

## Detaljplan för fastigheten Mensättra I:159, Eriksviksvägen 2A i Boo, Nacka kommun



*Den stora kartan visar plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.*

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	2
Planens syfte och bakgrund .....	3
Planhandlingar och underlag .....	3
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	3
Förutsättningar och planförslag .....	7
Så genomförs planen .....	12
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	14

## Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 1:159 som är belägen på Eriksviksvägen 2A i Boo. Planområdet angränsar till villabebyggelse i öster och norr samt en förskola i väster. Planområdet omfattar fastigheten Mensättra 1:159 som är cirka 2900 kvadratmeter, är i privat ägo och bebyggd med en fristående huvudbyggnad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostadsändamål. Förslaget möjliggör en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och planavgift tas därför inte ut. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostadsändamål.

### Bakgrund

Fastigheten Mensättra 1:159 är belägen i hörnet där Gustavsviksvägen möter Eriksviksvägen i kommundelen Boo. Fastigheten har utfart mot Eriksviksvägen som har enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggning Backeböl ga:2). Fastigheten är cirka 2900 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på 160 kvadratmeter i en våning. På fastigheten finns även en komplementbyggnad på cirka 10 kvadratmeter.

I aktuell översiktsplan för Nacka kommun (2018) är området utpekad som gles blandad bebyggelse. För aktuell fastighet gäller byggnadsplan för del av Backeböl och Mensättra (byggnadsplan 168) som vann laga kraft 1987.

Utöver byggnadsplanen finns en fastighetsplan från 1987 som gäller för aktuell fastighet. Fastighetsplanen begränsar aktuell fastighet från att kunna styckas av.

Planenheten mottog den 11 september 2018 en begäran om planbesked för att kunna stycka av fastigheten Mensättra 1:159 samt möjliggöra uppförandet av en ny huvudbyggnad för bostad på den nya fastigheten. Eftersom detta inte är möjligt i enlighet med gällande fastighetsplan fattade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked på delegation den 11 december år 2018 (diarienummer MSN 2018/94).

## Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020.

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

## Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 1:159 som är belägen på Eriksviksvägen 2A i Boo. Fastigheten är cirka 2900 kvadratmeter och är i privat ägo. Fastigheten angränsar till



### **Statliga intressen**

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB**

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

### **Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB**

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljökvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljökvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Planförslaget innebär att inte någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### **Kommunala intressen**

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar detaljplanen.

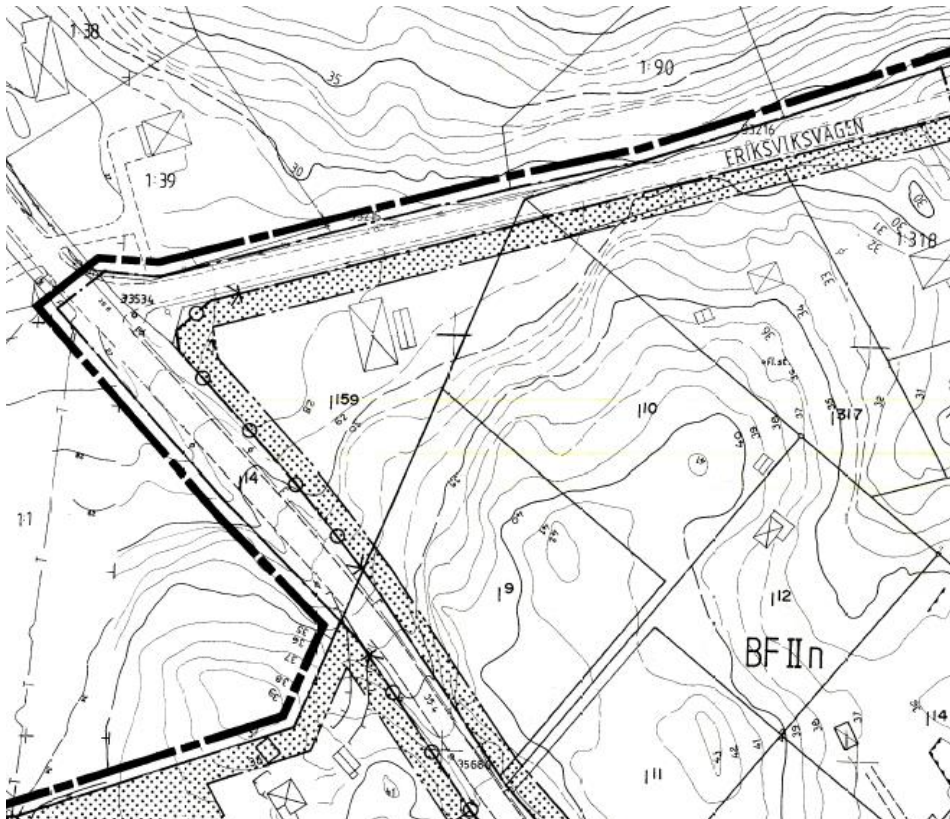
### **Översiktlig planering**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2018), belägen inom utpekat område för gles blandad bebyggelse. Området utgörs av friliggande småhus av varierande ålder. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan förekomma.

