

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- #### GRÄNSBETECKNINGAR
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- #### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
- #### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- B Bostäder
 - F Tekniska anläggningar
 - V1 Område för föreningsverksamhet
- #### VATTENOMRÅDEN
- W Öppet vattenområde
 - WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Väggkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggeaxeltryck på 16 ton.

- #### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
- e1 Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av tomtarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av tomtarean, dock högst 140 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 40 kvm.
 - e2 Huvudbyggnad får högst uppta en byggnadsarea på 270 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 40 kvm.
 - e3 Största antal tillåtna fastigheter
 - e4 Största tillåtna byggnadsarea är 20 kvm.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planreglerade.

- #### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u Marken ska vara tillgänglig för dike/underjordiska ledningar

MARKENS ANDRÖRANDE

Körbar in- och utfart får inte andröras

- #### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- Placering
- Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns.
- Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns.
- fril Endast friliggande huvudbyggnad
- Utformning
- II Högsta antal våningar

- Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m.
- Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m.
- Nockhöjd för torrdäck och garage är högst 4,0 m.
- Utöver högsta tillåtnanockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. stenstena, ventilationshuvor o dyl uppföras.
- Högsta nockhöjd för byggnader inom med V1 betecknat område är 4,0 m.

- q1 Byggnaden får inte rivras. Vid utvärdiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad).
- f1 Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till stulande terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning med kallare eller stufningsvåning. Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med planbeskrivningen sidan 9.
- f2 Byggnaden ska utformas efter mönster av äldre traditionellt badhus.

- #### Utförande
- Öppenvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.
- Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få andras enskilt inom tomtmark.
- #### STÖRNINGSKYDD
- m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (tillåtna värden) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

- #### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandebestämmelser är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Bygglov får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
- Bygglov för kallare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.
- n Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

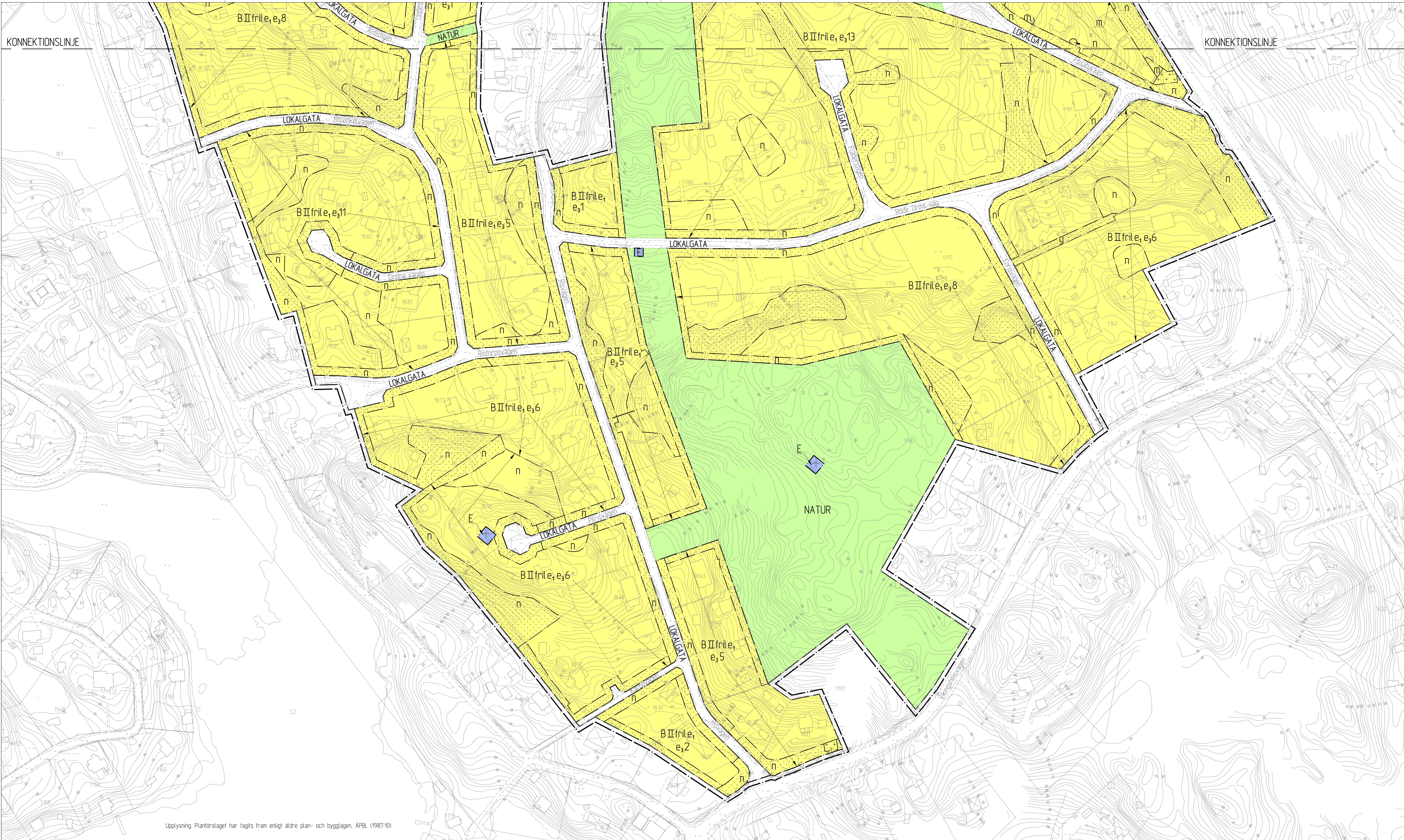
Illustrationslinje

Koordinatsystem: Plan ST74, Hgd RH00

Detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun		Till planen hör planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning
Planenheten januari 2012, justerad i april 2012		
Andreas Totschnig Planchef	Therese Spjberg Planarkitekt	KFKS 2002/145 214 Projekt nr 9300
Tillstyrkt av MSN 2012-04-25 Antagen av KF 2012-06-11 §133 Laga kraft 2013-04-09		DP 536

KONNEKTIONSLINJE

KONNEKTIONSLINJE



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
 - E Tekniska anläggningar
 - V1 Område för föreningsverksamhet
- VATTENOMRÅDEN**
- W Öppet vattenområde
 - WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Väggropen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton.

- UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**
- e1 Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av tomtarean dock högst 160 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av tomtarean dock högst 140 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 40 kvm.
 - e2 Huvudbyggnad får högst uppta en byggnadsarea på 270 kvm. Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 40 kvm.
 - e3 Största antal tillåtna fastigheter
 - e4 Största tillåtna byggnadsarea är 20 kvm.

Belätna byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planensliga.

- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u Marken ska vara tillgänglig för dke/underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
Körbar in- och utfart får inte anordnas

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Placering
Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet.
Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtgräns.
Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns.
frit Endast friliggande huvudbyggnad
- Utformning
II Högsta antal våningar

- Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m.
- Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m.
- Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m.
- Utöver högsta tillåtnanockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.
- Högsta nockhöjd för byggnader inom med V1 betecknat område är 4,0 m.

- q1 Byggnaden får inte rivras. Vid utvärdiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden ska särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad).
- f1 Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning med kallare eller slutningsvåning. Ny bebyggelse ska utformas i enlighet med planbeskrivningens sidan 9.
- f2 Byggnaden ska utformas efter mönster av äldre traditionellt badhus.

- Utförande**
Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.
Kretsstoppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.
- STÖRNINGSKYDD**
- m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (friljussvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheter ska ha tillgång till uteplats med maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandehöjden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Bygglöv får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
Bygglöv för kallare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.
- n Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER
----- Illustrationslinje
Koordinatsystem: Plan S174, Höjd: RH00

Detaljplan för del av Velamsund Sångfågeltvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Planenheten januari 2012, justerad i april 2012

Andreas Tötsching Planchef	Therese Sjöberg Planarkitekt	KFKS 2002/145 214 Projektnr 9300
Tillstyrkt av MSN 2012-04-25 Antagen av KF 2012-06-11 §133 Laga kraft 2013-04-09		DP 536

Upplysning: Planförslaget har tagits fram enligt äldre plan- och bygglagen, APBL (1987:10)

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2009, reviderad i november 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av permanentbebyggelse samt ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Planarbetet syftar även till att införa vissa skyddsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Velamsund i norra Boo. Planen avgränsas i söder och öster av Vikingshillsvägen, i väster av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (dp 391) samt i norr av Höggarnsfjärden och detaljplanen för Rørsundsviken (dp 85). Avgränsningen i norr har gjorts för att även omfatta fastigheterna runt Sångfågelvägen. De fastigheter i området som i framtiden föreslås få utfart mot Vikingshillsvägen ingår inte i denna detaljplan utan i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Även de mindre markområden på enskilda fastigheter som kan behöva tas i anspråk som slänter till Vikingshillsvägen ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen medan resterande delar av fastigheterna ingår i denna detaljplan.

Areal

Planområdets totala areal är ca 39,5 hektar. Vattenområden, dvs. en del av Höggarnsfjärden ingår i området.

Markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av enskilt ägda fastigheter, 114 st. All natur- och vägmark i området ägs av Risets tomtägareförening. Kommunen äger fastigheten Velamsund 18:90.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

De norra delarna av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled, dvs. inseglingsled till Stockholm.

Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor s k "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten.

Enligt riksintresset för kust- och skärgårdsområdet ligger värdet i en växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik, vilket är av värde för turism och friluftsliv. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Översiktsplanen

Enligt kommunens *översiktsplan 2002* anges att hela norra Boo är avsatt för bostadsändamål med inslag av verksamheter. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd som gäller 100 m upp på land och 100 m ut i vattnet från Höggarnsfjärdens strandlinje. Även delar av ett antal fastigheter i sydvästra delen av planområdet omfattas av strandskydd 100 m från Karbosjön. För kvartersmark inom detaljplanen *Bpl 98* (Sångfågelvägen) är strandskyddet upphävt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För den större delen av området gäller idag *områdesbestämmelser (OB 3)*, som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig vegetation. Enligt dessa får huvudbyggnad endast uppgå till 45 kvm byggnadsarea i en våning med loft och uthus till högst 20 kvm byggnadsarea. Inom området finns 22 stycken permanentklassade bostäder som inte omfattas av dessa bestämmelser. Hela området utmed kusten utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö, där lovplikten är utökad.

För 14 fastigheter vid Sångfågelvägen gäller en äldre detaljplan *Bpl 98*, som vann laga kraft 1946. Den medger en byggrätt på 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad samt på 30 kvm för uthus. Taklutningen får inte överstiga 30° och det är endast tillåtet med en våning. Tomtens areal får inte understiga 1750 m².

Kulturminnesvårdsprogram

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)* ingår den del av planområdet som ligger norr om Risvägen och Fösabacken i en helhetsmiljö, dvs. en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Området längst upp på Sångfågelvägen och vid Fösabacken har värderats som närmiljöer, det vill säga områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Riset och Sångfågelvägen ingår i kategorin enskilt huvudmannaskap. I denna kategori föreslås en mer kortsiktig

planering och utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därmed en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, större byggrätter samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder har initierats av vägföreningen. Planarbetet omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Planarbetet för del av Riset och Sångfågelvegen tar viss hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för dessa frågor och möjliggör vissa vägbreddningar/vändplaner enligt vägföreningens önskemål.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård som under 1800-talets slut började stycka av tomter närmast kusten för sommarbebyggelse. Sommarnöjena från 1800-talets slut karaktäriseras av stora tomter, lummiga trädgårdar och en rikt utsmyckad panelarkitektur med stora verandor ut mot vattnet. Husen låg ofta högt med vida utblickar över skärgården och vattnet.

