

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalgrata
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- Öppet vattenområde
- Småbåtshamn
- Vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- e₂ -Frigående byggnad som uppföres i en våning jämte slutföringsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader
- e₃ -Frigående byggnad som uppföres i en våning jämte inreddingsbar vind eller i en våning jämte vind och slutföringsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 38 grader
- e₄ -Frigående byggnad som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 80 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- e₅ -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader

- Största byggnadsarea för uthus och garage inom e₁ och e₂ är 30 kvm
- Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader
- e₃ -Frigående byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 200 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader

- Största byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm inom e₃ och där utnyttjandegrad ej angivits

- Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader
- Utöver tillåten byggnadsarea för uthus och garage får befintliga uthus, när detaljplanen vinner laga kraft, om sammanlagt högst 20 kvm bibehållas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- z Område för anpassning av vägstämt
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- Inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 13 m inte får fällas utan marklov
- Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtråns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande, placeras närmare tomtråns
- Utformning, utförande
- Dagvatten inom kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m, för tvåvåningsbyggnad och slutföringshus 6,2 m. För uthus och garage är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,7 m
- Största taklutning i grader, se utnyttjandegrad
- II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ Slutföringsvåning får anordnas

- Fasadmaterial, takmaterial och färgsättning
- För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utföras med träpanel eller puts.
- Takmaterialet ska vara lertegel, bandtalsad plåt eller svart papp. Färgsättningen ska vara dov, t.ex. faturlött, umbra eller ockra
- Värdefulla miljöer och byggnader

- q₁ Synnerligen värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas
- q₂ Kulturhistoriskt intressant byggnad på vilken åtgärder får vidtagas på exteriören som endast syftar till att höja dess kulturhistoriska värde
- q₃ Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

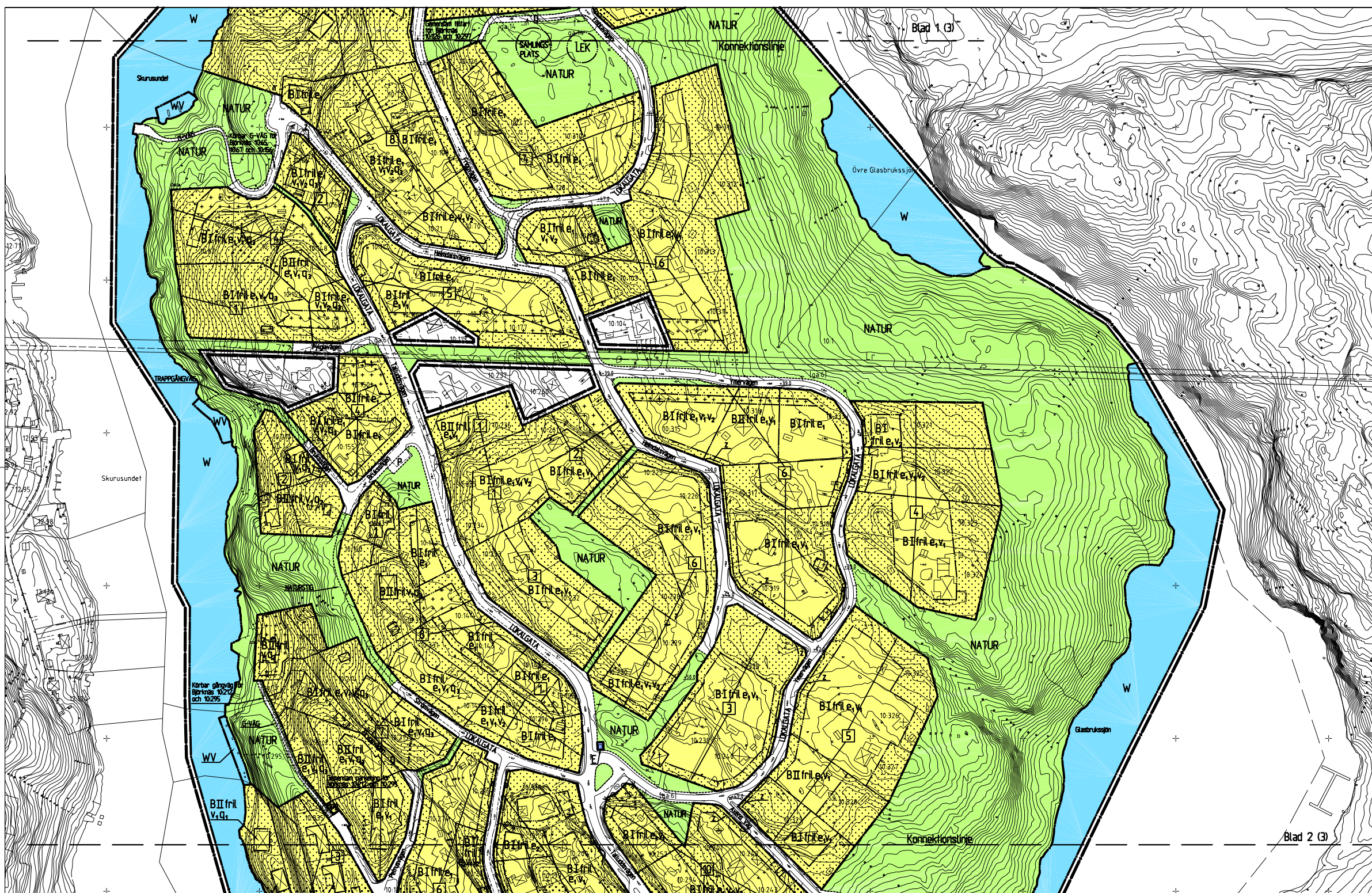
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildningen i enlighet med detaljplanen är genomförd
- Genomförandetiden börjar när planen vunnit laga kraft och pågår i 15 år
- Ändrad lovplikt
- Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 13 m

