

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där planbeteckningar saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet, undantaget angivna avbortningar och utformning av marken.

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planerens gränser
 --- Användningsgräns
 --- Gårdsgränslinje

ANVÄNING AV MARK
Allmänna platser
 L-GATA Gata som ingår i lokalnätet
 G-VAJ-VAJ Öppn- och ryktväg resp. gångväg
 KVALITÄTSMARK Mark till tilläggande fastighet
 B Bostäder
 E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 tek. Teknisk anläggning
 +0,0 Foreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRÄD
 e1 Färdställe för ej understiga 1000 m² för villor och 800 m² för parkus
 - Fribyggande villa som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 12% av kontantarea, dock högst 200 m². Garage- och förbe för ej uppta större byggnadsarea än 40 m².
 - Fribyggande villa som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, en våning jämte sluttningstyg eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 11% av kontantarea, dock högst 150 m². Garage- och förbe för ej uppta större byggnadsarea än 40 m².
 - Parkus som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 10% av kontantarea, dock högst 150 m². Garage- och förbe för ej uppta större byggnadsarea än 30 m².
 - Parkus som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, en våning jämte sluttningstyg eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 11% av kontantarea, dock högst 150 m². Garage- och förbe för ej uppta större byggnadsarea än 30 m².
 e2 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 80 m² uthus och garage 30m²
 e3 Största antal lägenheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 +++ Markens för ens bebyggelse
 g Markens skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 u Markens skall vara tillgänglig för underpinnsa utbyggnad
 Markens skall vara tillgänglig för vapelläp

MARKENS ANVÄNDNING
 n1 Träd och naturmark skall bevaras
 n2 Träd får ej fällas

Utlant
 Utlant får inte användas

PLACERING UTFORMNING
 Placering
 v Garage och uthus skall placeras minst 6 meter från allmän gata
 Utformning, utformande
 Dagvatten från kvarterensskikt skall så långt som möjligt inrättas som resp. tomt
 II Högsta antal våningar. Överhöjning för vind ej inräddas. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 3,8 m och för tillbyggnad och garage 2,7 m
 fri Endast fribyggande hus
 parkus Endast asfalt
 Värdefulla byggnader
 q Byggnad får inte rivas. Ändring av byggnad får inte försväras dess karaktär. Efter särskild prövning kan byggnad få flyttas från tomt

STÖRNESSKYDD
 o Bebyggelse och utrustning skall placeras och utformas med beaktande av trafiksituationen för ny stadsbyggnad. För den skivade byggnaden ej överstig för utrustning och utlänst försväras 55 dB(A) och inomhus 30 dB(A). Högsta maximala höjd är 15,00 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandefrist
 Genomförandefrist är 15 år från den tidpunkten planen varit laga kraft
 Ändrad löpplikt
 n1 Markens krävs för fällning av träd med större stamdmeter än 0,15 m mått på en höjd ovan mark på 10 m samt all schakt och fyllning
 n2 Markens krävs för fällning av träd med större stamdmeter än 0,15 m mått på en höjd ovan mark på 10 m

Illustrationer
 Illustrationslinje
 Markens är enligt planbeskrivning lundras särskild hänsyn till bedrivna mark och vegetation
 Naturmark, jägaregräns

Detaljplan för del av Bo och Backeböhl, - öster om Buovägen
PROFVRVÄGEN
 i Nalka kommun
 Upprättad på Nalka & Stadsbyggnad 1 november 1999
 och beslutad 1 mars 2000
 Paul Ahlqvist
 Plan- och exploateringschef
 Magnus Nilsson
 Planeringschef

Skissas av 1986-2000-04-12 & 1986-2000-04-12
 Antagen av KF 2000-06-19 & 2000-06-19
 Laga kraft: 2000-10-17, 2000-10-17

Gnr 99/12 Grundkartan upprättad 1999-05-04. Justerad 1999-12-28

Beteckningar GRUNDKARTA

---	Fastighetsgränslinje	Strandlinje
---	Länslinje avsnittsgränslinje	Dike, vattenslag
---	Gällande ägaravgränsning	Levnadsgränslinje
---	G-sida för servitut, bänningstätt m	Gällande vägnät
---	Bostadsområde med trappa, uthus	Avvägigt rivd
---	Bostadsområde resp. uthus	Hyckelmark
---	Markens avgränsning i denna byggnad	Polygonpunkt med nummer
---	Transformator, skärntak	Ruvsavskivning
---	Staket, gränd, häck	Servitut
---	Stigspår	Levnadsgräns
---	Ekavel all under markytan	Sanfällighet
---	Träd	Genomsnittsanläggning
---	VSD	
---	Öppnastig	

DP253
 2000/162
 BLAD 1 (2)
 projekt 9324
 1986 2000/162

Detaljplan för del av Bo och Backebol,
öster om Boovägen
PORFYRVÄGEN
i Nacka kommun
Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad i november 1999
och fastställd i mars 2000
Paul Ahlqvist Magnus Nilsson
Plan- och exploateringschef Planarkitekt
Går under ÖB 2000-24-03 till *Bo och Backebol*
fastslagen på KF 2000-04-08 till *Bo och Backebol*
Lagkraft 2000-10-17 *Bo och Backebol*

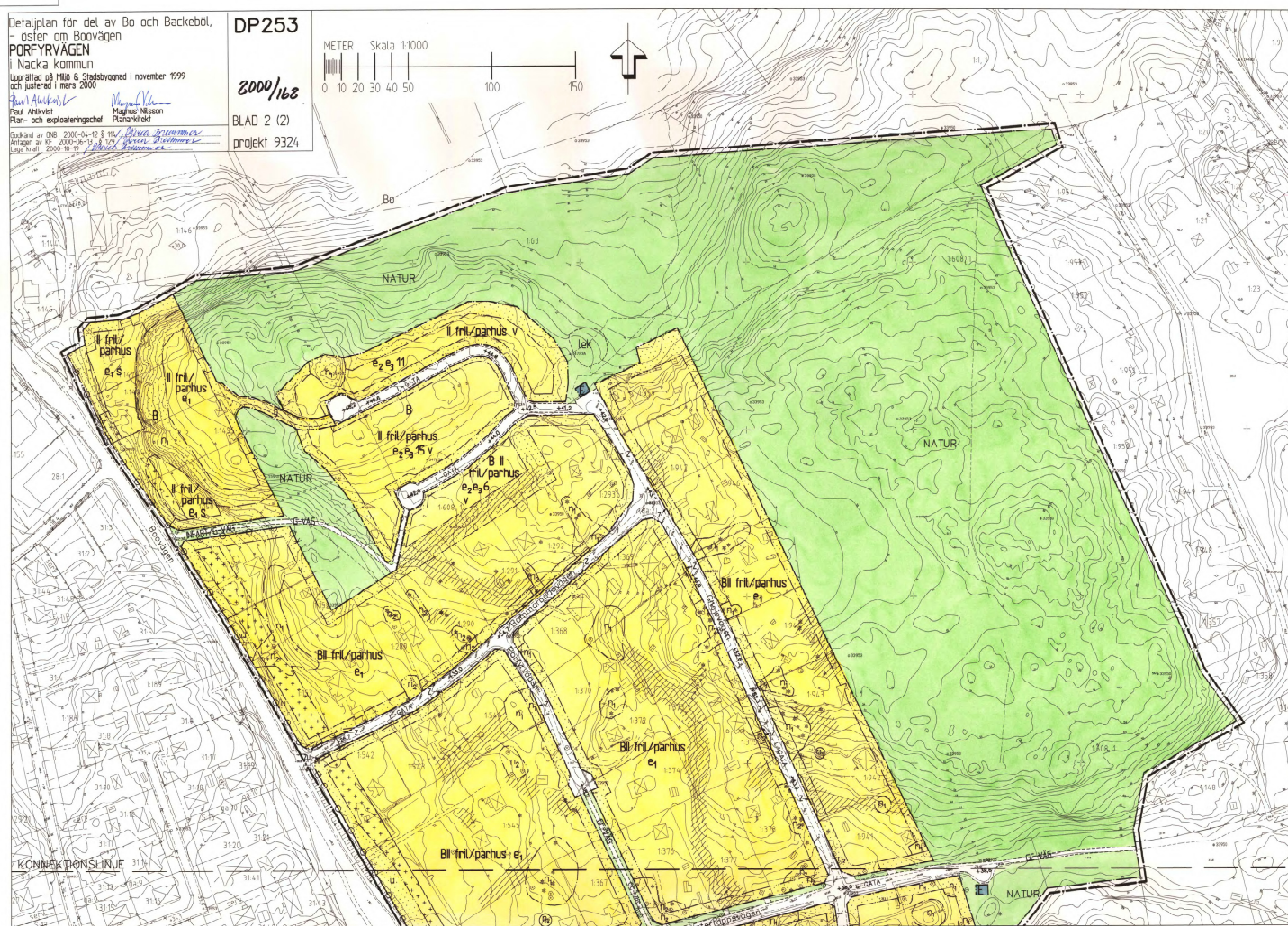
DP253

2000/162

BLAD 2 (2)

projekt 9324

METER Skala 1:1000



11/1 2000/162



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2000/162

2000 / 162

KARTAN PLAN A1



REGERINGEN

Miljödepartementet

Text ej tillgänglig med
anledning av GDPR. För
information kontakta
registrator.plan@nacka.se

NACKA KOMMUN	
Nämnd: <i>KFKS</i>	
2000 -11- 0 1	
Diarienum <i>88/1998</i>	Diariplanbeteckn. <i>214</i>

Regeringsbeslut

13

DP 253

2000-10-19

M2000/3122/Hs/P

Nacka kommun
131 81 NACKA

LAGAKRAFTBEVIS

datum *2000-11-16*

Detta beslut har vunnit laga kraft

den *19 oktober 2000*

**Överklagande i fråga om detaljplan för del av Bo och Backeböl, - öster om
Boovägen, Porfyrvägen, Nacka kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 13 juni 2000 att
anta detaljplan för del av Bo och Backeböl, - öster om Boovägen,
Porfyrvägen, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den
7 augusti 2000 att avslå överklagandet och fastställa kommunens beslut
att anta planen, se *bilagan*.

