behöva anläggas och säkras genom fastighetsreglering av mark eller genom bildande av tillfartsservitut. Inom kvartersmarken kan det finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter alternativt utgöra skaftvägar. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar kan även behövas för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter ska förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ett fåtal fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt för VA-tunnel. Anläggningen är befintlig och i och med antagandet av detaljplanen fastställs redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda fastigheter. Det aktuella ledningsrättsområdet redovisas som utområde över kvartersmark för berörda fastigheter. Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för ansökan om ledningsrätt och eventuell utbetalning av ersättning för intrånget.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i de PM som upprättats för teknikområdena Väg, VA, Dagvatten och Geoteknik.

Trafikanläggningar

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930–40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Korsningarna är trånga och har på många platser dålig sikt på grund av vägarnas geometri och höjdförhållanden.

Vägarnas standard behöver förbättras, på grund av en redan idag hög permanentbosättning, och även till viss del som följd av tillkommande förtätningar i hela kommundelen. Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. För att undvika sättningar på vägar med sämre geotekniska markförhållanden kommer förstärkningsåtgärder i form av lättfyllning eller kalkcementpelare att behöva utföras. Ombyggnaden innebär även att vägarna asfalteras. Betongkantsten används för att separera körbanan från gångbanan där sådan finns. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar och korsningar görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Vatten och avlopp

För allmänna ledningar på kvartersmark kan ledningsrätt för att säkerställa rätten för ledningar komma att behöva bildas. För ledningsrätten kan det komma att betalas ersättning till markägaren enligt expropriationslagens bestämmelser om inte ledningshavaren skriver överenskommelser med respektive fastighetsägare. Kvartersmark som behöver vara tillgänglig för allmänna ledningar är utmärkta med u i plankartan.

Dagvattenhantering

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark i den mån det är möjligt.

Uppvärmning/el

I området kommer uppvärmning av bebyggelsen att ske med individuella och lokala lösningar. Nya byggnader utförs lämpligen med byggnadsteknik så att behovet av tillförd energi för uppvärmning kan minimeras.

Boo Energi AB är huvudman för elförsörjningen i området. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

Avfallshantering

Nacka kommun svarar för avfallshanteringen i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola, infartsparkeringen och Mensättravägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid OKQ8 i Orminge.

Ekonomiska frågor

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6, *Så påverkas enskilda fastighetsägare*. Arbetet med detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

För detaljplanen har föreslagits förskjuten genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och startbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skälet till detta är att underlätta ombyggnation av gator. På så vis bedöms vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området snabbare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras.

Fastighetsbildning, ändring av fastighetsgränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.

Vissa avstyckningar kan förutsätta servitut eller skaftväg för tillfart och ledningsdragnings. Andra avstyckningar kan möjliggöras genom fastighetsreglering/sammanläggning.

Ledningsrätt/servitut

Det kan bli aktuellt att anlägga dagvattenledningar på fastigheterna Bo 1:568, Bo 1:659 och 1:660. Detta för att möjliggöra avvattning från ett planerat dagvattendike på naturmarken norr om fastigheterna. Ett u-område har därför reserverats på fastigheterna för att om behov uppstår kunna bilda ledningsrätt för dagvattenledningen.

U-område för befintlig underjordisk ledning under fastigheterna Bo 1:673 och 1:674 redovisas i plankartan. Inom detta område får inte schaktning och borrhning ske under nivån +28,9 meter över kommunens nollplan.

Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning och ett förslag till gatukostnader har tagits fram. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för

storleken på gatukostnadsersättningen. För mer information gällande kostnader för gator se gatukostnadsutredningen, *Gatukostnadsutredning Mjölksudden – Galärvägen*.

Markinlösen/släntintrång

De fastigheter som i detaljplanen får avstå mark för allmän plats (gata, park eller naturmark) har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheter som i förstudieskedet bedöms beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i bilagan *Inlösen och släntintrång enligt systemhandling*.

Genom framtagande av detaljprojektering kommer slutligt utrymme som behövs för allmän platsmark (gata) att fastställas. Detta kommer att vara klart i samband med att detaljplanen skickas ut på granskning. Detta gör att intrången enligt bilaga *Inlösen och släntintrång enligt systemhandling* kan komma att ändras.

Anläggningar utan erforderliga tillstånd inom allmän platsmark (till exempel murar, staket, infarter utanför den egna fastigheten) kan komma att behöva tas bort.

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Bygglövsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

Berörd fastighetsägare svarar för kostnaderna för styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram. En lagakraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom fastighetsmark.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningsavgift, i förekommande fall
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift
- Avgift för anmälan
- Kostnad för husbyggnation och markanläggningsarbeten inom den egna fastigheten

7. Medverkande i planarbetet

Johan Björkman	projektledare	exploateringsenheten
Erik Isacsson	planarkitekt	planenheten
Felicia Liabäck Löwstett	planarkitekt	planenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Ann-Sofie Jalvén	landskapsarkitekt	planenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	planenheten
Björn-Emil Jonsson	delprojektledare	enheten för anläggningsprojekt
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Mona Berkevall	VA-ingenjör	Nacka vatten och avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacsson
Planarkitekt