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100m

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| Detaljplan för LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2, BOO Nacka kommun Miljö & Stadsbyggnad april 2003 Stadsbyggnad reviderad i april 2004 | | Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning illustrationskarta |
| Micaela Lavonius Planchef | Rolf Markman Projektfledare | KFCS 38/2001 214 Projnr 9390 |
| Tillsyrkt av ONB 2004-04-28 § 68 Antagen av KF 2004-09-13 § 97 Laga kraft 2006-02-16 | | DP 380 |



PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom området med nedanstående bebyggningar. Där bezeichnung saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - - - Läge ritad 3 meter utanför planområdets gränser
 --- Användningsgränser
 --- Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
LOKALITÄT Gata som ingår i lokalitet
NATUR Naturområde
LEK Lekplats
CEVAK Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
B Bostäder
TE Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN
Ö Öppet vattenområde
S Sjöbudsområde
V Vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning

UTNYTTJANDEGRAD
 -Friliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
 -Friliggande byggnad som uppföres i en våning jämte sluttningstak för inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader
 -Friliggande byggnad som uppföres i en våning jämte tredningskar vind eller i en våning jämte vind och sluttningstak för inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 36 grader
 -Friliggande byggnad som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 80 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
 -Friliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
 I övrigt gäller bestämmelserna under e₁
 -Största byggnadsarea för uthus och garage inom e₁ och e₂ är 30 kvm
 Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader
 e₃ -Friliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 200 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
 -Största byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm inom e₃ och där utnyttjandegrad ej angivits
 Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader
 Över utlånen byggnadsarea för uthus och garage får befriinga uthus, när detaljplanen vinner laga kraft, om sammanlagt högst 20 kvm bebodas
 (E) Största antal tillåtna fastigheter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - - - Marken får inte bebyggas
 - - - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 z Område för anpassning av vägslätt
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE
 Inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 13 m inte får fällas utan marklov
 (- - - - -) Utart för inte andras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
PLACERING
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage får där så prövas lämpligt och efter grannes medgivande, placeras närmare tomtgräns
Utformning, utförande
 Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt
 Höga Hållna byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m, för tvåvåningsbyggnad och sluttningstak 6,2 m. För uthus och garage är högsta Hållna byggnadshöjd 2,7 m
 Största taklutning i grader, se utnyttjandegrad
 II Högsta antal våningar
 III Endast friliggande hus
 IV Vind får inte byggas
 V Sluttningstak får andras

