



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-1999/31

1999/31

KARTAN PLAN A1

§ 8

1995-127 214

Detaljplan för fastigheten Tollare 1:5 m.fl., Korsuddsstrand

Beslut

Kommunfullmäktige antar förslagen detaljplan för fastigheten Tollare 1:5 m.fl., Korsuddsstrand.

Ärendet

Fastigheten Tollare 1:5 ligger vid Skurusundet och ingår i ett större område som i Nacka kommuns kulturminnesprogram avgränsas som en s.k. närmiljö. Inom området har tidigare bedrivits varvsverksamhet. Den nuvarande ägaren har begärt att få området detaljplanlagt för att kunna bygga villor alternativt parhus på fastigheten. Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av bostadshus så att den kulturhistoriska närmiljön inte förstörs. För genomförandet av förslaget till detaljplan har exploateringsavtal upprättats med fastighetsägaren.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 10/1999.....	Bil 2/a
ON/Boo utdrag § 275/1998	Bil 2/b
Miljö & Stadsbyggnads utlåtande den 19 oktober 1998	Bil 2/c
Beskrivning	Bil 2/d
Genomförandebeskrivning.....	Bil 2/e
Miljökonsekvensbeskrivning med karta.....	Bil 2/f

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 11 januari 1999, § 10, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplan för fastigheten Tollare 1:5 m.fl., Korsuddsstrand.

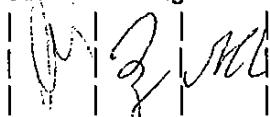
Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Dan Johansson, med instämmande av Kerstin Nöre, avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Johanssons yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

12 (48)



§ 8 forts.

Reservation

Kerstin Nöre ingav följande skriftliga reservation från miljöpartiets fullmäktige-grupp.

"Planområdet är i Nacka kommuns kulturmiljöprogram betecknat som ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. Tillåt därför ingen exploatering här. Tollare som helhet bör skyddas, exempelvis som naturvårdsområde. Ingen nybebyggelse bör släppas fram förrän man studerat och inventerat Tollare med kringliggande områden. Det är dags för en fördjupad översiktsplan här.

Hur förhåller det sig med vägavgifter för föreliggande förslag? Stämmer det att om motsvarande exploatering skulle göras i intilliggande Lännersta skulle kostnaden uppgå till ca 500 000 kr? Subventioneras den här exploateringen på något sätt?"

REGISTERING

Datum

1999-03-29

Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.

Fö. Jämnförmyndigheten
i Nacka Kommun

Åke Väst

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-03-10

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 3 mars 1999

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Yvonne Bremner

Justerandes sign

[Handwritten signatures]

Utdragsbestyrkande

13 (48)

M. Marvinge

BESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Tollare 1:5 m.fl, Korsuddsstrand Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i maj, justerad i oktober 1998.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Tollare 1:5 ligger vid Skurusundet och ingår i ett större närområde som i Nacka kommuns kulturminnesprogram avgränsas som en sk närmiljö, d v s ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. Inom området har tidigare bedrivits varvsverksamhet. Den nuvarande ägaren har begärt att få området detaljplanlagt för att kunna bygga villor alternativt parhus på fastigheten.

Planförslaget syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostadshus på ett sådant sätt att den kulturhistoriska närmiljön inte förstörs. Dessutom planläggs ett stort naturområde öster om Tollare 1:5 som naturmark. Planförslaget omfattar även en liten strandpark i söder.

Planförslaget omfattar byggnation av fyra villor alternativt parhus samt en tillbyggnad av befintligt bostadshus. Den nya bebyggelsen skall i stil och materialval väl ansluta till befintlig äldre träbebyggelse från sent 1800-tal.

Förslaget förutsätter även utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Detta innebär att även fyra befintliga bostadsfastigheter inom grannfastigheterna Tollare 1:305 och Tollare 1:7 kan få anslutning till det kommunala VA-nätet. Småbåtshamnen med trappförbindelse till Korsuddsvägen skall hållas tillgängligt som strandpromenad för allmänheten.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Korsuddsvägen i Tollare. Området omfattar Tollare 1:5 samt norra delen av Tollare 5:1.