"-" och "-" har överklagat länsstyrelsens beslut. De riktar kritik dels mot
kommunens handläggning av plan-ärendet, dels mot enligt deras mening
onödig asfaltering av vägnätet, värdelösa gångvägar och dyra lekplatser.
De framhåller bl.a. att en LPS-anläggning som skall ombesörja
bortpumpandet av avloppsvattnet är helt elberoende varför hela området
kommer att stå utan avlopp vid ett längre elavbrott. De anser att planen
för deras del endast medför negativa konsekvenser eftersom de kommer
att drabbas av kostnader för sådant de redan har, dvs. utmärkt vatten, ett
väl fungerande avlopp och bra vägar.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen, som i förevarande ärende endast har att pröva det aktuella
beslutet att anta detaljplanen, finner inte skäl att ifrågasätta de allmänna
utgångspunkterna för kommunens ställningstaganden vid planarbetet.
Frågor som rör närmare detaljer kring utbyggnaden av och kostnaderna

REGISTRERING

Datum

2000-12-01

Införing i fastighetsregistret
för verkställighet

För kontrolleringsmyndigheten
i Nacka kommun

Christina Olofsson

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se
X.400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Tegelbacken 2


Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S

för vatten- och avlopp samt gator och andra allmänna platser sammanhänger med planens genomförande och prövas i det sammanhanget.

Regeringen finner vid en avvägning att detaljplanen i sig inte kan anses åsidosätta -- och -- intressen på ett sådant sätt att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de anført utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
-- och --, Gnejsvägen 4,
132 35 SALTSJÖ-BOO



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Förvaltningsavdelningen
Lars Blomberg

BESLUT

Datum

7.8.2000

DP 253¹⁽³⁾

Belegkning

1941-00-35085

Matti Nieminen
Kerstin Hedman
Gnejsvägen 4
132 35 SALTSJÖ-BOO

Överklagande i fråga om antagande av detaljplan för del av Bo och Backeböl,
Porfyrvägen – öster om Boovägen i Nacka kommun

BESLUT

Länstyrelsen avslår överklagandet och fastställer med stöd av 13 kap 8 §
plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslöt den 13 juni 2000, § 129, att
anta en detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen - öster om Boovä-
gen.

Planområdet, som har en areal av cirka 31 hektar, har ett centralt läge inom
kommundelen Boo. Det har för närvarande en blandad bebyggelse av fritids-
hus och villor. Området är enligt planbeskrivningen i starkt behov av en för-
nyelse. Den nu antagna detaljplanen syftar till att efter en om- och nybyggnad
av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala va-systemet ge förutsättningar
för en permanentbostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen kommer att utgöras
av villor och parhus som totalt bedöms kunna rymma ca 120 lägenheter.

Ni har överklagat beslutet såsom ägare av Bo 1:861 inom planområdet. Ni
har därvid framställt anmärkningar i huvudsakligen följande hänseenden.
Ingen fastighetsplan har upprättats, vilket Ni anser hade varit lämpligt. Ni har
inte en så stor fastighet att den senare kan delas med stor vinst som följd. Så-
dana stora fastigheter har emellertid de flesta av dem som ingår i byalaget,
som företrätt Er. Ni kommer att drabbas av kostnader för sådant som Ni redan
har, d v s vatten, avlopp och bra vägar. Ni är även kritisk mot den föreslagna
avloppslösningen med ett LPS-system som dels skall pumpa runt avloppsvat-
ten i stället för att utnyttja möjligheterna till självfall och dels förutsätter att
ledningarna inte grävs ned till frostfritt djup utan i stället skall värmas upp
med elvärme för att inte frysa. Ni menar att detta är ett gigantiskt slöseri med
elkraft. Ni menar vidare att kommunen har oskäligen krav på vägbredd och
vägbeläggning och anser att vägarna kommer att asfalteras i en omfattning
som är onödig. Ni motsätter Er även av kostnadsskäl den utbyggnad av gång-
och cykelvägar som redovisas i planen.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgirokonto
Box 22067	Juridiska enheten	08 - 785 40 00 (växel)	08 - 785 40 01 (reception)	3 51 72 - 6
104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08 - 785 54 91 (direkt)	08 - 785 46 15 (direkt)	



SKÅL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Statliga besvärsmyndigheter skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

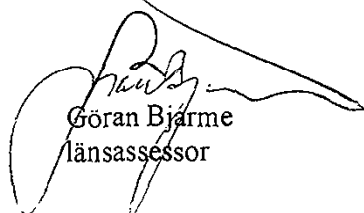
Det kan konstateras att länsstyrelsen vid sin bevakning enligt 12 kap PBL att de allmänna intressena blivit godtagbart behandlade inte funnit skål att ingripa mot planen.

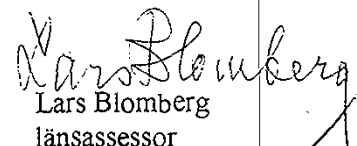
Av handlingarna framgår att detaljplanen antagits efter samråd med berörda fastighetsägare men att enighet därvid inte kunnat uppnås.

Länsstyrelsen konstaterar att huvuddelen av anmärkningarna synes ha sin grund i att klagandena befarar få kostnader för plangenomförandet som de inte anser motsvarar de fördelar som planen ger. Länsstyrelsen konstaterar vidare att själva planen inte reglerar standarden på vägar eller utformningen av va-systemet. Detta beslutas i annan ordning. Länsstyrelsen finner inte att de väg- och va-utbyggnader som möjliggörs genom planen innebär större olägenheter för de klagande än vad de är skyldiga att tåla. Länsstyrelsen kan inte heller finna att de enskilda intressena i annat avseende åsidosatts vid avvägningen mellan berörda allmänna och enskilda intressen på sådant sätt att detaljplanen skall upphävas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skål att upphäva detaljplanen. Överklagandet skall därför avslås.

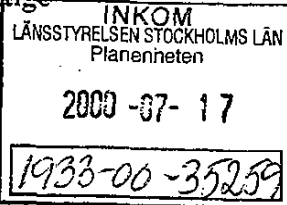
HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.


Göran Bjärme
länsassessor


Lars Blomberg
länsassessor

kopia till
akten
bynd



§ 129

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen, antagande

1932-00-2353 / Ua
50
Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen.

Ärendet

Detaljplaneområdet är beläget i centrala delen av Boo. Planområdet ligger drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Detaljplanen syftar till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen kommer att utgöras av villor och parhus.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 103/2000	Bil. 52/a
Områdesnämnden Boo, utdrag § 114/2000	Bil 52/b
Utlåtande med bilagor	Bil 52/c
Beskrivningar med kartor	Bil 52/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 29 maj 2000, § 103, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta planförslaget för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Björn Källström bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras och i andra hand yrkade hon avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Kommunfullmäktige avslag Nöres yrkande om återremiss.

Med avslag på Nöres andrahandsyrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Källströms yrkande.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-11-16

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 19 oktober 2000

U. Brummer

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

U. Brummer

U. Brummer

U. Brummer

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 18.07.2000
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
U. Brummer
Björn Källström

§ 129

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen, antagande

Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen.

Ärendet

Detaljplaneområdet är beläget i centrala delen av Boo. Planområdet ligger drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Detaljplanen syftar till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen kommer att utgöras av villor och parhus.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 103/2000	Bil 52/a
Områdesnämnden Boo, utdrag § 114/2000	Bil 52/b
Utlåtande med bilagor	Bil 52/c
Beskrivningar med kartor	Bil 52/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 29 maj 2000, § 103, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta planförslaget för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om Boovägen.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Björn Källström bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras och i andra hand yrkade hon avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Kommunfullmäktige avslag Nöres yrkande om återremiss.

Med avslag på Nöres andrahandsyrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Källströms yrkande.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

U. Rindala

§ 129 forts.

Barnomsorgs- och utbildningsnämnden letar nu efter tänkbara platser för både skolor och förskolor i södra Boo. (Men ingen på kommunen har ansvaret för lokaliseringen. Inte heller Boo områdesnämnd. Om en skola behövs så ska kommunen hjälpa den privata anordnare som vill starta en ny skola med att söka en tomt.)

Beträffande de befintliga fastigheterna så anser vi att endast de tomter som gränsar mot ett naturområde borde få vara något mindre än 2.000 kvm efter en delning. Detta för att försöka bibehålla områdets karaktär och för att alla ska kunna ha en avskild uteplats.

Vid fördelningen av gatubyggnadskostnaderna måste hänsyn tas till att de permanentboende fastighetsägarna i upp till 30 år betalat via kommunalskatten för kommunens vägar med ca 2.000:- om året utan att de egna vägarna fått någon del av detta. Dessutom har de betalt väghållningen för sina egna vägar via en vägförening och endast fått ett bidrag som motsvarar deras merkostnad för moms från kommunen.