### **Gällande detaljplaner**

För aktuell fastighet gäller byggnadsplan för del av Backeböl och Mensättra (byggnadsplan 168) som vann laga kraft 1987. Genomförandetiden har gått ut. Byggnadsplanen omfattade ett 60-tal fastigheter. Syftet med byggnadsplanen var att bygga ut kommunalt vatten och avlopp men att bibehålla områdets karaktär med en gles småhusbebyggelse. Byggnadsplanen medger fortsatt enskilt huvudmannaskap för Eriksviksvägen. Byggnadsplanen medger en minsta tomtstorlek på 1200 kvadratmeter.

I byggnadsplanen medges användningen bostäder på aktuell fastighet. En fristående huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad ska uppföras fristående och får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Huvudbyggnad i en våning får inte uppta en större byggnadsarea än 160 kvadratmeter. Huvudbyggnad i två våningar får inte uppta en större byggnadsarea än 120 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får vara som störst 40 kvadratmeter. Utöver detta finns utfartsförbud mot Gustavsviksvägen. Angränsande fastigheter har samma planbestämmelser.



*Utdrag ur gällande byggnadsplan*

Utöver byggnadsplanen finns en fastighetsplan (Akt nr: 0182K-88/77) från 1987 som gäller för aktuell fastighet. Fastighetsplanen omfattar kvarteret Bruset, 26 villafastigheter, och togs fram i samband med byggnadsplanen. Fastigheternas storlek i fastighetsplanen varierar mellan 1200 och 2800 kvadratmeter. Fastighetsplanen har upphävts för fem fastigheter. Samtliga dessa fastigheter har efter planens upphävande styckats i flera fastigheter.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta byggnadsplan 168.

I och med det nya detaljplaneförslaget kommer gällande fastighetsplan att upphävas för fastigheten Mensättra 1:159. Resterande delar av fastighetsplanen kommer fortsatt att gälla utanför aktuellt planområde

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet utgörs enbart av fastigheten Mensättra 1:159 och är av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## **Förutsättningar och planförslag**

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

### **Övergripande struktur**

Fastigheten ligger på Eriksviksvägen 2A i korsningen mellan Eriksviksvägen och Gustavsviksvägen. Området innehåller ingen särskilt utpekad kulturhistoriskt intressant bebyggelse. De närliggande villorna har huvudbyggnaden placerad mitt på fastigheterna. Kringliggande bebyggelse består av friliggande villor i en eller två våningar.

Orminge centrum är närmsta lokala centrum. Intill Värmdövägen finns också viss kommersiell service. Fastigheten ligger strax intill förskolan Lär. Större grönområden finns i direkt anslutning till fastigheten både norr om Eriksviksvägen och väster om Gustavsviksvägen.

### **Bebyggelse**

Fastigheten är idag bebyggd med ett fristående enbostadshus om 160 kvadratmeter byggnadsarea i en våning samt ett mindre uthus. Planförslaget möjliggör att fastigheten kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål, vilket regleras med bestämmelsen B för bostäder samt en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter.

B                    *Bostäder*

*Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter*

För att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnad regleras med högsta nockhöjd samt största byggnadsarea. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea.