Areal

Planområdets areal är ca 29000 kvm landyta samt 17000 kvm vatten.

Markägoförhållanden

Tollare 1:5 är privatägt och Tollare 5:1 ägs av Nacka kommun .

Historik

Bebyggelsen utmed Skurusundets östra strand speglar en epok i Nackas bebyggelsehistoria då sommarnöjet hade kommit på modet bland en välbärgad borgarklass. Hela området utmärks av välbevarade villor i snickarglädjestil på stora tomter.

Tollare 1:5 var en av de fastigheter som avsöndrades från Tollare gård. Fastigheten har under årens lopp haft olika ägare.

1969 startade GM Marin AB verksamhet på fastigheten. Här var vintertid båtuppläggningsplatser och sommartid båtförsäljning, mindre varvsverksamhet samt uthyrning av bryggplatser. Denna verksamhet övertogs av AB Legio och nuvarande ägare, Christer Jacobson förvärvade fastigheten 1994 från AB Legios konkursbo.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan 1991 är området betecknat med Q11 B. Här sägs bl a att

- Det glesa bebyggelsemönstret skall bevaras
- Det slingrande och väl terränganpassade vägnätet bevaras
- Nyttillkommande bebyggelse placeras in varsamt i terrängen och utformas att den harmonierar med den befintliga bebyggelsen

Vidare att "I en eventuell detaljplan bör en stor del av villorna betecknas med q", samt att lovplikten bör höjas för hela området.

Strandskydd, planer m.m.

Detaljplan för området saknas.

Planområdet som helhet omfattas av strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen.

Planområdet är i Nacka kommuns kulturmiljöprogram betecknat både som helhetsmiljö och närmiljö, d v s ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. Vid exploatering av området är det mycket viktigt att största möjliga hänsyn tas till såväl kultur- som naturvärden inom området.

Kommunala beslut

En startpromemoria jämte tidsplan för detaljplanearbetet har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott i februari 1996.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och sluttar mot Skurusundet i sydväst. Större delen av området utgörs av en bergssluttning med tunt jordlager. Det område som skall bebyggas är dels beläget i bergssluttningen och dels på strandplatån i anslutning till Skurusundet.

En översiktlig undersökning av jord genomförts (se bilaga 1 till MKB). Ett prov innehöll blyvärde över gränsvärdet för känslig mark, men under gränsvärdet för mindre känslig mark. Övriga ligger under gränsvärdena för känslig mark. Tillfredsställande åtgärder för efterbehandling av eventuellt förorenade massor måste genomföras före exploatering om gränsvärdena för markanvändningen överskrids.

Vegetationen består huvudsakligen av hållmarkstallskog, som i sluttningarna övergår i lövträdsbestånd med bl a stora och värdefulla ekar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre mindre byggnader: ett bostadshus, ett fd badhus - nu kontor - samt en förrådsbyggnad. Bostadshuset bebos permanent och det gamla badhuset används till kontor för Småbåtshamnen, som omfattar ett drygt trettiotal båtplatser vid kaj eller pontonbrygga.

Bostadshuset samt kontoret är byggnader sannolikt uppförda i slutet av 1800-talet och har ett kulturhistoriskt värde. Kontoret är i mycket gott skick och bör ej få rivas.

Service

Planområdet innehåller inga servicefunktioner. I Björknäs/Eknäsområdet finns det ett service utbud som omfattar centrumanläggning, låg-, mellan- och högstadieskola, barnstugor samt olika serviceföretag. Avståndet till Björknäs Centrum är ca 1 km. Lika långt är det till Björknäs skola, medan närmaste

barnstuga ligger ca 700 m bort. Planområdet har relativt god kollektivtrafikförsörjning genom sitt läge i anslutning till Sockenvägen/Värmdövägen. Till närmaste busshållplats på Sockenvägen är avståndet 600 m.

Rekreation och friytor

Planområdet gränsar till Tollare 5:1, vilket innebär att det område som skall bebyggas direkt kommer att ha anknytning till ett omfattande grönområde.