Den kraftiga förtätningen av området gör det svårt för fastighetsägarna att ha egna va-lösningar. Kommunen valt att lägga ned LPS. Men varför inte avloppsledning i fall så som man gjorde tidigare. Det blir ju inte dyrare anslutningskostnader för fastighetsägarna, och lägre driftskostnader för både kommunen och fastighetsägarna?"

Justerandes sign

[Handwritten signature]

Utdragsbestyrkande

[Handwritten signature]

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen - öster om Boovägen, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 1999 och justerad i mars 2000.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

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

Planens syfte och huvuddrag

Sedan början av 1970-talet har en successiv planläggning och utbyggnad skett inom äldre fritidshusområden i Boo. Föreliggande område, som har ett centralt läge inom kommundelen Boo, utgörs av en blandad bebyggelse av fritidshus och villor. Området har under lång tid varit belagt med byggnadsförbud. Sanitära problem har noterats. Området är i starkt behov av en förnyelse, utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar samt upprustning av vägnätet. Tillkommande bebyggelse och dess försörjning med VA och vägar behöver regleras i detaljplan.

Detaljplaneförslaget syftar till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen föreslås utgöras av villor och parhus.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-11-16

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 19 oktober 2000

H. Bremner

Plandata

Läge

Planområdet ligger drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Areal

Planområdets areal är cirka 31 ha

Markägoförhållanden

Nacka kommun är största markägare. Andra större markägare är NCC Bygg AB. I övrigt är ägosituationen splittrad med ett flertal enskilda fastighetsägare.

Planeringsförutsättningar

Planförhållanden

Översiktliga planer

Planområdet ingår i områdesplan för Södra Boo godkänd av kommunstyrelsen i september 1990. Områdesplanen anger bl a att planområdet ska utgöra en förtätning av villor, grupphus- och eventuellt en lägre flerbostadshusbebyggelse. Det större sammanhängande markområdet i områdets nordöstra delar ska bevaras som naturmarksområde.

I översiktsplan 1991, antagen av kommunfullmäktige i januari 1992, befastes områdesplanens riktlinjer och markanvändning.

Detaljplaner

Planområdets södra delar berörs av byggnadsplanen från 1942, 1946 och 1987. För mindre del, vid korsningen Boovägen / Västertäppsvägen, gäller detaljplan från 1988 (upphävande).

Kommunala beslut

Startpromemoria för föreliggande detaljplan har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott i november 1990. Vissa justeringar har gjorts beträffande markanvändningen i områdets östra del, enligt KSAU-beslut april 1995. Planområdet har begränsats i sin södra del där ett tidigare planerat industriområde utgår. Industriområdet kommer att behandlas i särskild detaljplan. Områdesnämnden i Boo beslöt den 19 maj 1999 att skicka ut planförslaget på samråd och remiss till berörda remissinstanser. Samrådstiden gick ut den med den 10 september 1999.

Befintliga förhållanden

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Inom områdets norra, östra och södra delar finns markanta bergspartier. Nivåskillnaderna uppgår till cirka 40 meter mellan de högsta och lägsta belägna delarna.

Området genomkorsas av två dalgångar i nord-sydlig riktning (Boovägen) och östvästlig riktning (Västertäppsvägen / Norrkärsvägen). Planområdet avbördas i huvudsak av dessa dalgångar dels norrut mot sankmarksområdet utefter Värmdövägen, dels mot Dalkarlskärret söder om Värmdöleden.

En stor del av planområdet består av berg i dagen eller berg täckt av tunt jordlager. I dalgångarna finns morän- och lerjordar.

Vegetationen på höjdpartierna är sparsam och består av gles hällmarkstallskog, som i sluttningarna övergår till blandskog. Planområdets norra och östra delar består av naturmark i ett större sammanhängande område. Även den bebyggda delen av planområdet har karaktär av natur/skogsmark då bebyggelsen är relativt gles på naturdominerande tomter. Inom området finns träd- och vegetationspartier av stort värde för såväl landskapsbilden som för närmiljön. De är av stor betydelse för den kommande bostadsmiljön och för området som helhet och bör skyddas. Det finns även solitärt äldre ekar av stort värde i området.

Vid södra delen av Porfyrvägen finns en sk jättegryta.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns cirka 65 fastigheter, varav 25 bebos året runt, 30 är bebyggda med fritidshus, samt resterande fastigheter, cirka 10, är att betrakta som obebyggda. De flesta fritidshusen är relativt små, 30-50 m² och uppförda på 1940-talet. Den äldre villabebyggelsen består, med några få undantag, av tillbyggda fritidshus, som successivt fått en standard motsvarande permanentbostadens. 10 av fastigheterna har bygglov för permanent bostadshus. Tomtstorlekarna varierar mellan 1000 m² och 10 000 m².

Kulturmiljövården

På fastigheten Bo 1:584, finns ett äldre torp, Lugnet, uppfört i mitten av 1700-talet. Torpet har varit ett dagsverkstorp under Boo sätesgård. Torpet är en sk enkelstuga. Den gamla torpmiljön kan fortfarande skönjas. I den södervända tomten finns fruktträd, stora ekar och grundrester från tidigare bebyggelse. Torpet jämte den gamla fruktträdgården har ett stort kulturhistoriskt intresse.

Service

Planområdet innehåller inga servicefunktioner. Kommersiell och allmän service finns i Orminge och i Boo Gård, cirka 1,5 km respektive 1 km från planområdet. Busshållplatser finns utefter Boovägen samt en vid Värmdövägen, norr om planområdet.

Friytor, lek och rekreation

Inom och i anslutning till planområdet finns större sammanhängande naturmarksområden, som utnyttjas för rekreation och motion. Anlagda allmänna lektytor saknas inom området.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Boovägen vilken har en överordnad funktion inom kommundelen Boo.

Övriga vägar inom planområdet har en låg standard och är i huvudsak anpassade efter en gles fritidshusbebyggelse. Vägarna är grusbelagda och i vissa delar mycket branta.

Trafikbuller

Planområdets södra delar ligger nära Värmdöleden. Detta medför att två fastigheter närmast Värmdöleden i planområdets södra delar är bullerstörda, ekvivalent bullernivå överstigande 55 dB(A). Även inom en zon mellan 20-35 meter från Boovägens körbanemitt ligger bullernivån över 55 dB(A).

Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns till viss del utbyggt i Boovägen. Avloppsledningarna är utförda som ett konventionellt självfallssystem med frostfritt förlagda ledningar.

Några fastigheter utefter Boovägen är anslutna till det kommunala ledningsnätet. I övrigt har vatten och avlopp lösts enskilt inom respektive fastighet. Avloppen är här av låg standard; tankar, torrtoaletter eller förmultningstoalletter. Reningen av bad-, disk- och tvättvatten är ofta bristfällig eller saknas helt. Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar eller hämtning av vatten på annan plats. Inom området finns fastigheter som är anslutna till sommarvattenledningar med kommunalt vatten.

Planförslaget

Allmänt

Planområdet ligger centralt inom kommundelen Boo. Allmän och kommersiell service saknas inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet är ett fömyelseområde. Planområdet föreslås bebyggas med villor och parhus. Med hänsyn till den relativt stora andelen fritidshus och obebyggd mark kommer området att ändra karaktär.

För att möjliggöra ett bevarande av befintliga miljövärden, som bedömts värdefulla för landskapsbilden och närmiljön, har planförslaget inom vissa delar fått en mer restriktiv utformning. Värdefulla träd och naturmarkspartier har därför särskilt markerats på plankartan. Inom med "n₁" markerat område skall träd och naturmark bevaras samt marklov krävas trädfällning samt all schaktning och fyllning. Inom med "n₂" markerat område får träd ej fällas och marklov krävs för att fälla. Därutöver finns vissa vegetationspartier, som på plankartan skrafferats. Inom dessa områden ska stor hänsyn tas till vegetationen vid placering av byggnader och markarbeten. Ny bebyggelse bör anpassas till terrängen.

För att området ska behålla sina miljövärden bör man efter trädfällning nyplantera inom området förekommande trädslag

Områdets närhet till Värmdöleden medför att rekommenderade gränsvärden för ny bebyggelse överskrids för två fastigheter i planområdets södra del. Dessutom överskrids gränsvärdena för delar av fastigheterna längs Boovägen.

Bebyggelse

De befintliga enskilt ägda tomterna varierar i storlek mellan drygt 1000 m² och 4700 m². Detta medför att en förtätning av tomterna kan förväntas. Sammantaget bedöms planområdet rymma ca 120 bostäder. Parhus eller friliggande villor i 1-2 våningar föreslås för hela planområdet. Tomtstorlekar om minst 1000 m² för friliggande villor och 800 m² för parhus föreslås inom det befintliga bebyggelsesområdet.

Med hänsyn till nuvarande tomters långsträckta form, kvarterens djup, topografiska svårigheter och utfartsförbud till Boovägen krävs för en delning av vissa tomter att gemensamhetsanläggningar för tillfartsvägar, vatten- och avloppsanläggningar inrättas.

Ett område med villor och/eller parhus föreslås på den obebyggda marken i norra delen av planområdet. Marken ägs av Nacka kommun. För närmiljön och landskapsbilden är det väsentligt att bevara naturmarken och hålla slutningarna obebyggda. För att spara så stor del som möjligt av naturmarken föreslås därför att bebyggelsen koncentreras. Området bedöms kunna innehålla högst 32 nya lägenheter. I detta område föreslås byggrätten vara högst 80 m² byggnadsarea för huvudbyggnad samt 30 m² byggnadsarea för garage och uthus.