*Endast friliggande bostadshus.*

*Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.*

*Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 120 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter.*

*Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 4,0 meter och uppta en sammanlagd byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter.*

*Byggnad ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns.*

I syfte att bevara området villakarakter samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshus och komplementbyggnaders placering. Huvudbyggnad eller komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 2,0 meter, en bestämmelse som också kompletterats med förbud mot att uppföra byggnader mot kringliggande fastigheter och gator (prickmark). Prickmarken omfattar bara förbud mot att uppföra byggnader, bygglovspliktiga plank och murar etcetera får uppföras inom det prickmarkerade området.



*Marken får inte förses med byggnad.*

## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Trafikmatningen till området sker via Gustavsviksvägen som har god standard med trottoar. Infart till fastigheten Mensättra 1:159 sker från Eriksviksvägen. Eriksviksvägen har enskilt huvudmannaskap och underhållet sköts av Eriksviks vägförening (som omfattas av Backeböl GA:2). Eriksviks vägföreningen bildades 1952 och förvaltar ca 5 kilometer vägar.

Parkering ska ske inom kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kollektivtrafik utgörs av ett flertal busslinjer från hållplatsen Mensättra längs Värmdövägen cirka 250 meter norrut. Härifrån går bussar till både Gustavsberg, Slussen och Orminge centrum.

Tillfart till den nya fastigheten ska ske via Eriksviksvägen och inte mot den större och mer trafikerade Gustavsviksvägen. För att förhindra körbar utfart mot Gustavsviksvägen har planen reglerats med utfartsförbud. Bestämmelsen hindrar inte att man anordnar tillfart för gående och cyklist.



*Körbar utfart får inte finnas*

### Teknisk försörjning

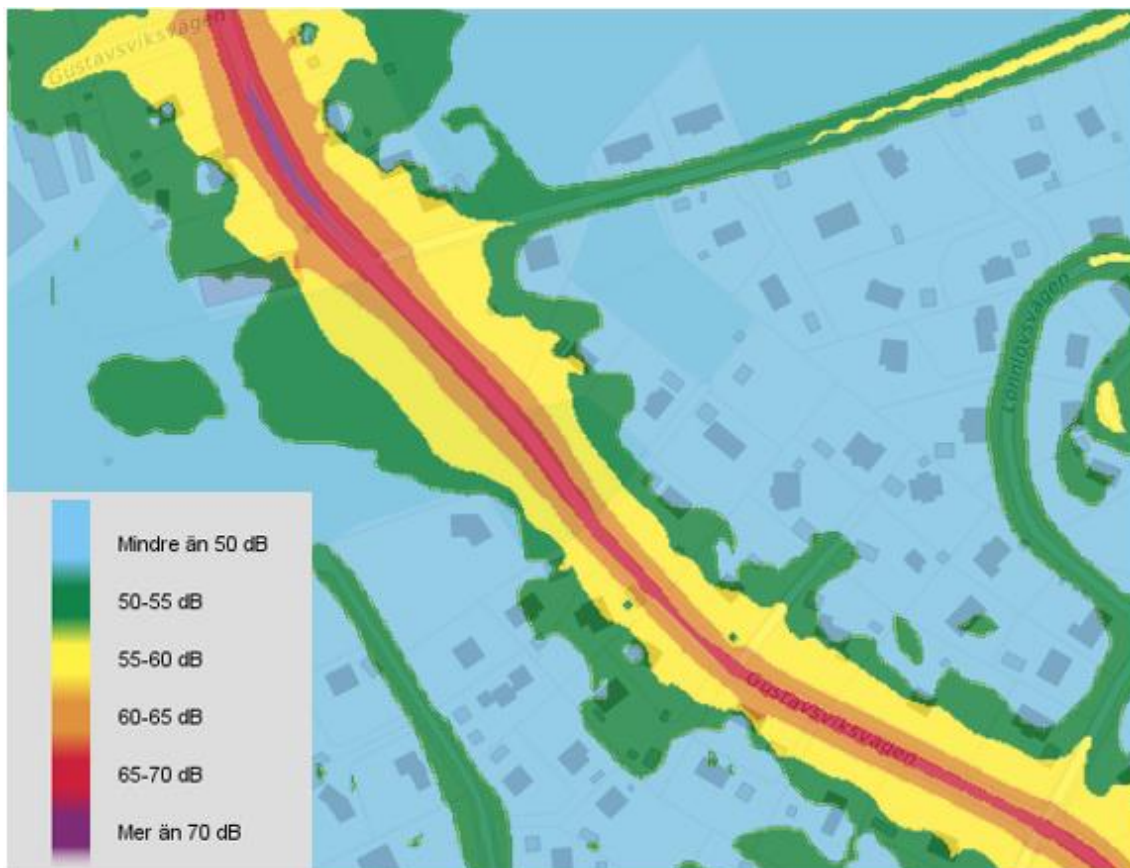
Området är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. Längs både Gustavsviksvägen och Eriksviksvägen finns kommunala vatten- och spillvattenledningar.