I närheten ligger även Tollare Folkhögsskolas område där det finns motionslinga, promenadstigar och på norra sidan Sockenvägen passerar elljusslingan i Björknäs.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen-Korsuddsvägen. Trafikbelastningen på befintliga vägar bedöms totalt sett inte öka på grund av utbyggnaden eftersom tidigare befintlig uppläggningsplats för ett 80-tal fritidsbåtar samtidigt avvecklas.

Vatten och avlopp

All bebyggelse såväl inom planområdet som inom angränsande fastigheter saknar idag anslutning till det kommunala VA-nätet. Avlopp sker via tank och vatten tas från egen brunn.

Dagvattnet rinner delvis via öppna diken ned i Skurusundet.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av bostäder inom fastigheten Tollare 1:5. Vid utformningen av planförslaget har målsättningen varit att bevara områdets kulturhistoriska värden och intressanta naturmiljö. Planområdet föreslås bebyggas med 4 friliggande villor alt. parhus. Vidare finns möjlighet till utbyggnad av befintligt bostadshus.

Planförslaget föreskriver att nyttillkommande villor /parhus i stil och byggnadsmaterial väl ansluter till befintlig sekelskiftesbebyggelse. Fasader skall utgöras av träpanel och tak bör utformas med lertegel eller falsad plåt. Planförslaget kompletteras med ett kvalitetsprogram i en bilaga till exploateringsavtalet, där principer för utformningen av området anges.

Service

Planområdets huvudsakliga servicebehov får, som idag, tillgodoses utanför området.

Rekreation och friytor

Med hänsyn till att stora friytor finns inom planområdet får området anses vara väl försörjt i detta avseende. Småbåtshamnen skall hållas tillgängligt som strandpromenad för allmänheten och söder om småbåtshamnen skall en liten strandpark anläggas. För att göra dessa områden tillgängliga skall en trappförbindelse uppföras från hamnplan vid småbåtshamnens södra gräns upp till Korsuddsvägen.

Småbåtshamnen omfattar idag ca 30 gästplatser. Minst 10 båtplatser kommer att reserveras för fastigheterna inom planområdet. Ungefär 20 båtplatser kommer därför att hyras ut sommartid. Avsikten är att långtidsuthyra dessa platser till boende i grannfastigheter och närområde så att biltrafikbehovet minimeras. Småbåtshamnen får ej användas för vinteruppläggning av båtar. Upptagning och sjösättning får ej annat än i undantagsfall förekomma inom hamnområdet.

Trafik

Nuvarande trafiklösning och huvudsakliga vägsträckningar avses ej förändras. Inom planområdet skall vändplats anläggas i anslutning till den centrala platsen för hantering och hämtning av sopor. Vid den korsning till skall det även vara möjligt att vända ett fordon med 12 meters totallängd. Parkering för bostäderna förutsätts kunna ske på kvartersmark. En gemensam gästparkering med minst fem parkeringsplatser anläggs för besökande till området. Denna ska även tillgodose gästhamnens parkeringsbehov.

Inom planområdet skall en vändplats anläggas vid Korsuddsvägen.

Klimat

Det område som skall bebyggas ligger i en sydvästslutning ned mot Skurusundet, väl vindskyddat för nordliga och ostliga vindar. Byggnadernas fasadytor och fönster kommer följaktligen att i huvudsak vara riktade mot syd och väst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Den planerade VA-utbyggnaden regleras i ett särskilt avtal med Nacka kommun, Teknisk produktion. En samfällighet skall bildas för byggande, drift och underhåll av gemensamt VA-nät som också avses innefatta fyra bostadsenheter inom närliggande fastigheter (Tollare 1:305 samt Tollare 1:7) Anslutningspunkt planeras vid Trappvägen där mätarbrunn för vatten anordnas. Avloppet planeras vara ett lågtryckssystem, s k LPS-system.

Ei

Inom planområdet planläggs mark för den befintliga transformatorstationen.

Dagvatten

Inom tomtmarken skall så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand lokalt. En utredning skall göras för att klarlägga förutsättningarna för att avleda dagvattnet från avrinningsområdet med de branta sluttningarna norr om planområdet via ett öppet dike ned till sundet.