Fasadmaterial, takmaterial och färgsättning
 För ny byggnad gäller följande. Fasaderna ska utformas med träpanel eller puts. Takmaterial ska vara keramik, betongskivor eller svart papp. Färgsättningen ska vara dov, tex, färdigt, unbra eller ockra
 Värdefulla miljörer och byggnader
 q₁ Synnerligen värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte förändras
 q₂ Kulturhistoriskt intressant byggnad på vilken åtgärder för vidvagas på exteriören som endast syftar till att höja dess kulturhistoriska värde
 Åtgärder som kan försvära miljön får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Bygglöv får inte ges förrän fasthetsbildningen i enlighet med detaljplanen är godkänd
 Genomförandeförbud börjar när planen vunnit laga kraft och pågår i 15 år
 Ändrad lovpålag
 Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 13 m

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50 100m

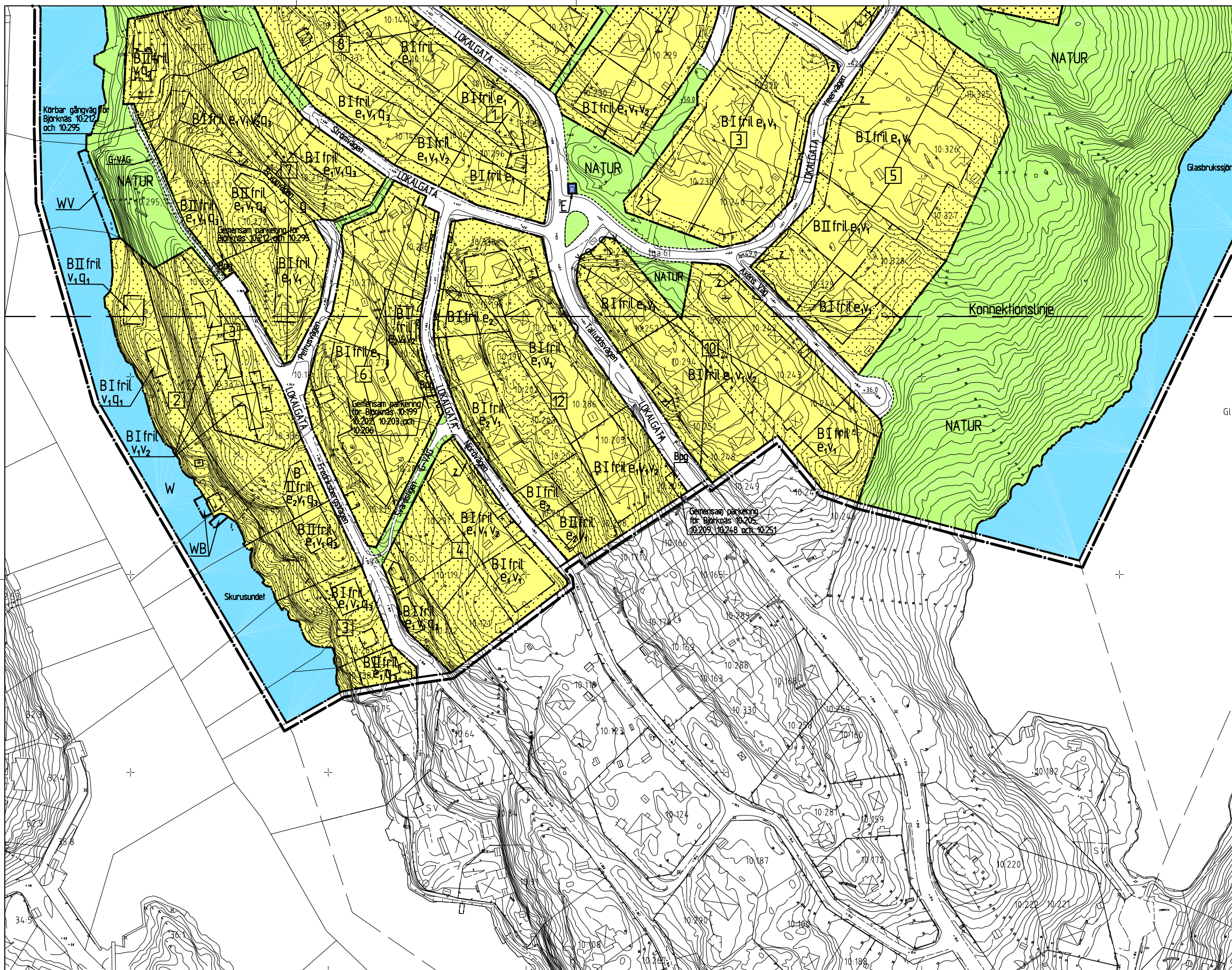
Detaljplan för LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2, B00
 Nacka kommun
 Hög & Stadsbyggnad april 2003
 Stadsbyggnad reviderad i april 2004