De stora och påkostade sommarvillorna kom senare att följas av en mer sammanhängande och anspråkslös fritidsbebyggelse längre inåt landet. Hit hör Riset som styckades av från Velamsunds gård på 1940-talet. Aktiebolaget Tusculum sålde tomterna och lät även bygga ut vägnätet och borra brunnar. Byggstilarna i Riset kom att variera men den gemensamma nämnaren var enkelheten och småskaligheten. Om- och tillbyggnader har skett senare och efter hand har även fritidshus tillkommit. Ett flertal av fritidshusen bebos nu permanent.

Mark och vegetation

Terrängförhållanden och vegetation

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. Planområdet är starkt kuperat. De högre partierna domineras av tall på grunda hållmarker, på sluttningarna har blandskog etablerat sig och i de lägre, blötare delarna återfinns salixarter, björk och al. På såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär. Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bl.a. lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

Geotekniska förhållanden och radon

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några få mindre och mer låglänta partier består marken av lera – till övervägande del postglacial. Det förekommer även mindre områden med sand.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ca 115 fastigheter. Av dessa har 22 fastigheter i gällande områdesbestämmelser klassats som bostad för permanentboende. Ytterligare 14 fastigheter har byggrätt för permanentbostad genom den gällande planen Bpl 98. Den verkliga andelen permanentboende i området är dock större eftersom många redan bor permanent i sina fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter.

Bebyggelsen i området har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till och moderniserats för permanentboende. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett fåtal äldre tvåplanshus förekommer.

Kulturmiljö och landskapsbild

Området längs Höggarnsfjärden ingår i det riksintresse för kulturmiljövården som utgörs av inloppet mot Stockholm och det är också här man finner den äldre bebyggelsen. På Sångfågelvägen och Fösabacken ligger några kulturhistoriskt värdefulla sommarvillor. Husen som alla har ett framträdande läge i landskapsbilden är av stor betydelse för riksintressets bevarande men också för helhetsupplevelsen av området.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att denna del av planområdet är mycket känsligt från landskapsbildssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är andra viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m². Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m² medan den i västra delen är ca 2300 m².

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Service

I direkt anslutning till planområdet finns Backeboskolan, som är en friskola med förskoleklass och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskoleklass och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskoleklass och årskurs 1-9) finns ca 2,5 km respektive 4 km söder om

planområdet. I översiktsplanen har mark reserverats som utredningsområde för en eventuell ny skola i Ramsmora, ca 1 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns ca 1 km längre bort. Där finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell en öppen förskola. Inom Grävlingsberg finns en ny tomt för förskola planerad.

All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på ca 4,5 km avstånd. Där finns även vårdcentral. Dagligvaruhandel finns även i Lännersta, Björknäs, Ektorps, Forum Nacka och Gustavsberg.

Friytor

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreationsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet. Av särskilt stort rekreationsintresse är strandzonen.

Velamsunds naturreservat öster om planområdet är ett rekreationsområde med friluftsgård, föreningsliv m.m. Även Ramsmora sydost om planområdet har ett natur- och rekreationsvärde. En sammanhållen strandpromenad med högt rekreationsvärde finns längs stranden med början från Östra Uppfartsvägen utanför detta planområde, förbi Grävlingsberg och vidare österut fram till Båtvägen.

Vattenområden

Delar av Höggarnsfjärden ingår i planområdet.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från Vikingshillsvägen och Risvägen. Alla vägar inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Risets vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard planerad för en fritidshusbebyggelse. De flesta vägar är belagda med oljegrus. De slingrar sig fram efter de topografiska förutsättningarna. Siktproblem finns på vissa platser. På vissa branta vägavsnitt kan problem med framkomlighet uppstå särskilt under vintertid.

För de oskyddade trafikanterna dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. Backkrön med skymd sikt, vegetation och bebyggelse nära korsningar bidrar till sikt- och trafiksäkerhetsproblem.

Kollektivtrafik

Vikingshillsvägen i anslutning till planområdet, är belagd med asfalt och har kommunen som huvudman. Den trafikeras av busslinje 421 respektive 448. Busshållplatserna saknar i de flesta fall avstigningsytor och bussfickor. I dagsläget pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Vikingshillsvägen för att förbättra

trafiksäkerheten och framkomligheten samt möjliggöra bättre busshållplatser och en utbyggnad av gång- och cykelväg.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik året runt. Angöring sker närmast vid Risets ångbåtsbrygga.

Teknisk försörjning

De flesta fastigheterna i planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar (VA). Många är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. En snar förbättring av VA-situationen är därför nödvändig.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid norra delen av Risvägen och en vid Röde Orms väg.

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med detaljplaneläggningsen är att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidshusfastigheter. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt med en permanentbebyggelse tillvaratas. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. I enstaka fall där så bedöms lämpligt kan enskilda kretsloppslösningar få anordnas.

Mark och vegetation

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR) i detaljplanen. Befintlig mark och vegetation inom kvartersmark som bedömts särskilt värdefull för landskapsbild och närmiljön skyddas från ny bebyggelse genom s.k. punktprickad mark samt n-beteckning. Inom dessa områden krävs marklov för trädfällning. Syftet med bestämmelsen om marklov för trädfällning är att skydda för landskapsbild och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter, bevara de gröna gaturummens småskalighet samt bevara områdets karaktär med naturtomter. Landskapsbild sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Radonmätningar bör utföras i hus i speciellt utsatta positioner. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Tillkommande bebyggelse

De nya byggrätterna ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. Generellt tillåts två våningar, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. Den högsta tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 kvm. Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 8% av tomtarean, maximalt 140 kvm. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas.

Bygglov för källare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm.

Värdefull naturmark och vegetation ska bibehållas. Schaktning, sprängning och markfyllning ska undvikas i möjligaste mån. Inom de områden som är särskilt känsliga från kulturmiljö- och landskapssynpunkt finns särskilda riktlinjer för bebyggelsens utformning, se vidare under rubriken kulturmiljö och landskapsbild.

En byggrätt för föreningsbastu läggs ut i anslutning till befintlig föreningsbrygga. Byggrätten för bastu och omklädning får uppgå till högst 20 kvm byggnadsarea. Användningen anges till föreningsverksamhet.