Uppvärmning

Befintliga byggnader inom planområdet uppvärms idag med direktverkande el. För de tillkommande bostäderna skall vattenburna system prövas för att framtida omställningar mellan olika energislag underlättas. Det skall utredas om nybyggda bostadsenheter på ett ekonomiskt sätt kan försörjas med värme via förnyelsebara energikällor, t ex värmepumpar baserade på jord-, sjö- eller bergvärme.

Avfall

Ett för området gemensamt hämtningsställe för hushållssopor skall anordnas i anslutning till Korsuddsvägen i områdets östra del. Platsen bör dimensioneras för att möjliggöra källsortering.

Ekonomi

För en belysning av de ekonomiska frågorna i samband med planen hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Plangenomförande


Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft

Miljö & Stadsbyggnad


Paul Ahlkvist


Magnus Nilsson

Antagen av kommunfullmäktige
1999-02-01 § 8


Viveca Bremmer

Laga kraft 1999-03-03


Viveca Bremmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Tollare 1:5 m.fl, Korsuddsstrand Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i maj, justerad i oktober 1998.

ALLMÄNT

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om utställning	juni 1998
Utställning	juni-juli 1998
ON:s godkännande	september 1998
KF:s antagande	november-december 1998
Laga kraft	december 1998-januari 1999

Byggstart beräknas ske ett år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Vägsamfälligheten är huvudman för den del av Korsuddsvägen som ingår i

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartermark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartermark inklusive inom g-områden.

Genomförandeorganisation

Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Kommunen svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

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

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Boo i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad Kartenheten.

Boo Energi svarar för elförsörjningen inom området.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet skall reglera utbyggnad, kvalitet, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området, avgifter och förmedling av bostäder m. m. Avtalet skall träffas före antagande av detaljplanen.

Särskilt avtal skall träffas med Tekniska nämnde angående ekonomiska villkor för va-anslutningen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Ägare till fastigheten Tollare 1:5 är Christer Jacobsson. Allmän platsmarken ägs av Nacka kommun.

Fastighetsbildning

Överföringen av mark mellan Nacka kommun och Christer Jacobsson sker genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning söks skriftligen hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Gemensamhetsanläggning

Bostäderna och hamnverksamheten skall ingå i gemensamhetsanläggningar som bildas för byggande, underhåll och drift av gemensamma anläggningar och som omfattar allmäntillgängliga och enskilda vägar och gångvägar, vatten och avloppsledningar, dagvattenavrinning, parkeringsanläggning och sophantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningar bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. I princip avses kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet att belasta exploateringen. Va- anslutningen regleras i ovan nämnda avtal med Tekniska nämnden.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkt planeras vid Trappvägen där mätarbrunn för vatten anordnas. VA-utbyggnaden kommer att utföras med grunt förlagda ledningar. Avloppet utformas enligt lågtryckssystemprincipen (LPS).


Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området.


Ett för området gemensamt hämtningsställe för hushållssopor skall anordnas i anslutning till Korsuddsvägen i områdets östra del. Platsen skall möjliggöra källsortering och hämtning av övrigt avfall.

Längs stranden anordnas ett allmäntillgängligt gångstråk.

Byggavfall skall sorteras i fyra fraktioner (stål, sten, trä och blandat avfall).

Nacka kommun
Miljö & Stadsbyggnad


Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef


Nils-Olof Persson
Överingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
1999-02-01 § 8


Viveca Bremmer

Laga kraft 1999-03-03


Viveca Bremmer

DP 188

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Tollare 1:5 m.fl, Korsuddsstrand

**Upprättad i maj, justerad i oktober 1998
MI-Gruppen AB**

KFKS 95/127 214
Projekt 9351

Innehållsförteckning

<i>B</i>	
Buller.....	10
<i>D</i>	
Dagvatten.....	6
<i>G</i>	
Geologi.....	5
<i>H</i>	
Hållbar utveckling.....	11
<i>K</i>	
Klimat.....	7
Kultur.....	9
<i>L</i>	
Landskapsbild.....	9
Luft.....	10
<i>N</i>	
Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet.....	8
<i>P</i>	
Planförslaget.....	5
Planområdet.....	5
<i>R</i>	
Radon.....	6
Rekreation och friluftsliv.....	9
<i>S</i>	
Sammanfattning.....	3
<i>T</i>	
Transporter.....	10
<i>V</i>	
VA.....	7

Sammanfattning.