Till planen hör:
 planbeskrivning
 genomsnittsbekrivning
 illustrationskarta

Micaela Lavenus
 Plancheför
 Rolf Markman
 Projektförare
 KFVS 36/2001 214
 Projnr 9390

Tillstånd av ÖNB_2004-04-28 & 68
 Antagen av KF_2004-09-13 & 97
 Laga kraft_2006-02-16

DP 380



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturområde
- G-VÄG Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WV Småbåtshamn
- WB Vattenområde som får överbyggas i begränsad omfattning

UTNYTTJANDEGRAD

- Frliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- Frliggande byggnad som uppföres i en våning jämte stutningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader
- Frliggande byggnad som uppföres i en våning jämte inreddbar vind eller i en våning jämte vind och stutningsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 38 grader
- Frliggande byggnad som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 80 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- Frliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader i övrigt gäller bestämmelserna under e1

-Största byggnadsarea för uthus och garage inom e1 och e2 är 30 kvm. Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader

e3 -Frliggande byggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 200 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader

-Största byggnadsarea för uthus och garage är 40 kvm inom e3 och där utnyttjandegrad ej angivits

Uthus och garage får inte ges större takvinkel än 27 grader. Utöver tillåten byggnadsarea för uthus och garage får befintliga uthus, när detaljplanen vinner laga kraft, om sammanlagt högst 20 kvm bibehållas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- z Område för anpassning av vägstämt
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 13 m inte får fällas utan marklov

Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering**
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomträns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande, placeras närmare tomträns
- Utformning, utförande**
Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m, för tvåvåningsbyggnad och stutningshus 6,2 m. För uthus och garage är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,7 m
- Största taklutning i grader, se utnyttjandegrad**
 - II Högsta antal våningar
 - fril Endast friliggande hus
 - v1 Vind får inte inredas
 - v2 Stutningsvåning får anordnas

Fasadmaterial, takmaterial och färgsättning
För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utföras med träpanel eller puts. Takmaterial ska vara lertegel, bandfalsad plåt eller svart papp. Färgsättningen ska vara dovt, t.ex. färdigt, umbra eller ockra. Värdefulla miljöer och byggnader

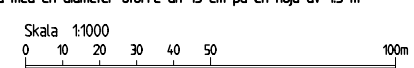
- q1 Synnerligen värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvanskas
- q2 Kulturhistoriskt intressant byggnad på vilken åtgärder får vidtagas på exteriören som endast syftar till att höja dess kulturhistoriska värde
- q3 Åtgärder som kan försvansa miljön får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildningen i enlighet med detaljplanen är genomförd. Genomförandetiden börjar när planen vunnit laga kraft och pågår i 15 år. Ändrad lovplikt. Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 13 m

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstjänst



| | | |
|---|---------------------------------------|--|
| <p>Detaljplan för LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2, BOO Nacka kommun Miljö & Stadsbyggnad april 2003 Stadsbyggnad reviderad i april 2004</p> | | <p>Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning illustrationskarta</p> |
| <p>Micaela Lavonius Planchef</p> | <p>Rolf Markman Projektledare</p> | <p>KFKS 38/2001 214 Projnr 9390</p> |
| <p>Tillstyrkt av ONB 2004-04-28 § 68 Antagen av KF 2004-09-13 § 97 Laga kraft 2006-02-16</p> | | <p>DP 380</p> |



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

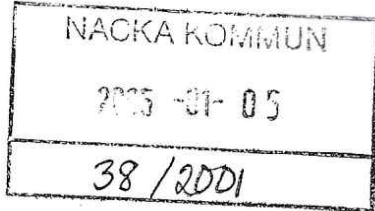
Planenheten
Carin Ancker
08-785 5429

BESLUT

Datum
22.12.2004

DP 380 1 (3)