## Buller

Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller bör buller från vägar inte överskrida 60 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För fastigheten Mensättra 1:159 uppskattas ekvivalent ljudnivå vid fasad vid den planerade nya huvudbyggnaden 55-60 dBA. Området närmst Gustavsviksvägen har däremot högre ljudnivåer. Marken här är därför inte lämplig för huvudbyggnad och marken har reglerats med prick- och korsmarkerats att bebyggelsen ska placeras så att den blir lämplig för bostadsändamål.



*Kartan visar ekvivalens ljudnivåer för fastigheten Mensättra 1:159 (Nacka kommun, uppmätta trafikflöden 2014-2015).*

Bebyggelsen ska utformas så att ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För att skapa en tystare uteplats för vistelse kan uteplats anordnas mot Erikviksvägen. Komplementbyggnader kan med fördel placeras på de södra delarna av fastigheten i syfte att avskärma bullret ytterligare.

Bulleravskärmande plank kan också uppföras vid behov mot Gustavsviksvägen, det behöver då utformas så att sikten vid korsningen mellan Gustavsviksvägen och Eriksviksvägen fortsatt är god.

*Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:*

*- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsfasad inte överskrids.*

*Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).*

*- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frifältsvärde).*

*- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.*

## **Luft**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Det finns flera MKN för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedel-värdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO<sub>2</sub>). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. För PM10 är miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde svårast att klara och för NO<sub>2</sub> är miljökvalitetsmålet för timme svårast att klara i regionen.

Miljökvalitetsnormer för partiklar (PM 10) för det 36:e värsta dygnet är uppskattningsvis 50 ug/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter), miljökvalitetsmålet beräknat som ett årsmedelvärde är uppskattningsvis 15 ug/m<sup>3</sup> och miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för det 8:e värsta dygnet är uppskattningsvis 60 ug/m<sup>3</sup>. Miljökvalitetsmålet beräknat som ett timmedelvärde för den 176:e värsta timmen är omkring 60 ug/m<sup>3</sup>. Inom planområdet bedöms PM10 halten för dygn ligga omkring 20-25 ug/m<sup>3</sup> och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m<sup>3</sup>. Halterna av NO<sub>2</sub> kan uppskattningsvis ligga omkring 24-30/m<sup>3</sup> per dygn och 20-30 ug/m<sup>3</sup> som timmedelvärde.

Utifrån dessa uppskattningar bedöms samtliga miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål klaras inom planområdet.

## **Dagvatten**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Området planeras inte heller att ingå i det kommunala verksamhetsområdet i och med den nya detaljplanen.

Ytdagvatten från fastigheten Mensättra 1:159 rinner via Gustavsviksvägen norr ut mot Värmdövägen, och via Värmdövägen ner mot Sågsjön. Sågsjön är en djup sprickdalssjö som är populär som bad- och fiskesjö. Sågsjön är näringsrik och har måttlig status enligt

Naturvårdsverkets bedömningsgrunder, och kan drabbas av algblomning. Syrebrist uppträder ofta i djupvattnet. Näringsbelastningen har på senare år minskat genom att enskilda avlopp inom sjöns tillrinningsområde har anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Sågsjön avrinner i sjöns norra del till Askrikefjärden som är en så kallad vattenförekomst.