Planområdet Tollare 1:5 samt del av Tollare 5:1 är ett förhållandevis litet planområde med en måttlig exploatering. Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats med ledning av i kommunen befintligt utredningsmaterial, översiktsplan och geologiskt kartmaterial.

Miljökonsekvenserna av den tilltänkta exploateringen är små.

Planområdet ingår i ett större närområde som i Nacka kommuns kulturminnesprogram avgränsas som sk närmiljö, ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. Landskapsbilden domineras av den kraftiga obebyggda branten mot Skurusundet och strandnära bebyggelse. Planförslaget medger ytterligare strandnära bebyggelse och tillkommande bebyggelse i brantens lägsta del. Bebyggelsen bör anpassas till den i området befintliga kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Exploateringen medför att också befintlig närliggande bebyggelse kan anslutas till den tillkommande bebyggelsens VA-system. Gamla dåligt fungerande avloppsanläggningar kan därigenom slopas.

Inom planområdet finns ett område som tidigare och delvis fortfarande används som uppläggningsplats för fritidsbåtar. Exploateringen förutsätter att eventuella föroreningar i marken inom detta område saneras.

Planområdet.

Planområdet utgörs av fastigheten Tollare 1:5 samt del av fastigheten Tollare 5:1. Området ligger längs Korsuddsvägen och gränsar i väster mot Skurusundet och i öster mot Västra Eknäs.

Öster om Korsuddsvägen består området av naturmark. Väster om vägen finns en skogsdunge och en plan som tidigare och delvis för närvarande upplåts som uppläggningsplats för fritidsbåtar.

Planförslaget.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en försiktig utbyggnad av bostadshus i form av villor eller parhus. Förslaget medger en utbyggnad med 4 nya bostadsbyggnader samt tillbyggnad av ett bostadshus. Totalt kan förslaget medföra ytterligare 4 - 7 bostadslägenheter. Utbyggnaden av kommunalt VA medger att även befintlig bebyggelse inom fastigheten Tollare 1:7 och 1:305 anslutas. Dessutom planläggs ett stort naturområde väster om Tollare 1:5 som naturmark. Planförslaget omfattar även en liten strandpark i söder.

Geologi

Nuläge

Av geologiska kartan framgår att planområdets geologi är av typisk innerskärgrårdskaraktär. Den branta sluttningen mot Skurusundet utgörs av urbergsgnejs som i områdets centrala del är överlagrat av postglacial lera. I östra delen av planområdet är berget i sina övre delar synligt. Grusplanen som utnyttjats som varvsområde är troligen delvis utfylld och förstärkt bl a genom strandskoning. Hantering av miljöfarliga produkter har sannolikt förekommit inom varvsområdet. Det är inte osannolikt att färgrester m m har hållts ut direkt på marken. En översiktlig undersökning av föroreningar i marken har genomförts av Grundtest i Stockholm AB. Laboratorierapporten 1998-03-03 från Miljöanalytiska Laboratoriet AB (se bilaga 1). Ett prov innehöll blyvärde över gränsvärdet för känslig mark, men under gränsvärd mindre känslig mark. Övriga värden ligger under gränsvärden för känslig mark.

Några lokaler som är särskilt intressanta ur geologisk synpunkt är inte kända.

Konsekvenser

Utbyggnaden medför att dagvatten kommer att uppstå. Möjligheterna att eliminera detta är små p g a att möjligheter till grundvatteninfiltration är begränsad.

Miljökonsekvensbeskrivning

Rekommendationer

Geoteknisk undersökning kan behövas inom områden med postglacial lera. I samband med exploateringen måste en särskild undersökning av varvsområdet genomföras med avseende på förekomst av förorenade massor. Med hänsyn till förhållandena på grusplanen finns det anledning att misstänka att ev föroreningar har dränerats ut i Skurusundet. Det saknas en effektiv spärr i form exempelvis en tät kaj som har kunnat stänga inne föroreningarna. Tillfredsställande åtgärder för efterbehandling av eventuellt förorenade massor måste vidtas i samband med exploateringen. Särskilda försiktighetsmått behöver därvid vidtas bl a i form av läckagespärr. Beskrivning härom bör redovisas i ett särskilt program i samband med exploateringen.