En byggrätt för en befintlig paviljong läggs ut i planområdets nordöstra del vid Rörsundsviken. Användningen anges till föreningsverksamhet och upptar knappt 15 kvm.

Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.

Kulturmiljö och landskapsbild

Riktlinjer vid tillkommande byggnad/ändring av byggnad

Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön föreslås för de norra delarna av planområdet närmast Höggarnsfjärden en generell skyddsbestämmelse q som syftar till att bevara övergripande kulturvärden.

Grundläggning skall ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt skall undvikas. Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning med källare eller slutningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnads tradition d v s material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen skall anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Med detta menas att fasader ska utföras med träpanel, takmaterialet utgöras av tegel eller falsad plåt och färgsättningen ska vara dov.

För de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheterna Velamsund 1:204, Velamsund 1:205 och Velamsund 19:10 föreslås en skyddsbestämmelse (q₁) innebärande att byggnaderna inte får rivras samt att utvändiga underhållsarbeten om möjligt skall utföras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadernas tillkomsttid.

För kulturhistoriskt intressant byggnad på fastigheten Velamsund 18:117 föreslås en varsamhetsbestämmelse (k) som innebär att karaktärsdrag och värden särskilt skall beaktas vid om- eller tillbyggnad.

Den föreslagna byggrätten för föreningsverksamhet i anslutning till föreningens badbrygga ska utformas efter mönster av äldre traditionellt badhus. Se även referensbild till höger.



Referensbild: Äldre traditionellt badhus

Service

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghem samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp och Orminge. Ytterligare förskolor planeras i Kummelnäs.

Friytor

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur. Väg föreningen ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för åtgärder av befintliga anläggningar i området.

Vattenområden

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen. Bryggorna tillhör tomtägareföreningen samt Risets båtklubb.

Gator och trafik

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Vägnätet har klassificerats i uppsamlingsväg och lokalväg. Väg föreningen i området ansvarar för upprustning av vägnätet. Detaljplanen ställer krav på att vägkroppen har en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Hörnavskärningar och breddökning av vägområdet möjliggörs bl.a. längs Karbovägen och Gröna vägen. Detaljplanen möjliggör att vändplatser anordnas vid Sångfågelvägen, Almstigen, Gröna vägen, Pilrisstigen och Karbovägen. Breddningarna/vändplanerna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän plats mark.

För att öka trafiksäkerheten på Vikingshillsvägen, som är en huvudgata, minimeras antalet utfarter mot Vikingshillsvägen. Därför införs in- och utfartsförbud mot Vikingshillsvägen för samtliga angränsade fastigheter. Detta gäller även den fastighet som idag har utfart mot Vikingshillsvägen (Velamsund 1:172). Utfart från denna fastighet föreslås istället anordnas mot Enrisvägen.

Vikingshillsvägen utanför planområdet, som trafikeras av SL:s busstrafik, ska breddas och förses med gång- och cykelväg. Detta behandlas som ett separat planärende. De markområden på enskilda fastigheter i anslutning till Vikingshillsvägen som behövs som släntområden till Vikingshillsvägen ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen medan övriga delar av fastigheten ingår i denna

detaljplan. Detta berör fastigheterna Velamsund 18:27, 18:31 samt 1:165. Någon kollektivtrafik in i detta planområde är inte aktuellt.

All privat biluppställning förutsätts ske på kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna.

Geoteknik

Områden med svårare grundläggningsförhållanden kan i begränsad omfattning förekomma. Detta gäller områden med lera eller organiska jordar. Här bör geotekniska undersökningar föregå ett byggande.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VS)

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Om man önskar anordna kretsloppslösning får det i sådana fall särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

För att undvika djupa schakter och minimera miljöpåverkan utförs grunt förlagda ledningar i isolerlåda sk. LTA, lågtrycksanläggning för spillvatten. Några fastigheter kommer att kunna anslutas med självfall till befintlig utbyggd vatten- och spillvattenanläggning.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar till de uppsamlade diken för att till sist ledas till Höggarnsfjärden. Vägföreningen är huvudman för dagvattenhanteringen. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, 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.

El

Boo Energi svarar för området el försörjning. Förutom de befintliga transformatorstationerna inom planområdet planeras inga ytterligare.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen. Behållare finns även vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen i Ramsmora, utanför planområdet. Miljöstation för kemikalier, färg, bilbatterier m.m. finns vid OKQ8 i Orminge centrum.

Trygghet och säkerhet

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Inga gångbanor planeras inom området. På de mindre vägarna är dock trafikmängderna små. Vägföreningen ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och områden betecknade med WV. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktaga för bryggor eller tomtmark. Strandskyddet föreslås även upphävas för ett område i anslutning till området föreningsbrygga för att möjliggöra uppförandet av bastu eller liknade byggnad (område för föreningsverksamhet) samt för befintlig paviljong i nordöstra delen av planområdet. Skälet för upphävande är att marken redan idag är ianspråktagen då mindre byggnader redan finns uppförda. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, dvs. natur, lokalgata m.m.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Risets vägförening för detta område. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplaneläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 81,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 2,3 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 16,2 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för

dagvatten föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförande

Vägföreningen är huvudman för allmän platsmark och dagvatten. Kommunen är huvudman för vatten och spillvatten.

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs inlösen av privat tomtmark på vissa platser. I anslutning till Enrisvägen föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas för infart och VS-ledningar.

Tidsplan

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna genomföras under 2010. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En anläggningsförrättning, för att fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

REVIDERING

Efter utställningen har utformningen av vändplanen vid Pilrisvägen justerats samt mindre ändringar gjorts av egenskapsgränser.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i september 2009,
reviderad i november 2009

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanförslagets intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 115 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Erforderliga markupplåtelse-, rättighetsupplåtelse-, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Detaljplan

Planen beräknas bli antagen första kvartalet 2010. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) beräknas påbörjas direkt efter det att planen vunnit laga kraft. Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1-1½ år.