Vattenförekomsten Askrikefjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (beslut 2017-02-23). Miljökvalitetsnormen för fjärden är att god ekologisk status ska uppnås till 2027, även halterna av tributyltennföreningar och antracen ska uppnås 2027, så kallade tidsundantag. Mindre stränga krav gäller för kvicksilver och difenyletrar, då det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Planläggning får inte bidra till att vattnens status försämras och vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns *Avvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Därutöver framgår att anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Upphållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 millimeter avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

I gällande byggnadsplan regleras inte andel hårdgjord yta men uppskattningsvis består cirka 7 procent av fastigheten Mensättra 1:159 idag av hårdgjord yta. Om maximal byggrätt i den föreslagna detaljplanen utnyttjas på de båda fastigheter kan uppskattningsvis cirka 20 procent av respektive fastighet hårdgöras (byggnadernas tak).

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av dagvattenfördröjande anläggningar. Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta.

Bestämmelser i detaljplanen som reglerar fördröjning och rening dagvatten:

*Vid uppförande av ny bebyggelse ska dagvatten avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta total lagringsvolym om 1 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> av fastighetens hårdgjorda yta.*

*Högst 30 % av fastighetsarean får hårdgöras.*

Nacka kommun bedömer sammantaget att Sågsjön inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande och miljökvalitetsnormer för Askrikefjärden kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar, även om en något större andel av planområdet hårdgörs.

## Geoteknik

Marken på fastigheten är platt med anlagd gräsmatta. Under det översta jordlagret med glacial lera, på någon till några meter, finns urberg.

## Natur

Inom planområdet finns ingen särskilt värdefull natur eller växtlighet.

## Så genomförs planen

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	september 2020
Granskning	januari 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	april 2021
Laga kraft tidigast*	maj 2021

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### *Genomförande*

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsbildning, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### *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 är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## Allmänna anläggningar

### *Vatten- och spillvatten*

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I Eriksviksvägen finns en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut. Ansökan om ny anslutningspunkt ställs till Nacka Vatten och Avfall AB.

### *Dagvatten*

Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och avses inte heller tas med i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Fastighetsägaren ska

ansvara för att en fördröjningsanläggning för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom 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.

### **Avtal**

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen. Nybildning genom avstyckning möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsbildningen genomförs av Lantmäterimyndigheten i Nacka.

### ***Upphävande av fastighetsplan***

Detaljplanen innebär att fastighetsplanen för fastigheten Mensättra 1:159 upphävs. I övriga delar finns fastighetsplanen kvar.

### ***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 att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan fastighetsägare (avtalsservitut).

Den tillkommande fastigheten ska ha tillgång till vägar samt vatten och avlopp. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten byggas ut. Inga servitut bedöms behöva tillkomma avseende dessa åtgärder.

### ***Gemensamhetsanläggning***

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat

anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

Fastigheten Mensättra 1:159 är med i gemensamhetsanläggningen Backeböl GA:2 som förvaltas av Eriksviks vägförening. Gemensamhetsanläggningen består av kör-, gång och cykelvägar samt vägbelysning. Andelstalet för fastighetens Mensättra 1:159 är 1. Den nya fastigheten blir ansluten till Backeböl GA:2 genom beslut i lantmäteriförrättning och därmed också medlem i vägföreningen.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

#### ***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

#### ***Förrättningskostnader***

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor. Vidare tillkommer kostnader för inträde i Backeböl GA:2.

#### ***Planavgift***

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### ***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 för vatten och spillvatten (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät 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**

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Inga Miljökvalitetsnormer bedöms överskridas och förslaget bedöms ha liten inverkan på landskapsbilden och villasamhällets karaktär.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till förskola och naturområden med olika former av lekmöjligheter. Detta gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande grönområden.

Planområdet ligger på gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Slussen, Orminge centrum och Gustavsberg, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv, ur trygghetsperspektiv samt ur hållbarhetsperspektiv.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Planförslaget innebär en förtätning då detaljplanen möjliggör att fastigheten Mensättra 1:159 kan delas i två. Möjlighet till nya fastighetsbildningar och de nya byggrätter som skapas innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten visuell förändring.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Linn Grönlund  
Planarkitekt