Krav på undersökningar och åtgärder p g a radonhaltig berggrund presenteras under punkten Radon.

Särskild hänsyn måste tas till svårigheterna för dagvatteninfiltration. Konsekvenser av dränerande sprängningar bör klarläggas i projekteringskedet.

Radon.

Nuläge

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB, 1990 utgör planområdet mark som räknas som normalriskområde.

Rekommendationer

Om alla hus byggs radonskyddade behövs inga ytterligare undersökningar av markradonförhållandena.

Dagvatten.

Nuläge

Planområdet avvattnas till Skurusundet som i norr mynnar i Lilla Värtan och i söder till Lännerstasundet som via Stäket mynnar i Baggensfjärden. Skurusundet har en relativt god vattenomsättning.

Området belastar idag Skurusundet med de föroreningar som tillförs med dagvattnet. Föroreningar tillförs från tak, hårdgjorda ytor m m samt utlakning av föroreningar från avloppsanläggningar. Därtill förekommer sannolikt viss utlakning från den eventuellt förorenade jorden inom f d varvsområdet.

Dagvatten från området avleds via diken längs Korsuddsvägen och i en ledning under f d varvsområdet ut i Skurusundet. Inom området förekommer svallis.

Miljökonsekvensbeskrivning

Konsekvenser

Planförslaget förutsätter att dagvatten tas om hand på tomtmark samt att befintligt dikessystem utnyttjas.

Bebyggelsen medför att dagvattenvolymen ökar genom avrinning från tak, ytterligare hårdgjorda ytor m m. Tillförseln av föroreningar via dagvattnet kommer härigenom att öka. I stället kommer föroreningar via befintliga avloppsanläggningar att minska p g a att området anslutes till det kommunala VA-systemet varvid de befintliga enskilda avloppsanläggningarna ersätts. Eventuella föroreningar som tillförs dagvattnet från f d varvsområdet måste elimineras i samband med exploateringen.

Rekommendationer

Dagvatten bör tas om hand inom respektive tomtområde där så är möjligt. Dagvattenledningar bör inte byggas ut i området. P g a områdets topografi och geologi bör dagvatten ledas bort via diken. Detta för att optimera dagvatteninfiltration. Befintliga dagvattendiken bör behållas och i förekommande fall förbättras. Befintlig ledning under f d varvsområdet ersätts med ett dagvattendike. Härigenom bromsas vattenflödet något samtidigt som de naturliga förutsättningarna för infiltration tas till vara och infiltrationen av dagvatten förbättras.

Tak och hängrännor bör vara i material som inte avger föroreningar till yt- eller dagvatten.

Det område som tidigare och delvis f n används som uppläggningsplats för fritidsbåtar bör undersökas med avseende på markföroreningar. Marken måste efterbehandlas om undersökningen utvisar att området är förorenat.

VA

Nuläge

Området ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Befintliga hus är anslutna till enskilda avloppsanläggningar. Området är olämpligt för infiltration av avloppsvatten på grund av sin geologi. Föroreningar från befintliga avloppsanläggningar med dålig funktion når förr eller senare Skurusundet.

Konsekvenser

Samtliga fastigheter får möjlighet att ansluta till det kommunal VA-nätet. Området kommer att försörjas med ett s k LPS-system.

LPS (Low pressure sewage) innebär att avloppsvattnet transporteras i tryckledning till kommunens självfallsnät. Varje fastighet har en avloppspump som trycker in avloppsvattnet på det gemensamma nätet. Systemet är flexibelt och medför att små rördimensioner kan användas. Behov av sprängning och andra markarbeten minimeras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Utsläpp av fosfor och kväve till Skurusundet från avloppsanläggningarna kommer att minska. Den ökade avloppsvattenvolym som de boende i området ger upphov till i det kommunala nätet är marginell sett ur hela Nackas perspektiv. Sammantaget innebär befolkningsökningen i Nacka och i regionen i övrigt en ökad kvävetillförsel till Östersjön. Kvävereduktion i spillvattnet är därför en fortsatt angelägen fråga.