Genomförande

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Vatten- och spillvatten

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattensledningar byggs ut i området.

Vägar

Risets vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att ett genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

Byggnad på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Huvudman för vägar och naturmark i området är Risets vägförening genom förvaltning av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:8.

Genom detaljplanen utökas vägområdet och del av fastigheterna Velamsund 1:198, 1:206, 1:281, 16:1, 17:1, 18:2, 18:81, 18:82, 18:90, 18:91, 18:92, 18:102, 18:103, 18:109, 18:116, 18:117 är blivande vägområde.

De berörda områdena kan antingen förvärfas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). Vägföreningen kan som huvudman träffa överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om inlösen/nyttjanderätt och ersättning. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverlåtelsena. Kan överenskommelse inte träffas mellan huvudmannen och den enskilde fastighetsägaren kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om inlösen/nyttjanderätt och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmänplats, alternativt upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas Expropriationslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:8 består av vägar och naturmark i området. Då vägområdet utökas måste gemensamhetsanläggningen omprövas i en lantmäteriförrättning. Vid omprövningen fattas beslut om hur kostnaderna för vägupprustningen ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är dels de fastigheter som omfattas av detaljplanen dels de fastigheter som ingår i detaljplanen 85, Rørsundsviken II. Vägföreningen ansöker om omprövning och kostnaderna för förrättningen betalas av den nybildade sektionen.

Gemensamhetsanläggning avseende infart (väg) och VS-anläggning för fastigheterna Velamsund 1:165 och 1:166 ska bildas. Utrymme för gemensamhetsanläggningen upplåts på fastigheterna Velamsund 1:163, 1:164, 1:165 och 1:299. Gemensamhetsanläggningen inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma vägen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen. Ersättningen fastställs i enlighet med Expropriationslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har avser kommunen att genomföra en markundersökning/geoteknisk undersökning innan utbyggnad kan påbörjas. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarernas beskaffenhet

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningen. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag på 500 kronor till permanentboende.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lättryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VS-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen. Fastighetsägaren hämtar LTA enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringsstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag ut som för närvarande är om 7 885 kronor.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan av bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Bygglov för källare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Detta kan exempelvis vara vid införande av rivningsförbud av byggnad. I vissa fall kan ersättning då utgå till fastighetsägaren. Detta endast om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller förhindras.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Kommunal ekonomi

Kommunen äger fastigheten Velamsund 18:90 som i detaljplanen föreslås vara avsedd för bostadsändamål.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, LTA, har beräknats till ca 26 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 14 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2009.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Anja Ullvin
Exploateringsingenjör

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2009, reviderad i november 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö och landskapsbild

Natur

Trafik

Vatten, Avlopp och Dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Trygghet och säkerhet

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad.

Byggrätter har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens formspråk. Den kulturhistoriskt värdefulla och intressanta miljön och bebyggelsen som finns kvar i området skyddas.

Delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras genom att skyddsvärd naturmark säkerställs som allmän plats - natur samt att marklov för fällning av större träd krävs inom delar av planområdet.

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur i planförslaget. Inga anläggningar för lek eller rekreation föreslås utöver detta

Då fastigheterna successivt kommer att bebos permanent innebär detta en ökad trafik och därmed även ökad bullernivå. Det innebär ökade utsläpp till luft inom området, både från trafik och bostäder. Den ökade belastningen på luft och natur bedöms ändå som liten. Vi bedömer att samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet. Några fastigheter utmed Vikingshillsvägen kommer inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiktsplan, för att klara dessa riktvärden måste åtgärder vidtas på dessa fastigheter. Planbestämmelser införs som reglerar acceptabel ljudnivå.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten minskar när området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Möjlighet att ordna egen kretsloppslösning kan ges efter särskild prövning enligt kommunens kretsloppskriterier.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar. Det blir en snabbare avrinning från området med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet ska infiltreras på enskild tomtmark, men dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter ska om möjligt ske i öppna diken. Viss kulvertering kan bli aktuell.

Där allmän platsmark utgörs av väg ska väggroppens uppbyggnad uppfylla 10-16 ton axel/boggitryck för säkerställande av vatten- och spillvattenanläggning.

Vägföreningen initierar och ansvarar för upprustning av vägkroppen samt framkomlighet för räddningstjänsten och övrig samhällsservice.

Konsekvenserna för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för del av Riset och Sångfågelvägen (område B) i Boo har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så benämns denna redovisning miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål

som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av miljöinspektör Alice Ahoniemi, ingenjör Per Johansson, landskapsarkitekt Elisabeth Rosell och kommunantikvarie Gisela Tibblin.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Riksintresse kulturmiljö

Riksintresse kust och skärgård

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Områdets karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning bibehålls. Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats för att kunna bevara intrycket av områdets historia och karakteristiska naturformationer. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen

kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas med rivningsförbud *q1*, kulturhistoriskt värdefull miljö med *q* och kulturhistoriskt intressanta byggnader med *k*.

Slutsatser: Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda.

NATUR

Riksintresse kust och skärgård

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Genom att bibehålla fastighetsindelningen, skydda värdefull naturmark och på vissa delar införa lovplikt för trädfällning skapas förutsättningar för att bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats – natur.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med ett LTA-system (lågtryckavlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna möjliggör begränsade ingrepp på allmän platsmark och inom enskilda fastigheter.

Om fastighetsägaren så önskar och förhållandena på fastigheten så medger kan en del fastigheter i framtiden tillåtas ha enskilda kretsloppslösningar. Detta ska då prövas utifrån de naturliga förutsättningarna i det enskilda fallet. Anläggningen ska uppfylla Nacka kommuns kriterier för kretsloppsanläggningar.

Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Där allmän platsmark utgörs av väg ska väggroppens uppbyggnad uppfylla 10-16 ton axel/boggityck för säkerställande av vatten- och spillvattenanläggning.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer huvudsakligen ske i öppna diken. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena, samtidigt som en viss reducering sker av närsalter och föroreningar. Dagvattnet ska om möjligt infiltreras på enskild tomtmark, genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Överskottsvatten från fastigheter leds till öppna diken, eller över nedströms liggande fastighet utan att vålla problem. Viss kulvertering kan bli aktuell.

Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafiken kommer att öka, men bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön. Gödsling av

trädgårdar kan medföra stora effekter på grundvattnet och på närliggande recipienter. Byggnadsmaterial ska väljas så att det inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

Dagvattnet från planområdet rinner delvis till Karbosjön och delvis direkt till Höggarnsfjärden.

Slutsatser: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av föroreningar på grund- och kustvatten genom införande av kommunalt vatten och spillvattennät. Vägkroppen ska klara 10-16 tons axel/boggitryck för vatten och spillvattennätets långsiktiga funktion. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

TRAFIK

Nationellt miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Utbyggnadsförslaget

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket resulterar i ökad biltrafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då de flesta fastigheter redan är permanentbebodda. Under utbyggnadsskedet kommer byggtrafik att ske till fastigheter som får byggrätt eller möjlighet att bygga till.

Slutsatser: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Då fastigheterna successivt kommer att bebos permanent innebär detta en ökad trafik och därmed även ökad bullernivå inom området. Bullernivåerna kommer framför allt att vara högre längs Vikingshillsvägen i anslutning till planområdet. Trafikmängden uppgick 1997 till ca 1530 fordon per dygn. Utmed Vikingshillsvägen finns 7 bebyggda fastigheter som ligger inom planområdet, för att klara 55 dB(A) vid dessa fasader krävs att avståndet mellan bostadshus och vägmitt ska vara minst 16 - 20 m beroende på vägens lutning. Detta innebär att två

befintliga bostadshus utmed Vikingshillsvägen, i dagsläget eller med en trafikökning på 20%, beräknas bli störda.

Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad och Ingemanssons Technology AB har tillsammans utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus

55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Ytterligare avsteg från riktvärdena. Avstegsfallet är ej aktuellt i området varför avstegsfallets exakta formulering inte redovisas.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

Utmed Vikingshillsvägen ligger 7 bostadsfastigheter. Med god planlösning samt att fasaderna inklusive fönster har tillräcklig ljudreduktion så bedömer vi det rimligt att Stockholmsmodellens avstegsfall A kan tillämpas.

Planförslaget innebär att bebyggelse medges inom befintliga bostadsområden och utgör kompletteringsbebyggelse.

Slutsatser: Några fastigheter utmed Vikingshillsvägen kommer inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiktsplan. För att klara dessa riktvärden måste åtgärder vidtas på dessa fastigheter. Planbestämmelser införs som reglerar acceptabel ljudnivå.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav. Fler fastigheter bebos permanent och energiåtgången ökar. Fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras. Energifrågan kan inte styras med detaljplanen utan är upp till de boende.

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken, men även av uppvärmning av bostäder. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas idag dygnsmedelvärde för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck, men även från eldning med fastbränsle. Även för partiklar är det MKN för dygn som generellt är svårast att klara. Medelvärdet för det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m³. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39µg/m³ gälla räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet, 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m³.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att trots en permanentning av planområdet kommer samtliga MKN att klaras inom planområdet.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområdet som i andra delar av kommunen. Utmed infartsvägarna till Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljökvalitetsnormen. Det är därför angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen.

Slutsats: Vi bedömer att samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft klaras inom planområdet. Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

REKREATION

Riksintresse kust och skärgård

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Utbyggnadsförslaget

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur i planförslaget. Inga anläggningar för lek eller rekreation föreslås utöver detta.

Slutsatser: Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur i planförslaget. Inga anläggningar för lek eller rekreation föreslås utöver detta.

TRYGG OCH SÄKER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VA-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Inga gångbanor planeras inom området, vilket medför att gångtrafikanternas säkerhet förbises.

Slutsatser: För att säkra räddningstjänstens framkomlighet bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Detaljplaneförslaget innebär att mark som redan är tagen i anspråk byggs ut. Orörd natur i form av obebyggda fastigheter, kommer att tas i anspråk och bebyggas.

Området är relativt glest bebyggt och avstånden till kollektivtrafiken relativt långt. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad. Detta innebär att bilberoendet kommer att öka. Utsläpp av föroreningar till luft kommer att öka såväl från uppvärmningsanläggningar som från trafiken. Se vidare luftavsnittet.

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. De nya bostäder som kommer att byggas har dock i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter.

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget innebär ingen styrning av energiåtgång eller val av energikälla för att bidra till en uthållig utveckling. Förslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning är avgörande för slutresultatet.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt



Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
131 81 Nacka

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet i förslaget till ny detaljplan inom de områden som har markerats med röd skraffering på den karta som hör till detta beslut. Upphävandet avser områden som i upprättat förslag till detaljplan har betecknats med B, V₁, WV samt LOKALGATA.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse innan 2009-07-01, samt andra punkten i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

För att detta beslut ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma innehåll och ändamål som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se bilaga).

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 8 mars 2010 detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo. Avsikten med planläggningen är att ett fritidshusområde ska omvandlas till område med permanentbebyggelse. Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen för de delar av planområdet som inte tidigare är detaljplanelagt.

Länsstyrelsen beslutade den 2 november 2009 att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B) och område för föreningsverksamhet (V₁) samt för vattenområden vad avser bryggor (WV). Beslutet har inte vunnit laga kraft eftersom Nacka kommuns beslut att anta detaljplanen överklagades och regeringen den 27 oktober 2011 beslutade att upphäva kommunens antagandebeslut. Planförslaget har arbetats om och ställts ut på nytt mellan den 6 mars och den 3 april 2012.