Torpet Lugnet, fastigheten Boo 1:584, har ett stort kulturhistoriskt värde. Torpet har därför föreslagits få en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara torpet. Med hänsyn till torpets läge i direkt anslutning till Boovägen kan en mindre flyttning av torpet inom fastigheten accepteras.

Service

Planområdets huvudsakliga servicebehov får tillgodoses utanför området.

Rekreation och friytor

Inom planområdets norra och östra del befästes det större obebyggda naturmarkspartiet som närrekreations- och strövområde. En för området gemensam allmän lekplats föreslås i Gnejsvägens förlängning norrut.

Trafik

Västertäppsvägen, som även utgör en länk i det lokala gång- och cykelvägnätet, föreslås få en körbana om 4,5 meter. Denna körbanebredd föreslås även Bannarbodavägen få. Övriga bostadsgator inom planområdet föreslås få körbanebredder varierande mellan 3,5 och 4,5 m. Mötesplatser erfordras vid 3,5 meters körbanebredd. Alla lokalgator inom området inryms i huvudsak inom befintliga gatuområden. Smärre hörnavskärningar och enstaka intrång samt släntanpassningar på tomtmark erfordras. Västertäppsvägens gatuområde har en bredd av ca 12 m. Övriga lokalgator har gatuområden med en bredd varierande mellan 7 och 8 meter. All biluppställning förutsätts ske på kvartersmark.

Fastigheten Bo 1:545 och del av Bo 1:366 bildar ett större område som avses att bebyggas. Detta område trafikförsörjs även via enskilda kvartersgator inom fastigheten. I det norra nybyggnadsområdet inom fastigheten Bo 1:608 och Bo 1:63 föreslås allmänna gator i likhet med övriga gator i planområdet.

Då nybyggnadsområdet i norr bebyggs finns möjlighet att åstadkomma en tillfartsväg till fastigheterna Bo 1:148, 1:149 och 1:150 från öster. Detta innebär att dessa fastigheter då kan bebyggas på den övre plattan, vilket ger en bättre tillgänglighet och bostadsmiljö.

Allmänna gång- och cykelförbindelse föreslås där Porfyrvägens förlängning mellan Bammarbodavägen och Västertäppsvägen inte är utbyggd samt i Västertäppsvägens östra del mot Norrkärsvägen. Dessutom föreslås gångförbindelse från det nya bebyggelseområdet i norr ner till Boovägen.

Trafikbuller

DNV Ingemanssons AB har, 1991-12-20, utfört en översiktlig trafikbullerutredning för Värmdöleden. Miljö & Stadsbyggnad har, 1999, utfört en översyn av utredningen. Föreslagen mark för villabebyggelse i planområdets södra del ligger, enligt denna utredning, på eller strax över gränsvärdet, 55 dB(A), vilket är högsta rekommenderade värde vid fasad. I områdets nordvästra del är fastigheterna också delvis bullerstörda. Bostadshus och uteplats skall här placeras och utformas med beaktande av trafikbullersituationen. För ny bostadsbebyggelse får den ekvivalenta dygnsnivån ej överstiga för uteplats och utanför sovrumsfönster 55 dB(A) och inomhus 30 dB(A). Högsta maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

Mindre delar av fastigheterna närmast Boovägen är något bullerstörda, varför en zon om cirka 25 meter från körbana ej får byggas med bostadshus.

Lokalklimat

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, vegetation och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna kunna nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som möjligt av fasadytan och fönstren veta mot söder. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden till största del kommer under årets kallaste dagar. Vindskyddande vegetation bör sparas och kompletteras med nyplantering i utsatta lägen.

Grundläggning

Större delen av planområdet består av berg i dagen eller berg täckt av tunt jordlager. I dalgångarna, utefter Boovägen och Västertäppsvägen, finns lerjordar. Inom dessa lerområden erfordras geotekniska undersökningar för att avgöra hur grundläggning bör ske.

Området utgör normalriskområde för markradon. På vissa platser har uppmätts förhöjd markstrålning. Radonmätning förutsättes utföras i samband med bygglovsprojekteringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp i Boovägen. Området kommer att byggas ut med vatten- och avloppsledningar enligt det så kallade LPS-systemet (Low Pressure Sewer system) vilket innebär grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och att allt avloppsvatten pumpas från en pumpenhet inne på den enskilda fastigheten.

Dagvatten

Större delen av området avvattnas mot Boovägen och längs Boovägen norrut till Värmdövägen och därifrån genom en dagvattenledning vidare österut till ett sankmarksområde. Södra delen av området avvattnas mot Värmdöleden. Avledning av dagvatten från vägar och det vatten som inte kan infiltreras inom tomtmark kommer huvudsakligen att ske genom öppna diken eller om plats saknas genom dräneringsledningar och skärvdiken. I Boovägen finns dagvattenledningar från Bammarbodavägen och norrut. Ytvatten inom fastigheter skall i möjligaste mån infiltreras för att begränsa det momentana flödet genom diken och ledningar. Utbyggnaden av dagvattenledningar kan erfordras på några ställen. Dike på fastigheterna Bo 1:545 och Bo 1:366 läggs igen och ersätts av genomsläppliga massor och dräneringsledningar närmast Boovägen. Nämnade dike avvattnar idag de delar av området som har sin avrinning mot Västertäppsvägen.

Energiförsörjning

Boo Energi svarar för områdets elnätetsförsörjning. Mark för nätstationer föreslås vid Västertäppsvägens vändplats och vid Gnejsvägens norra vändplats.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning bör vattenburna system väljas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen skall vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov. Området ger förutsättningar att utnyttja lokal energi genom anläggande av solfångare och värmepumpar.

Avfall

Källsortering och kompostering av hushållsavfall bör ske inom de enskilda tomterna för att nedbringa mängden sopor.

Ekonomi

En överslagsmässig kalkyl har upprättats. Den förutsätter att kommunen är huvudman och svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar på allmän platsmark - gator, lekplats, gång- och cykelvägar samt upprustning av viss naturmark har i dagens kostnadsläge bedömts till 6,5 milj kr.

Kostnaden för utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar har beräknats till ca 6,5 milj kr. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. VA-taxan justeras årligen.

Plangenomförande

För utbyggnaden av villor och parhus förutsättes en delning av befintliga tomter. Detta kan ske enskilt eller genom samverkan av fastighetsägare. Fastigheterna är i enskild ägo, varför förtätningsgraden, val av hustyp och utbyggnadstakten ej nu kan preciseras.

Inom vissa delar av området krävs att gemensamhetsanläggningar inrättas. Dessa kan innehålla vägar, vatten- och avloppsanläggningar m m. som utgör en nödvändig förutsättning för områdets funktion.

Väghållare för Boovägen är Nacka kommun och för övriga vägar inom planområdet Boo Gårds Vägörening. Kommunen föreslås bli väghållare och huvudman för allmänna anläggningar och svarar för utbyggnaden inom allmän platsmark.

Kostnader för gatubyggande m m fördelas mellan fastighetsägarna. Fördelningsprincipen tas fram i samråd med dessa och utmynnar i en gatukostnadsutredning. Förfarandet sker i anslutning till detaljplanearbetet.

Då övervägande del av fastigheterna ligger under gränsvärdet 55 dB(A) kan kommunen inte ålägga någon, med undantag för Bo 1:1584 och 1:208, att uppföra eller bekosta ett bullerskydd. Möjligheten finns för fastighetsägarna att frivilligt i särskilt avtal med kommunen, Vägverket och ev andra berörda parter bekosta och uppföra bullerskydd. Detta är oberoende av detaljplanen.


Byggstart av allmänna anläggningar, (gator, park och VA) kan tidigast påbörjas efter årsskiftet 2000/2001. Byggstart av bebyggelsen kan påbörjas efter att vatten, avlopp och allmänna anläggningar byggts ut, vilket beräknas tidigast ske under senare delen av 2001.

Planens genomförandetid föreslås till 15 år från den tidpunkt detaljplanen vunnit laga kraft.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd och information skett med berörda fastighetsägare, Boo villaägareförening och det av fastighetsägarna och föreningen utsedda byalaget, Boo Gårds Vägaförening, Länsstyrelsens planenhet, Vägverket, Lantmäterimyndigheten i Nacka samt med berörda kommunala verksamheter och nämnder.

Plan och exploatering



Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef



Magnus Nilsson
Planarkitekt

Amtagen av kommunfullmäktige
2000-06-13 § 129



Viveca Bremmer

**Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen – öster om
Boovägen, Nacka kommun**

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 1999 och justerad i mars 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslagets syftar till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus. Sammantaget bedöms planområdet rymma cirka 120 lägenheter i villor och/eller parhus.

Den mark som idag ägs av kommunen i den norra delen av planområdet (norra exploateringsområdet) avses att genom anbud överlåtas på en privat exploatör för en samlad exploatering. Fastigheten Bo 1:545 ägs av NCC Bygg AB som har för avsikt att genomföra en samlad exploatering på fastigheten (södra exploateringsområdet).

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Upphandling av allmänna anläggningar såsom gator och VA-ledningar görs i konkurrens.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-11-16

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 19 oktober 2000

J. Bremmer

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Remiss- och samrådstid	juni-sep	1999
Beslut om utställning	okt/nov	1999
Utställning	dec-jan	1999-2000
Områdesnämndens godkännande	feb	2000
Kommunfullmäktiges antagande	maj	2000
Laga kraft, tidigast	juni	2000

Utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas tidigast kunna påbörjas under första halvåret 2001 och vara färdigställd i början av år 2002. För att få påbörja enskilt byggande krävs att gator och VA-ledningar är utbyggda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Kommunen är därmed ansvarig för byggande, drift och underhåll av VA-anläggningar och gator samt för skötsel av naturmark. Det innebär även att kommunen har såväl rätt som skyldighet att lösa in erforderlig privatägd mark för detta ändamål.