Rekommendation

En förutsättning för planen bör vara att samtliga byggnader inom planområdet ansluts till kommunalt VA och att grannfastigheter också bereds möjlighet att ansluta till det tilltänkta LPS-systemet.

Klimat

Nuläge

Hela planområdet har ett s k dämpat sjölägesklimat. Vattentemperaturen medför att klimatet blir svalare på sommaren än över land. På höstarna och vintertid innan isen har lagt sig blir klimatet mildare än över land.

Området kan tidvis vara utsatt för kvälls- och morgondimma.

Hela planområdet utgörs av ett starkvindsområde. Detta innebär att vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen som helhet. Området är exponerat för såväl sydliga som nordliga vindar.

Konsekvenser

Områdets utsatthet för starka vindar dämpas av den uppvuxna vegetationen. Den planerade bebyggelsen är inte av den omfattningen eller utformningen att den i sig förändrar lokalklimatet.

Rekommendationer

Bebyggelsen lokaliseras så att befintlig vegetation sparas i största möjliga utsträckning. Området får sin karaktär av de gamla pampiga ekarna som finns i dess centrala del. Dessa träd bör sparas för att bromsa vinden i området och för deras betydelse för områdets karaktär. Befintlig vegetation bör kompletteras för att ytterligare dämpa blåsten. Vid utformning av bebyggelsen bör lätytor tillskapas för skyddad utemiljö. Möjlighet till energitillskott från solinstrålning bör tas till vara.

Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet.

Nuläge

Området innehåller inga kända lokaler för hotlistade växt- eller djurarter. Av särskilt värde för växt och djurliv är de uppvuxna träden. Inom planområdet ligger del av Tollare 5:1 som utgör naturmark. Förutsättningar för ett rikt växt och djurliv finns genom kontakten med detta område och genom de befintliga stora tomterna.

Konsekvenser

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Bebyggelsen ianspråktar förhållandevis begränsad del av naturmarken. På den befintliga grusplanen kommer vegetation att etableras på tomterna runt de tilltänkta husen. Nybebyggelsen etableras i f d varvsområdet som utgörs av en grusplan; i områdets nordöstra del; samt i söder, väster om Korsuddsvägen. Ekarna i områdets centrala del sparas.

Rekommendationer

Vid projektering och utbyggnad bör stor hänsyn tas till befintlig vegetation. Detta gäller i synnerhet de uppvuxna träden. Stor hänsyn bör tas till vegetationens krav på vattentillförsel. Ev avskärande sprängningar/ dräneringar bör utformas med hänsyn till vegetationen. På områden som idag saknar vegetation bör sådan etableras. I synnerhet bör träd planteras inom delar av f d varvsområdet.

Rekreation och friluftsliv.

Nuläge

Stranden är idag inte tillgänglig för allmänheten p g a tomter och det befintliga inhängnade f d varvsområdet. Ur rekreationssynpunkt är området i övrigt av begränsat intresse. Tollare 1:5 är i kontakt med Tollare 5:1 som är ett naturområde. Område för naturpromenader finns i det närbelägna Tollareområdet.

Konsekvenser

I planförslaget säkerställs tillgänglighet till stranden genom en gångförbindelse från Korsuddsvägen till stranden. Hamnområdet blir tillgängligt för allmänheten och söder därom anläggs en liten strandpark. Goda möjligheter till rekreation och friluftsliv finns i det närbelägna Tollareområdet. Behov av lekplatser får tillgodoses inom tomtmark.

Landskapsbild.

Nuläge

Hela planområdet är exponerat mot Skurusundet, Skurubron och Saltsjö-Duvnäs. Landskapsbildens karaktäriseras av den dramatiska branten mot Skurusundet och den strandnära bebyggelsen. De gamla villorna tillsammans med sina uppvuxna trädgårdar är av stort värde för landskapsbildens.

Konsekvenser

Planförslaget medför att tillkommande bebyggelse uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse samt i brantens nedersta del. Förslaget förhindrar att branten i övrigt bebyggs.

Rekommendationer

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen p g a det exponerade läget mot Skurusundet.

Befintliga och tillkommande fastighetsägare bör informeras om den befintliga vegetationens betydelse för landskapsbildens och att träd och buskar behöver planteras för att bevara områdets karaktär och för att minska blåsten i området.