Strandskyddet omfattar vanligtvis land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Enligt 10 § lag (1998:811) om införande av miljöbalken gäller bl.a. att strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd byggnadsplan inte ska omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Fjorton fastigheter vid Sångfågelvägen omfattas av en byggnadsplan (gäller idag som detaljplan), vilken vann laga kraft 1946. Det innebär att strandskyddet för närvarande inte gäller inom dessa fastigheter. Även om det för närvarande inte finns något strandskydd följer av bestämmelserna i 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken att strandskydd inträder när nu gällande byggnadsplan ersätts av den nya detaljplanen. Mot bakgrund av vad som nu har redovisats behöver strandskyddet upphävas för samtliga områden där planförslaget medger åtgärder som normalt inte får vidtas inom strandskyddsområde.

För att kunna genomföra detaljplanen har Nacka kommun i skrivelse som inkom den 6 mars 2012 begärt att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom vissa av de områden som omfattas av planförslaget. Kommunens begäran avser kvartersmark för bostadsändamål, områden för föreningsverksamhet, lokalgator samt vattenområde med bryggor.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet har kommunen i sin begäran huvudsakligen anfört följande.

- WV-områdena innehåller redan föreningsbryggor (redan ianspråktaget område).
- Kvartersmarken där strandskyddet föreslås bli hävt, är till största delen redan ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, då området sedan lång tid tillbaka är bebyggt med fritidshus/villor.
- Områdena som betecknas V₁ (föreningsverksamhet) är redan ianspråktagna av mindre byggnader. Områdena blir tillgängliga för föreningens medlemmar och bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till området.
- Lokalgatorna i detaljplanen motsvarar i huvudsak befintligt vägnät.

Sammantaget anser kommunen att föreslaget upphävande av strandskyddet är förenligt med strandskyddets syften genom att allmänhetens tillgänglighet till området inte försämras.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2002, anges Norra Boo som ett område som ska permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. Planområdet är beläget inom riksintresseområde enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB för sina samlade natur- och kulturvärden och ingår även i ett utpekade område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. MB.



Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen beslutade den 2 november 2009 att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder och område för föreningsverksamhet samt för vattenområden för bryggor, enligt kommunens begäran. Några skäl till att göra en annan bedömning idag har inte framkommit.

I föreliggande ansökan föreslås strandskyddet därutöver upphävas även för lokalgator samt kvartersmark som genom övergångsbestämmelserna till strandskyddslagstiftningen numera omfattas av strandskydd.

Kvartersmarken där strandskyddet inträder är ianspråktagen för bostadsändamål och utgör enskild tomtmark.

Vad gäller strandskyddsupphävande för lokalgator, berör dessa i huvudsak endast befintligt vägnät. Vägarna kommer inte att innebära några inskränkningar i allmänhetens tillgänglighet eller negativ påverkan för växt- och djurlivet.

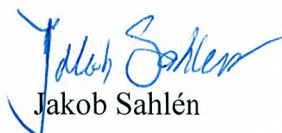
Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att det föreligger särskilda skäl och att det är förenligt med strandskyddets syften att upphäva strandskyddet i den omfattning som framgår av röd skraffering på bifogad karta. Enligt Länsstyrelsens mening säkerställs allmänhetens tillgänglighet till stränderna genom att ej ianspråktaga mark- och vattenområden planläggs som allmän platsmark där strandskyddet bevaras.

Upphävandet av strandskyddet går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna och med gällande översiktsplan.

Eftersom detta beslut fattas i syfte att kunna genomföra en detaljplan finns det anledning att villkora detta beslut så att det endast gäller om detaljplanen vinner laga kraft. Vidare finns anledning att föreskriva att den antagna detaljplanen i allt väsentligt ska ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget samt att område som undantas från antagande inte ska omfattas av detta beslut.

I handläggningen av detta ärende har deltagit arkitekt Ragnvi Josefsson, beslutande och samhällsplanerare Jakob Sahlén, föredragande.


Ragnvi Josefsson


Jakob Sahlén



BESLUT

Datum
2012-05-16

Beteckning
511-7814-2012

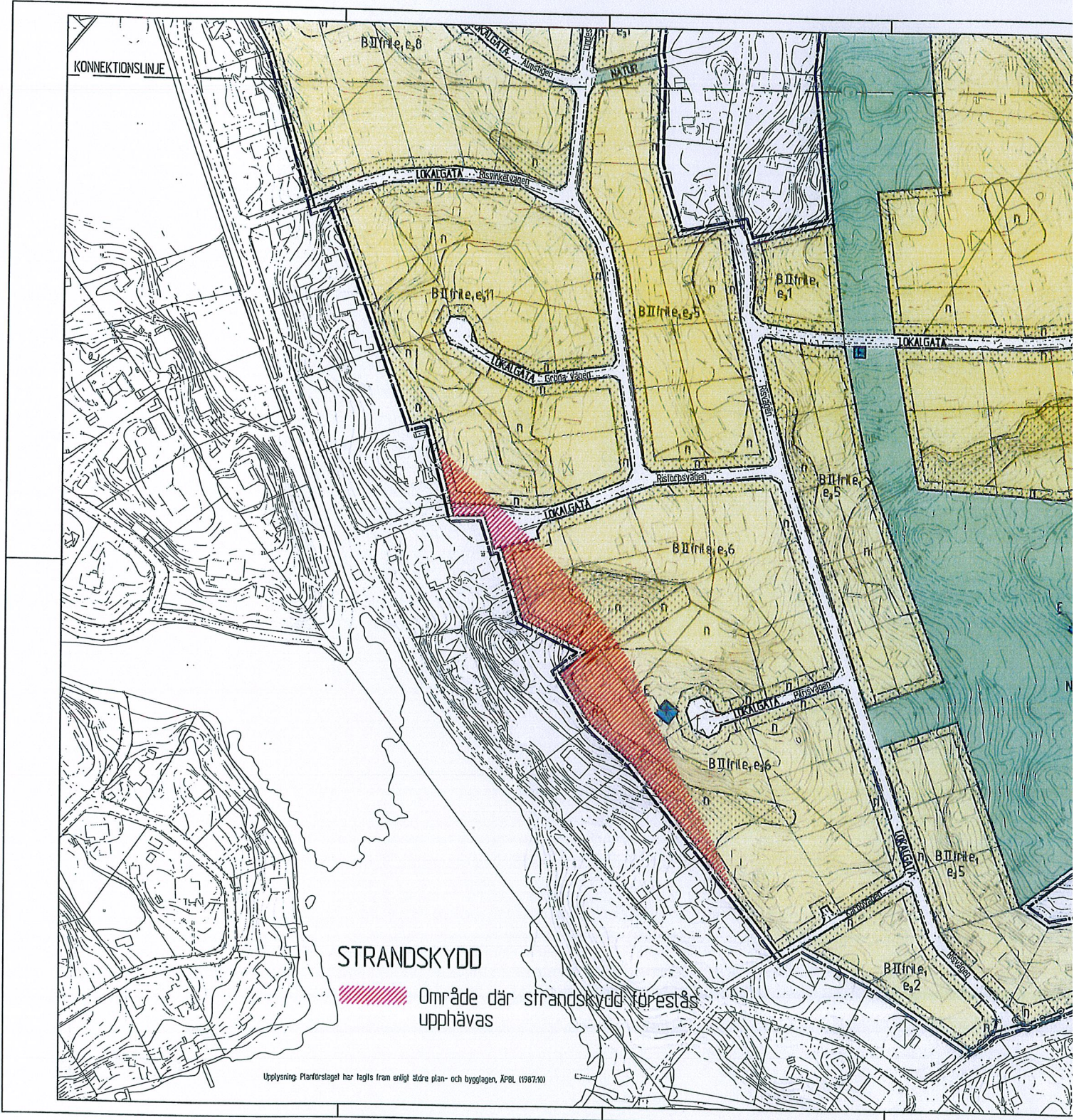
Kopia av beslutet +kartbilaga till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM +besvärshänvisning