Fastighetsägare som äger tomtmark, svarar för tillkomsten av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och dels NCC Bygg AB såsom exploatör av det södra exploateringsområdet samt dels exploatören av norra exploateringsområdet. Avtalen reglerar bl.a. utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, miljöfrågor, kostnaderna för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet t.ex. gatukostnader. Avtal med NCC Bygg AB ska träffas före antagande av detaljplanen.

Genomförandeorganisation

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad. Nämndkontoret svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar och teknisk kontroll av dessa.

Elnätet handläggs av Boo Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Områdesnämnden Boo, Nacka kommun. Samråd i ärenden om bygglov och bygganmälan sker med Miljö & Stadsbyggnad.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ombildning och nybildning av fastigheter inom kvartersmark sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning, där sådan erfordras, bildas i anläggningsförrättning. Anläggningsförrättning genomförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från en eller flera fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsplan kan vid behov upprättas för att i ett sammanhang reglera fastighetsindelning och samverkan mellan fastigheter.

För de fyra fastigheterna i den nordvästra delen av planområdet (Bo 1:147, 1:148, 1:149 och 1:150) upprättas fastighetsplan i samband med detaljplanen för att bl.a. säkerställa fastighetsindelningen, in- och utfarter samt bilda erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Servitut för dräneringsledningar och fördröjningsmagasin för dagvatten belastande Bo 1:545 och 1:366 ska tillskapas.

Kvartersmark för tekniska anläggningar upplåtes inom naturmarksområde till Boo Energi AB för två nya nätstationer.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kommunen svarar för utbyggnad av gator och andra allmänna platser som lekplats och gång- och cykelvägar, upprustning av viss naturmark samt erforderlig markanskaffning. Dessa kostnader bedöms till totalt ca 6,5 miljoner kronor i dagens kostnadsläge (1999-11).

Kostnaderna ska fördelas, enligt Plan- och bygglagens regler, mellan dem som har nytta av anläggningarna, dvs fastighetsägarna inom planområdet. En formell gatukostnadsutredning med ett samråds- och utställningsförfarande görs parallellt med detaljplanarbetet.

Den uppskattade gatukostnaden för en fastighet på 1000 kvm utgår med belopp i följande storleksordning: 25 000 kronor för tomt med permanentus, 35 000 kronor för tomt med fritidshus och 45 000 kronor för obebyggd tomt. För en fastighet på 1500 kvm utgår motsvarande kostnader med 40 000 kronor för tomt med permanentus, 55 000 kronor för tomt med fritidshus och 65 000 kronor för obebyggd tomt.

VA-kostnader

Kommunen svarar också för utbyggnaden av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastighetsägarnas kostnader för anslutning baseras på en för hela kommunen gällande taxa.

VA-taxan för en villafastighet på 1000 kvm med LPS-system är cirka 70 000 kr och för en villafastighet på 1500 kvm med LPS-system cirka 83 000 kronor, utan dagvattenanslutning. För de fastigheter längs Boo-vägen som ansluts till konventionellt självfallssystem är VA-taxan 7 900 kronor högre.

Kostnader för bygglov, bygganmälan och planavgift samt fastighetsbildning

Kostnader för bygglov, bygganmälan och planavgift samt fastighetsbildning kommer att belasta respektive fastighetsägare.

Kostnad för bygglov, bygganmälan och planavgift för att uppföra en normalvilla med tillhörande garage (drygt 200 kvm bruttoarea) bedöms till cirka 25 000 kronor. För fastighet inom fastighetsplan tillkommer ytterligare cirka 6 000 kronor.

Kostnad för den fastighetsbildning som krävs för att bilda en ny villafastighet uppskattas till cirka 15 000 kronor

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt. Föreslagen bebyggelse på fastigheterna Bo 1:545 och Bo 1:366 innebär att befintligt dike måste läggas igen och ersättas av genomsläppliga massor och dräneringsledningar.

Dagvatten leds via ett befintligt dike på Bo 1:208. Funktionen ska bibehållas men läget kan förändras.

VA-anläggningen med det så kallade LPS-systemet är ett lågtryckssystem för avlopp och utförs med grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och en enhet med pump som placeras inne på tomten. Anslutningspunkt för VA anläggs vid respektive fastighets tomtgräns. Fastighetsägaren svarar själv för installation, elförsörjning och ledningar fram till anslutningspunkten vid tomtgräns.

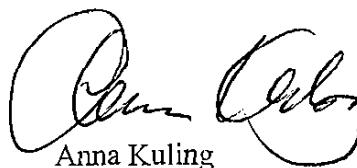
Fastigheterna Bo 1:584, 1:208, 1:147, 1:148 och 1:150 måste vidta bullerskyddsåtgärder för att beviljas bygglov.

En telekabel (Telia) korsar Bo 1:208 och Backeböl 1:584 och kommer enligt Telia att flyttas.


Boo Energi kommer att utföra ledningsarbeten bl.a. från de nya elstationerna. Telia avser att markförlägga telenätet. Samordning med utbyggnaden av VA-nät och gator förutsätts.

Miljö & Stadsbyggnad


Paul Ahlkvist


Anna Kuling

Antagen av kommunfullmäktige
2000-06-13 § 129


Viveca Bremmer

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Christer Rosenström

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-11-16

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 19 oktober 2000

Ulrica Brämmer

DP 253

Proj nr 9324
Maj1999-05-06
KFKS 88/1998 214

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Porfyrvägen - öster om Boovägen, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 1999 och justerad i mars 2000.

Inledning

I Nacka finns sedan 1990 ett fullmäktigebeslut om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) i planförslag. Denna MKB tillhör planförslaget för Porfyrvägen och skall redovisa vilka konsekvenser projektet får för miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 1991, Miljöprogrammet från 1992 och Miljöprogram 1997 2000 (remiss). I realiteten saknar Nacka kommun ett gällande miljöprogram eftersom programmet från 1992 inte omfattar nuvarande tidsperiod.

Arbetet med denna MKB har bestått i att avgränsa de viktigaste problemen, redovisa nuläget samt att analysera konsekvenserna av ett plangenomförande.

MKBn har tagits fram av en arbetsgrupp med deltagare från Miljö och samhällsplanering och Plan och exploatering.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnds roll som miljönämnd.

Sammanfattande miljöbedömning

Utbyggnaden av Porfyrvägsområdet görs i enlighet med kommunens översiktsplan. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

De sammantagna negativa effekterna på miljön i området blir begränsade. Liksom vid all exploatering kommer möjligheterna till rekreation att minska och ingrepp i naturen är ofrånkomliga. Planförslaget har så långt möjligt försökt minska de negativa effekterna i detta

avseende. Området är dock beläget i en storstadsregion och trycket med avseende på permanentbosättning är stort. Med de goda möjligheter till kollektivtrafikförsörjning som finns i området blir tillgängligheten till hela regionen stor utan att det behöver innebära en ökad miljöbelastning.

Avsaknaden av gångbanor längs vissa vägar i planförslaget kan innebära olycksrisker för oskyddade trafikanter. Detta bedöms som mindre bra och behöver åtgärdas före planens antagande.

Området är, trots att riktvärdena för buller klaras i stort, präglad av bullerstörningar genom sin närhet till Värmdöleden. Genomförs de av fastighetsägarna föreslagna åtgärderna mot bullret innebär detta en kvalitetshöjning för boendemiljön i hela området.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten kommer att minska i och med att området ansluts till det kommunala nätet. Vår bedömning är att projektet ur denna aspekt medför en förändring i positiv riktning.

Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelse som finns i området bevaras.

Måluppfyllelsen med avseende på miljöaspekterna är god. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsade. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjligheter och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

I samband med utbyggnaden av detta planområde finns anledning att aktualisera åtgärder i det kärr som omnämnts i miljökonsekvensbeskrivningen (Bookärret). Utöver tillrinningen från Porfyrvägsområdet är kärret mottagare av ytterligare dagvatten från ett stort upptagningsområde. Kärret kan fungera som våtmark och utgöra en fälla för närsalter och sediment. Det skulle dessutom tjäna som utjämningsmagasin för stora flöden. Åtgärderna skulle ha positiva effekter för Sågsjön. Det har inte varit möjligt att hantera problematiken kring detta inom ramen för det här aktuella planarbetet.

Projektbeskrivning och avgränsning

Planområdet begränsas i huvudsak av Värmdövägen, Boovägen, fastigheterna närmast Värmdöleden och fastigheterna väster om Blåbärsstigen. Planområdets areal är cirka 31 ha.

Sedan början av 1970-talet har en successiv planläggning och utbyggnad skett inom äldre fritidshusområden i Boo. Detta område, som har ett centralt läge inom kommundelen Boo, utgörs av en blandad bebyggelse av fritidshus och villor. Området har sedan lång tid varit belagt med byggnadsförbud. Sanitära problem har noterats. Området är i starkt behov av en förnyelse, utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar samt upprustning av vägnätet. Tillkommande bebyggelse och dess försörjning med VA och vägar behöver regleras i detaljplan.

Detaljplaneförslaget syftar till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse. Planområdet ingår i områdesplan för Södra Boo. Områdesplanen anger bl a att planområdet ska utgöra en förtätning av villor, grupphus- och eventuellt en lägre flerbostadshusbebyggelse. Det större sammanhängande markområdet i områdets nordöstra delar ska bevaras som naturmarksområde.