Kultur.

Nuläge

Området är enligt 'Kulturhistoriska miljöer i Nacka kommun' kulturhistoriskt intressant närmiljö d v s miljö som särskilt belyser viktiga delar i kommunens historia. Hela området syns tydligt från Skurusundet, Skurubron och från Saltsjö-Duvnäs.

Konsekvenser

Bebyggelse tillkommer i obebyggda delar av området i huvudsak i liknande lägen som den befintliga bebyggelsen.

Rekommendationer

Stor betydelse bör läggas vid utformningen av den nya bebyggelsen eftersom den är exponerad mot Skurusundet. Tillkommande bebyggelse bör anpassas till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen och på sådant sätt att helhetsintrycket bevaras.

Miljökonsekvensbeskrivning

Luft.

Nuläge

Enligt spridningsberäkningar utförda 1990 - 1994 understiger bakgrundshalterna för kväveoxid, kolväten, kolmonoxid samt svaveldioxid gällande riktvärden. Nacka kommun har sedan 1995 undersökt depositionen av kväve i kommunen. Kvävedepositionen i mark överstiger kraftigt vad naturen tål.

Konsekvenser

Utsläpp från nuvarande samt tillkommande trafik bedöms underskrida gällande riktvärden för respektive föroreningshalter till luft.

Transporter.

Nuläge

Inom området finns ett bostadshus och om området inte exploateras för bostadsändamål enligt den tilltänkta planen, ett varv/uppläggningsplats för båtar/småbåtshamn. Transporter till området utgörs av persontransporter, servicetransporter till bostäderna (avfall, olja etc). Därtill förekommer, i begränsad utsträckning, transporter till uppläggningsområdet för småbåtar. Planområdet har relativt god kollektivtrafikförsörjning genom sitt läge i anslutning till Sockenvägen/Värmdövägen. Till närmaste busshållplats på Sockenvägen är avståndet 600 m.

Konsekvenser

Området föreslås kompletteras med ytterligare 4 - 6 lägenheter. Uppläggningsplatserna för båtar avvecklas samtidigt. Det är rimligt att anta att någon märkbar förändring av antalet fordonsrörelser inte kommer att bli följden. Det är troligt att antalet fordonsrörelser skulle öka märkbart, åtminstone vår och höst, om området ånyo utnyttjas som vinteruppläggningsplats för fritidsbåtar.

Buller.

Nuläge

Området belastas av buller från båttrafik i Skurusundet. Trafiken i Skurusundet kan sommartid bli livlig främst av fritidsbåtar. Förutom fritidsbåtstrafiken trafikeras sundet av regelbunden trafik av typen Vaxholmsbåtar (Strömma kanalbolaget). Sundet trafikeras inte av tung båttrafik på grund av begränsningarna i Baggensstaket. Den befintliga båttrafiken får anses utgöra en naturlig och accepterad del av områdets karaktär. Det finns inga riktlinjer avseende buller från båttrafik.

Miljökonsekvensbeskrivning

Konsekvenser

Den tilltänkta bebyggelsen kommer inte att medföra utsättas för buller som kräver särskilda bullerreducerande åtgärder.

Hållbar utveckling.

Rekommendationer

Uppvärmning av den tillkommande bebyggelsen inom området bör grundas i så stor utsträckning som möjligt på flödande förnyelsebara energikällor. Exempel härpå kan var värmepumpsteknik och solvärme. Bebyggelsen bör utformas med tanke på så lite energiförbrukning som möjligt t ex genom god isolering av byggnader, optimerad ventilation etc.

Enligt förslaget skall området förses med en gemensam återvinningsstation för separerat avfall. Miljöstationen bör kompletteras med en kompostanläggning gemensam för området eller för de enskilda hushållen för sig.

I samband med exploatering bör området hanteringen av massor genomföras så att största möjliga hushållning uppnås.

MI-Gruppen AB

Lars-Gösta Dahlström

Antagen av kommunfullmäktige
1999-02-01 § 8

Viveca Bremmer
Viveca Bremmer

Laga kraft 1999-03-03

Viveca Bremmer
Viveca Bremmer