Havs- och vattenmyndigheten, Box 11 930, 404 39 Göteborg + besvärshänvisning


Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)

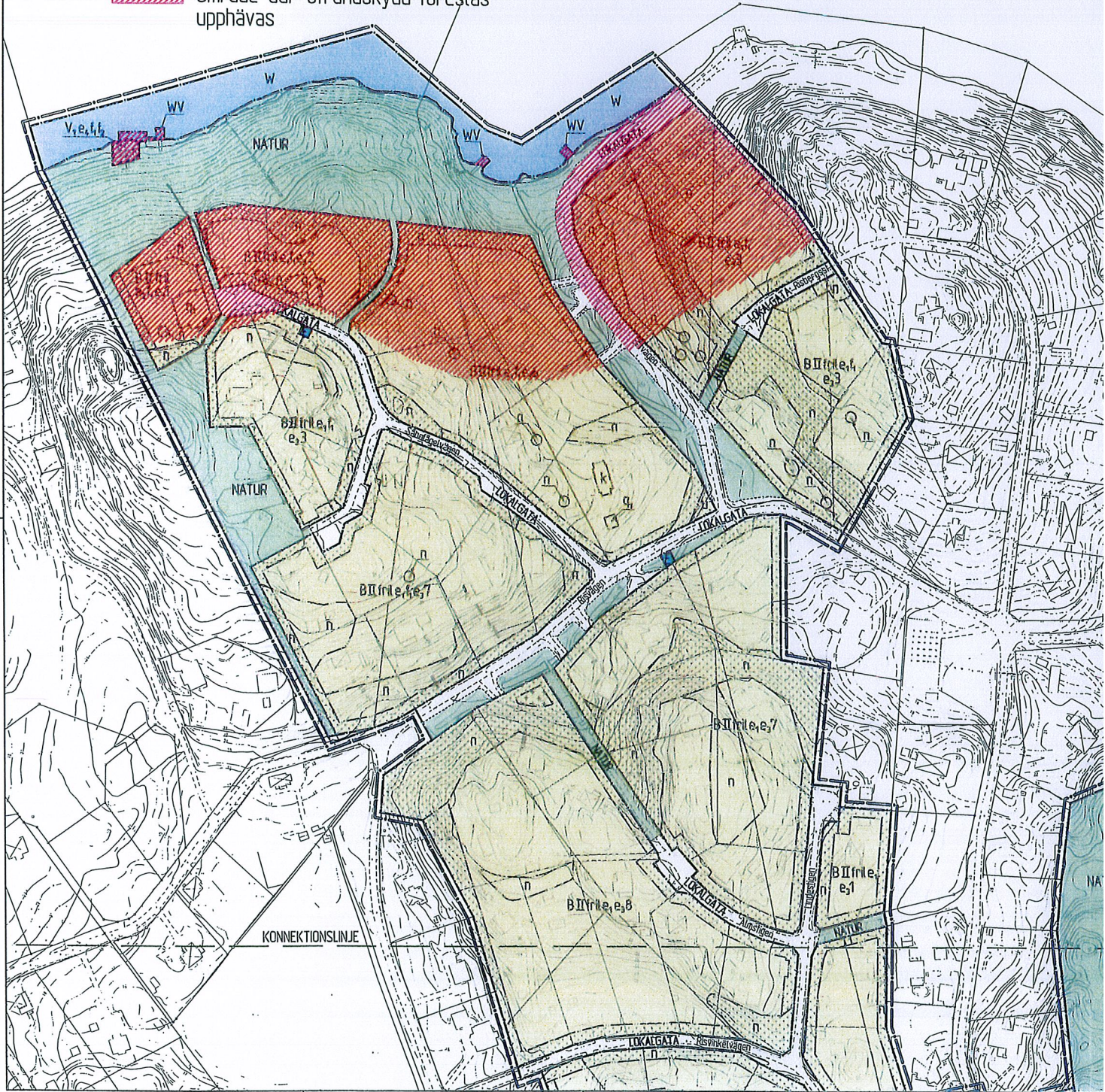
Pl (planarkivet, pärmen)



Tillhör Länsstyrelsen
 Sthlms län beslut
 2010-05-16
 dnr 511-7814-12/05

STRANDSKYDD

 Område där strandskydd föreslås upphävas



Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
2012-05-16
dnr 511-7814-12 / JS