I översiktsplanen från 1991, befästs områdesplanens riktlinjer och markanvändning.

Inom planområdet finns cirka 65 fastigheter, varav 30 är bebyggda med mindre fritidshus, 25 bebos året runt samt resterande fastigheter är att betrakta som obebyggda. Tomtstorlekarna varierar mellan 1000 m² och 10 000 m².

Planområdet bedöms kunna rymma 90 - 120 lägenheter i villor eller parhus.

På fastigheten Bo 1:584, finns ett äldre kulturhistoriskt intressant torp.

Områdets närhet till Värmdöleden medför att delar av området är bullerstört.

Planområdet trafikförsörjs från Boovägen vilken har en överordnad funktion inom kommundelen Boo. Övriga vägar inom planområdet har en låg standard i huvudsak anpassade efter en gles fritidshusbebyggelse.

En genomgång av olika miljöaspekter i detta projekt medför att frågor om störningar på grund av ljus, störningar under byggtiden, luktproblem, elektromagnetiska fält, djurhållning och markföroreningar inte vidare behandlas i denna MKB. Dessa frågor har bedömts som mindre viktiga att belysa då de inte spelar någon framträdande roll i detta område. Även avfallsfrågorna har utelämnats då de i första hand styrs av kommunala regler och föreskrifter.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Kulturmiljö

Mål och planeringsförutsättningar

Översiktsplan ÖP 1991: Kulturmiljöer är resurser som ska tillvaratas i samhällsbyggandet. Kulturmiljöer av regionalt och kommunalt intresse skall skyddas mot åtgärder som skadar kulturvärdena.

Nuläge

På fastigheten Bo 1:584, finns ett äldre välbevarat torp, Lugnet, uppfört i mitten av 1700-talet. Torpet har varit ett dagsverkstorp under Boo sätesgård. Torpet är en s k enkelstuga. Den gamla torpmiljön kan fortfarande skönjas. I den södervända tomten finns fruktträd, stora ekar och grundrester från tidigare bebyggelse. Torpet jämte den gamla fruktträdgården har ett stort kulturhistoriskt intresse.

Några andra kulturhistoriskt intressanta byggnader eller miljöer inom planområdet har inte noterats.

Konsekvenser

Torpet Lugnet, fastigheten Boo 1:584, har ett stort kulturhistoriskt värde. Torpet har i planförslaget föreslagits få en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara torpet.

Energi

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1992: Planera för ett långsiktigt uthålligt energisystem. Minska utsläpp till luft och vatten från energiproducerande enheter.

MP 1997-2000 remiss aug 96: Energisystemet i Nacka skall vara långsiktigt hållbart.

Effektiviseringen och hushållningen med energi ska vara hög inom Nacka. Vid nyexploatering av områden ska minst 25% av uppvärmningen ske med förnybara energikällor, som sol- eller vindkraft och biobränslen. Användning av fossila bränslen per invånare ska minska. Energiförbrukningen ska minska med 10% per invånare.

Nuläge

Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el som uppvärmningskälla i fritidshusbebyggelsen medan de permanentbebodda fastigheterna även använder sig av olja. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma i området som t. ex. värmepumpar.

Konsekvenser

Energiåtgången totalt inom området kommer att öka. Nybyggda bostäder har dock i allmänhet en lägre energiåtgång än äldre byggnader.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgång eller val av energikälla i syfte att bidra till ett uthålligt energisystem. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren. I det större exploateringsområdet i norr och på fastigheten Bo 1:545 finns möjlighet att i avtal reglera energifrågorna i fråga om bränsleval och energiåtgång i syfte att uppnå de kommunala målen.

Hälsoaspekter - materialval

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1997-2000: Alla hus i Nacka ska ha en god luftkvalitet. Kommunens invånare ska inte utsättas för högre stråldos p.g.a. radon än den som motsvaras av gränsvärdet för nybyggda hus.

Nuläge

Porfyrvägsområdet klassas i den markradonkartering som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse

inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och/eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Uranrika bergarter kan enligt markradonkarteringen förekomma lite här och där i kommunen, vilket innebär att risken för radonproblem inte helt kan uteslutas.

I Sverige har vi sedan 60-talet fått problem med så kallade sjuka hus. Människor som drabbats har fått problem med ögonirritation, torrhetskänsla, hudrodnad, klåda, trötthet m.m. Enligt undersökningar ger mellan 10 och 30% av moderna hus upphov till "sjuka hus problem". Vi vet en del av orsakerna till varför byggnader gör folk sjuka: material som avger kemiska ämnen, fibrer och allergener, fuktproblem, dålig ventilation m.m. Alla orsaker till problemen är emellertid inte klarlagda. I en vanlig lägenhet kan det finnas hundratals olika ämnen i luften som avsöndras av byggmaterial, ytbehandling eller inredningsdetaljer.

Även husets installationer och tekniska utförande har en stor betydelse för inomhusmiljön. Dålig luftomsättning, krånglande komplicerade ventilationssystem, mögelskador p.g.a. felaktigt fuktskydd eller dålig städbarhet är vanliga orsaker till att människor drabbas av problem i byggnader.

Konsekvenser och rekommendationer

Risken för radonproblem i bostäder vid en utbyggnad av området bedöms som mycket liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggningen med radonsäkert utförande.

I det större exploateringsområdet i norr och på fastigheten Bo 1:545 bör, i syfte att åstadkomma en god inomhusmiljö, krav ställas på installationer och byggmaterial i samband med upprättande av exploateringsavtal.

Dagvatten

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 91: Dagvatten skall om möjligt tas om hand lokalt.

MP 1992: Vattenkvaliteten skall medge naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga, balanserade populationer. Föroreningar skall inte begränsa vattenområdenas värde för fiske, som vattentäkt eller för rekreation och friluftsliv.

Nuläge

Större delen av planområdet avvattnas mot Boovägen och längs Boovägen norrut till Värmdövägen. Här leds vattnet sedan vidare i en dagvattenledning österut till ett kärrområde och därifrån genom diken och kulvertar till Sågsjön.

Huvudvattendelaren går i norr genom det föreslagna grupphusområdet och öster om Gnejsvägen i naturmarksområdet och vidare i söder genom kvarteren söder om Västertäppsvägen. Området indelas i mindre avrinningsområden genom ytterligare vattendelare. Ett mindre område söder om den sydligaste vattendelaren avvattnas via diken och genom kulvertar i Värmdöleden mot Dalkarlskärret.

Avledning av dagvatten inom planområdet sker huvudsakligen i öppna diken utmed vägarna och i vissa fall även på kvartersmark. I Boovägen finns dagvattenledningar i ett läge från Bammarbodavägen och norrut.

Planområdet belastar idag kärrområdet i norr och Sågsjön med de föroreningar som tillförs dagvattnet via spillvatten från enskilda avlopp, via luften, regn- och smältvattnets kontakt med vägar, tak, infarter och i viss mån gödslade gräsmattor och rabatter.

Sågsjön är en djup sjö med ett högt rekreations- och naturvårdsvärde. Sjön klassas som 4 i fråga om fosforhalter, vilket innebär ett mycket näringsrikt tillstånd. Kommunens ambition är att sjön bör avlastas från tillförsel av näringsämnen och föroreningar. Belastningen har minskat genom sanering av avlopp under senare år.

Konsekvenser

Vid en utbyggnad ökar avrinningen från området på grund av tillkommande byggnader och en ökande andel hårdgjorda ytor. Detta medför en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Mängden föroreningar i dagvattnet ökar något genom en tilltagande trafik i området. "Diffusa" utsläpp ökar genom till exempel gödsling av rabatter när bebyggelsen ökas. Vid utbyggnaden av gator och vatten- och avlopp i området kan eventuellt uppbyggda näringsdepåer av framförallt fosfor frigöras.

En bestämmelserna om att dagvatten så långt möjligt skall infiltrera på enskilda tomter skrivs in i planförslaget. Utbyggnaden av dagvattenledningar kommer att begränsas. Avledning av ytvatten sker huvudsakligen genom öppna diken på allmän platsmark eller om plats saknas för öppna diken genom dräneringsledningar och skärvidiken. Genom avledning av vatten i diken kan en viss reducering av såväl närsalter som föroreningar ske. Genom att undvika långa ledningar sker en utjämning av flödet och risken för överbelastning av systemet minskar. Områdets förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten i form av infiltration eller perkolation är varierande på grund av variationen i markförhållanden i områdets olika delar med hållmarker, moränmark och lera.

De föroreningar som tillförs dagvattnet via enskilda avlopp kommer att upphöra. Ytterligare kvalitetsförbättringar av dagvattnet kan åstadkommas om byggmaterial som kommer till användning inte avger metaller och andra föroreningar. En begränsning av hårdgjorda ytor på tomtmark ger möjlighet till infiltration och jämnare flöden vilket har en positiv effekt på dagvattnets kvalitet.

Sammantaget kommer tillförseln av närsalter som belastar recipienterna idag att minska.

Vatten och avlopp

Mål och planeringsförutsättningar

Kommunens långsiktiga mål är att kustvatten, sjöar och vattendrag skall innehålla naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga, balanserade populationer. Föroreningar skall inte begränsa vattenområdenas värde för fiske, som vattentäkt eller för rekreation och friluftsliv.

MP 1997-2000: Tillförseln av kväve och fosfor till sjöar och kustområden ska minska. En godtagbar grundvattenkvalitet / kvantitet ska vara säkerställd i hela Nacka.

Nuläge

En översiktlig inventering av avloppssituationen utfördes i början av 1990-talet. Denna visar att större delen av fritidshusen har någon typ av förmultningstolett medan BDT-vattnet avleds till resorbtiionsanläggningar. De permanentbebodda fastigheterna har oftast WC till slutna tank och infiltration av BDT-vattnet. Ett relativt stort antal fastigheter har oklara avloppsförhållanden. Avloppen är huvudsakligen av låg standard. Reningen av bad-, disk- och tvättvatten är ofta bristfällig eller saknas helt.

Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar eller genom att vatten hämtas på annan plats. En del fastigheter i området är anslutna till sommarvattenledningar.

På grund av den låga avloppsstandarden tillförs dagvattnet närsalter och föroreningar och belastar via ett kärr den idag förorenade Sågsjön. Några fastigheter som gränsar till Boovägen är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Konsekvenser

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LPS – system, se nedan. Anslutning av det norra grupphusområdet kan komma att ske med ett konventionellt självfallssystem. Utbyggnaden minskar föroreningen av Sågsjön och risken för förorening av enskilda vattentäkter genom att spillvatten överförs till reningsverk (Käppalaverket).

Det så kallade LPS-systemet (Low Pressure Sewer system) innebär grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och att allt avloppsvatten pumpas från en pumpenhet inne på den enskilda fastigheten. De grunt förlagda ledningarna och kläna rördimensioner ger möjlighet till smidiga lösningar inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

Buller och vibrationer

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Buller skall minskas. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabelt buller.

MP 1992: En ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar ljudnivå skall säkerställas i hela kommunen.

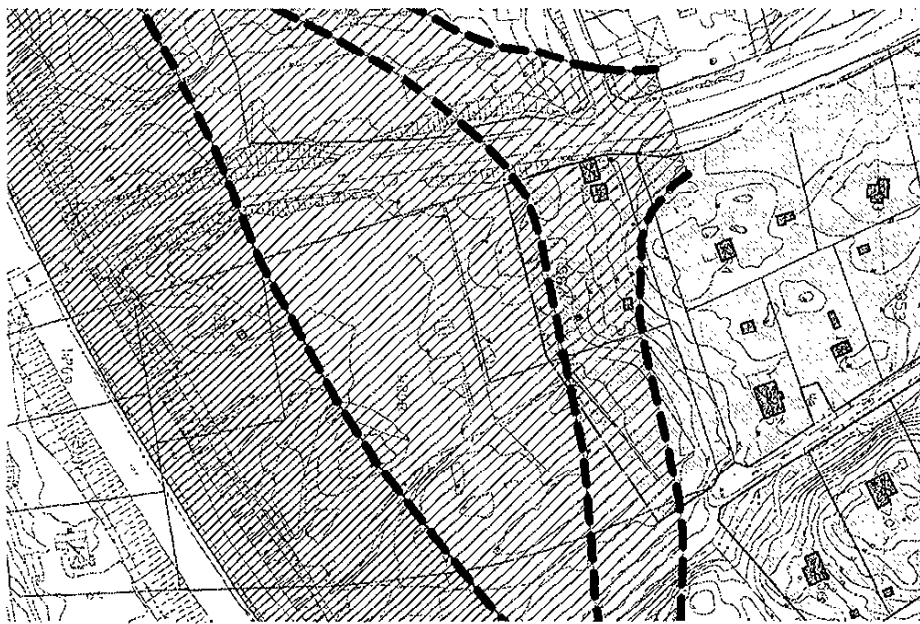
Vid nyplanering av bostadsområden skall Naturvårdsverkets riktlinjer för buller tillämpas.

Nuläge

Ingemanssons AB har, 1991-12-20, utfört en översiktlig trafikbullerutredning för Värmdöleden. Föreslagen villabebyggelse i planområdets södra del ligger, enligt denna utredning, på eller strax över 55 dB(A), vilket är högsta rekommenderade riktvärde vid fasad.

En cirka 25 meter bred zon på fastigheterna längs Boovägen är utsatt för bullernivåer över rekommenderade riktvärden. Allmänt upplevs också bullret från Värmdöleden som ett problem av många boende inom hela området trots att det inte överstiger gällande riktvärden. I nedanstående av Miljö & Stadsbyggnad uppdaterade bild framgår bullersituationen i

området. De streckade linjerna redovisar från vänster till höger bullernivåerna 65, 60 resp 55 dB(A).



Lerlagret på ången vid Boovägen har en mäktighet av tre till fem meter. Inga kända problem med vibrationer förekommer i nuläget.

Konsekvenser

Planförslaget kommer att innehålla bestämmelser om åtgärder mot bullerstörningar för de två mest utsatta fastigheterna i områdets sydöstra hörn. Med dessa bestämmelser kommer riktvärdena att kunna klaras.

För fastigheterna längs Boovägen kommer planen att ges bestämmelser om att inom den bullerstörda zonen får endast uthus och garage uppföras. Detta innebär att riktvärdena innehålls vid bostadshusens fasad.

Fastighetsägarna har diskuterat att uppföra ett bullerskydd längs Värmdöleden i syfte att erhålla en högre boendekvalitet i området. Detta kan åstadkommas med särskilt avtal oberoende av detaljplanen.

Det finns risk för vibrationsproblem för ny bebyggelse på grund av markförhållandena vid Boovägen.

Trafik

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Ny bebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen.

MP 1992: Transporter som sker enbart med bensin- eller dieseldrivna fordon skall minska. Utveckla den fysiska planeringen mot ett minskat transportbehov. MKB-beskrivningar skall utvecklas så att transporternas effekter tydligt framgår i planförslag.

MP 1997-2000 remiss aug 96.: Koldioxidutsläppen från trafiksektorn ska minska med 20%.

Nuläge

Området trafikförsörjs från Boovägen. Boovägen är ombyggd under den senaste tioårsperioden och försedd med gång- och cykelbana. Omkringliggande skolor kan nås på gång- och cykelbanor utanför området. Vägarna inom planområdet är smala, grusbelagda, av låg standard och anpassade till en fritidshusbebyggelse. Vägarna kantas av diken med varierande djup. Vägarna är i vissa avsnitt mycket branta. Bammarbodavägen och Västertäppsvägen tjänstgör inom området som uppsamlade gator för trafiken.

Tillgänglig kollektivtrafik med SL-bussar finns på Boovägen. Avstånd till närmaste busshållplats inom planområdet är maximalt 400 meter. Ytterligare kollektivtrafik planeras ej för området.

Trafikrörelserna till och från området uppskattas till drygt 100 fordonsrörelser per dygn.

Konsekvenser

Den tillkommande bebyggelsen medför att antalet fordonsrörelser ökar till uppskattningsvis 500 – 600 fordonsrörelser per dygn vid utfarterna på Boovägen.

Vägarna kommer antingen att breddas eller förses med mötesplatser för att kunna trafikförsörja en ökande fordonsmängd. Samtliga vägar kommer att förses med någon typ av asfaltbeläggning. Åtgärder i form av justering av lutningar och hörnavskärningar av fastigheter kommer att göras för att det ska bli lättare att ta sig fram och för att säkra sikt i korsningar.

Bammarbodavägen och Västertäppsvägen kommer att bli förhållandevis vältrafikerade och utgöra matargator vid en utbyggd plan. Inga gångbanor planeras för dessa vägar. Trafiksäkerheten på dessa vägar bedöms därför som mindre god.

Genom utbyggnad av en gångförbindelse i Porfyrvägens förlängning mellan Bammarbodavägen och Västertäppsvägen förbättras möjligheten för gående att enkelt och säkrare förflytta sig inom området.

I och med det goda kollektivtrafikläget finns möjlighet för de boende att använda alternativ till bil. Planen kan därmed sägas uppfylla målet om minskat transportbehov och kan även bidra till att minska koldioxidutsläppen.

Luft

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Luftföroreningar skall minska. Nya bebyggelseområden ska lokaliseras så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabla luftföroreningar.

MP 1992: Människors hälsa och välbefinnande skall inte påverkas av luftföroreningar. Luftkvaliteten skall förbättras genom minskning av skadliga luftföroreningar.

MP 1997-2000 remiss aug 1996: Luftens innehåll av föroreningar ska vara så låga att människors hälsa inte påverkas negativt och så att naturliga, livskraftiga ekosystem i mark, luft och vatten skall kunna förekomma. Kvävedioxidutsläppen (NO₂) från trafiksektorn ska minska med 20 % till år 2001. Koldioxidutsläppen (CO₂) i kommunen skall minska med 10 %.

Nuläge

Inom området ligger halten av kvävedioxid (NO₂) i intervallet 15-20 µg/m³ som vinterhalvårsmedelvärde vilket ska jämföras med miljökvalitetsnormen på 40 µg/m³.

För svavel ligger nivåerna på 4-5 µg/m³ vilket ska relateras till miljökvalitetsnormen på 50 µg/m³ (vinterhalvårsmedelvärde).

Konsekvenser

Utsläppen av kväveoxider härrör framförallt från trafiken. Med en ökande andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen för närvarande en tendens att minska. Det bidrag som kommer från den trafikökning som kommer att ske lokalt i området kommer inte att innebära att innebära en luftkvalitet som överskrider luftkvalitetsnormens värden. Värdena för svaveldioxid kommer också att klaras med god marginal.

Utsläppen av kolväten och andra föroreningar kan komma att öka i området om många boende väljer att använda fasta bränslen som värmekälla. Tidvis kan då luftmiljön i området komma att ge negativa hälsoeffekter. Speciellt utsatta i detta avseende är gruppen allergiker.

Hushållning med naturresurser

Mål och planeringsförutsättningar

Redovisning av en detaljplans eller ett projekts konsekvenser under denna rubrik avser den geografiska hushållningen, huruvida planerad markanvändning är lämplig för den aktuella platsen eller om det finns annan konkurrerande markanvändning som bättre nyttjar platsens förutsättningar. Rubriken avser även verksamhetens hushållning med resurser eller hur bygg- eller rivningsskede hanteras i hushållningshänseende.

Nuläge

Planområdet är ett typiskt förnyelseområde med ett ökande permanentningstryck. Området är också en del av storstadsregionen och därmed utsatt för ett stort inflyttningstryck. Porfyrvägsområdet innehåller förhållandevis mycket naturmark som har betydelse för rekreation och biologisk mångfald. Nacka kommun har i översiktsplanen angett området som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms kunna förena en utbyggnad av bostäder med kraven på goda rekreativsmöjligheter och en bibehållen biologisk mångfald. Om fastighetsägarna i området

genomför mer långtgående åtgärder mot bullerstörningarna från Värmdöleden kommer området att vara än lämpligare för bostadsbebyggelse. Förslagets krav på omhändertagande av dagvatten är god hushållning med grundvattenresurser. Det goda kollektivtrafikläget medger möjlighet till minskad användning av energi för transporter.

Utbyggnad av vägar och annan infrastruktur är försiktig och medför att relativt begränsade resurser tas i anspråk. Planen styr inte resurshushållningen i samband med nytillkommande bebyggelse. I viss mån kan detta styras i bygglov och exploateringsavtal.

Geologi

Mål och planeringsförutsättningar

*Bostäder skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse.

*Planeringen skall inriktas på att skydda yt- och grundvatten.

Nuläge

Planområdet är en del av en kraftig höjdrygg som sträcker sig i öst/västlig riktning och begränsas av dalgångarna där Värmdövägen och Värmdöleden är belägna. Området har en typisk innerskärgårdskaraktär med höjdparter och branter omgivna av mindre sprickdalar med en största nivåskillnad på 25 m.

Höjdparter och branter är i huvudsak berg bestående av granit, gnejs och gnejsgranit. Berget är till stora delar synligt men med smärre fickor och plana ytor överlagrade av lösa jordarter och utfylld växtjord för trädgårdsodling.

I slutningszoner och på relativt plana ytor har berget överlagrats av normalblockig morän med mindre partier av svallat ytskikt (frilagda block). Moränlagrets mäktighet har ej undersökts. I områdets södra del och centralt i väster längs Boovägen har moränen överlagrats av post-glacial lera med ett 1-2 m tjockt lager torrskorpelera som delvis täckts av trädgårdsjord. Grundundersökningen för Boovägen visar ett lerlager på 3-5 m.

Vid Porfyrvägen 3 finns naturminnet Boo jättegryta, som skyddats av Länsstyrelsen enligt naturvårdslagen. Jättegrytan är dubbelbottnad, har en diameter på 1,5 meter och är 1,1 - 1,3 meter djup.

Konsekvenser

Planläggningen kommer att medföra förändringar av terrängformationer, ytvattenflöden och grundvattennivåer.

Förslag till åtgärder

Geotekniska undersökningar inom lerområdena för bestämning av grundläggningsmetoder schakt- och utfyllningsnivåer samt beaktande - reglering av grundvattennivåer och ytvattenflöden.

Bergschakt bör om möjligt undvikas. Vid dränerande bergschakt för ledningar bör strömningsavskärande fyllning utföras för att säkerställa vattentillförseln till vegetationen. Vid grundvattensänkande bergschakt bör tätning av berget utföras.

LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten med infiltration skall utnyttjas i största möjliga utsträckning.

Ovan nämnda åtgärdsförslag bör regleras i exploateringsavtal eller vid bygglovsprocessen.

Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet

Mål och planeringsförutsättningar

- *Nackas karaktär av grön kommun skall bevaras.
- *Representativa och karaktäristiska landskapsavsnitt skall bevaras och vårdas.
- *Utrotningshotade växt- och djurarter och deras biotoper skall skyddas.
- *Exploateringsgraden för enskilda områden skall avgöras med utgångspunkt från att värdefulla naturpartier bör sparas, såväl inom som mellan olika planområden.
- *Större biologiska kärnområden bör bevaras och spridningkorridorerna mellan olika naturområden skall skyddas.
- *Sjöar och vattendrag skall kunna innehålla naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga balanserade populationer.

Nuläge

Mot norr, öster och söder gränsar den bebyggda delen av planområdet till naturmarker med ett flertal olika ekosystem/biotoper, som gynnar den biologiska mångfalden med spridningsmöjligheter för växter och djur inom ett större sammanhängande område.

Även den bebyggda delen av planområdet har karaktär av natur -skogsmark med biotoper omfattande bl.a. hållmarkstallskog, blandskog i sluttningszoner, ängsmark samt trädgårdar kring relativt gles bebyggelse på naturdominerade tomter.

Någon detaljerat inventering av flora och fauna har ej utförts. Någon förekomst av utrotningsklassade växter eller djur har ej inrapporterats från lokalbefolkningen.

De torra markerna inom planområdet är särskilt ekologiskt känsliga för förändringar i vattenflödet, samt för förorening och slitage.

Konsekvenser

Förutsättningarna för den biologiska mångfalden kommer att minska i motsvarande grad som biotoperna för växter och djur exploateras för bebyggelse och hårdgjorda ytor.

De anslutande naturmarkerna, planförslagets skyddsbestämmelser för terräng och vegetation och tillkommande nyplanteringar skapar förutsättningar för en ny utveckling ("återställande") av den biologiska mångfalden.

Förslag till åtgärder

Befintlig naturmark med vegetation bör bevaras i största möjliga utsträckning. Kompletterande nyplantering av inom området förekommande trädslag rekommenderas.

Vegetationens krav på vattentillförsel skall särskild beaktas vid terrängförändringar som medför ändringar i ytvattenflöden och grundvattennivåer. Härvid bör möjligheterna till utförandet av strömningsavskärande fyllning, tätning av bergschakt samt infiltration av dagvatten utnyttjas.

Fyllningar kring träd skall utföras på sådant sätt att rotsystemets syrebehov tillgodoses.

Nuvarande och tillkommande fastighetsägare bör informeras om värdet av att bevara befintlig natur och vegetation vilket kan ske i anslutning till bygglov.

Exploatören av den kommunala marken bör på sedvanligt sätt med särskild överenskommelse åläggas att dokumentera och bevara vegetationen på bästa sätt.

Rekreation och friluftsliv

Mål och planeringsförutsättningar

- *Ett lämpligt kommunikationsnät skall ge god tillgänglighet till betydelsefulla rekreations-
friluftsområden.
- *Områden - speciellt stränder - som nu är tillgängliga för allmänt friluftsliv skall skyddas mot
åtgärder som begränsar tillgängligheten.
- *Närströvområden, som skall behållas för friluftslivets intressen, skall fastställas.

Nuläge

Det finns goda möjligheter till rekreation med promenader inom planområdets vägsystem. Befintliga naturmarker (som fastställs i planen) är av speciellt stort värde för lek och närströvande och som utgångspunkt för längre naturvandringar t.ex. vidare till Abborrträsk och Velamsund.

Närmaste barndaghem med allmäntillgänglig lekplats och mindre lekplan finns vid Källvägen. Lekplats med större bollplan finns vid Sågtorpsskolan. Större rekreationsanläggningar finns i Orminge.

Konsekvenser

Rekreationsmöjligheterna försämras genom exploateringen av ett fint område med hållmarkstallskog i den norra delen av området. Ett stort naturområde i öster säkerställs dock som naturmark.

Behovet av allmäntillgänglig lekplats tillgodoses i planförslaget.

Lokalklimat

Nuläge

Planområdet har ett relativt gynnsamt klimat på grund av höjdläget och vindskyddande vegetation i och kring området, men är vintertid särskilt utsatt för nord/nordvästliga vindar i Boovägens sträckning.

Området är i stort välexponerat för solinstrålning med terränglutningar mot söder och väster.

Konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer inte att medföra några större förändringar av klimatet.

Landskapsbild

Mål och planeringsförutsättningar

*Nackas karaktär av grön kommun skall bibehållas.

*De områden som präglar särarten i regionen och i kommunens natur- och kulturlandskap bör skyddas.

Nuläge

Planområdet exponeras mot Boovägen och delvis mot Värmdöleden.

Dominerande terrängformaterade landskapsrum finns längs Boovägen och Västertäppsvägen. I övrigt bildas landskapsrummen med ensidiga terrängformationer (bergväggar) och vegetation eller enbart av vegetation.

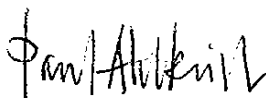
Områdets natur- och skogskaraktär är dominerande på grund av gles bebyggelse på tomter med mycket bevarad naturlig vegetation.

Konsekvenser

Med enbart smärre terrängförändringar och bevarandet av befintlig vegetation, speciellt längs gaturummen, kommer landskapsbilden i stort att behållas.

Utbyggnaden (förtätningen) kommer dock till en början att medföra en kalare bebyggelsedominerad närmiljö. Tillkommande plantering av trädgårdsväxter kommer att ge området en förstärkt karaktär av villabebyggelse.

Miljö & Stadsbyggnad



Paul Ahlkvist



Christer Rosenström

Antagen av kommunfullmäktige 2000-06-13 § 129/ *V. Bremner*