Beteckning
511-03-94237



Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnad
131 81 NACKA

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2006-03-09

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 16 februari 2006

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Lilla
Björknäs etapp 2, Boo, i Nacka kommun**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar, med bifall till kommunens begäran, att upphäva strandskydd inom med WV betecknade vattenområden för småbåtshamn, med WB betecknade vattenområden för mindre bryggor, ett med Bq3 betecknat område för uthus på en av bryggorna, samt viss kvartersmark inom detaljplan för Lilla Björknäs etapp 2. Områdena har markerats med gråtoning på bifogade utdrag ur detaljplanen, sex delkartor benämnda A-F.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Uppllysning

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

Bakgrund

Nacka kommun har med skrivelse den 2 december 2003 samt genom senare kompletterande kartor, hemställt att strandskydd upphävs inom vattenområden för mindre bryggor (WB) varav en med bastu (B), områden för småbåtshamn (WV) samt viss kvartersmark för bostäder inom planförslag för Lilla Björknäs etapp 2, belägen på östra sidan Skurusundet i Nacka.

Förslaget att upphäva strandskydd har kungjorts av kommunen i underrättelsen om planens utställning. Planförslaget har numera antagits av kommunen.

Kopians likhet med originalet betygas

H. Beumer

Postadress
Länsstyrelsen
Planenheten
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08-785 40 00 (vxl)

Telefax
08-651 2875 (exp)
08-785 40 01 (vxl)

E-post/webbplats
inmv@ab.lst.se (exp)
www.ab.lst.se



BESLUT

Datum
22.12.2004

Beteckning
511-03-94237

Länsstyrelsens bedömning

Planområdet omfattar befintlig bostadsbebyggelse på inom de mycket branta och höga stränderna utmed Skurusundet i Nacka. För området gäller en detaljplan från 1982, och Länsstyrelsens tidigare beslut om strandskydd den 18.3.1982 i samband med fastställelsen av denna.

Områdena för bryggor (WB) ligger anslutning till befintliga strandtomter och innefattar i vissa fall befintlig brygga. De tre områdena för båthamn (WV) är belägna invid allmän platsmark och avses enligt kommunen upplåtas för lokala båtklubbar och ska inte få inhägnas och allmänheten ska få röra sig fritt. Enligt underhandsuppgift ersätter dessa hamnområden viss bryggverksamhet som finns spridd i området.

Fastigheten Björknäs 10:99 var i detaljplanen 1982 utlagd som park och överförs till kvartersmark i planen. Området med en bredd av endast 10 meter utmed vägen där bebyggelsen på ömse sidor ligger endast några meter från tomtgräns kan betraktas som lucktomt. Enligt kommunen är det även förenat med stora risker att ta sig ner över branten till stranden.

Fastigheten Björknäs 10:334 var i detaljplanen 1982 utlagd som park och överförs till kvartersmark i planen. På fastigheten finns en mindre byggnad. Det nya planförslaget redovisar det stora branta strandpartiet som prickad kvartersmark som inte får byggas frånsett en liten byggrätt för uthus vid stranden, samt föreslår en byggrätt för en villa i tomtens övre del. Även inom delar av Björknäs 10:299 och 10:300 som överförs från park till kvartersmark föreslås strandskydd upphävt. I nordöst gränsar ett större orört kustparti till planområdet. I de sydligare delarna av planområdet omfattas strandområden av allmän plats, som delvis utökats genom planen. Länsstyrelsen finner därför i en samlad bedömning att dessa upphävanden inte skadar friluftslivets intresse.

Strandskydd föreslås vidare upphävt för Bryggvägen samt ett mindre område väster om Björknäs 10:213 och 10:295, som överförs från allmän plats park till kvartersmark i planen. Bryggvägen har aldrig fungerat som gångväg på grund av kraftig nivåskillnad, bättre vägalternativ finns för att nå stranden.

Utöver de av kommunen begärda områdena upphävs strandskydd inom fastigheten Björknäs 10:65 (karta C). Denna omfattas av strandskydd som följd av att den undantogs vid Länsstyrelsens ovan nämnda beslut om fastställelse av detaljplanen (byggnadsplanen) 18.3.1982. Fastigheten omfattar ianspråktagen tomt.

Länsstyrelsen finner att upphävandet inte väsentligen skadar förutsättningarna för djur- och växtliv. De ifrågakvarnande bryggområdena är av begränsad omfattning.



BESLUT

Datum
22.12.2004


Beteckning
511-03-94237

Kvartersmark för upphävande omfattar branta stränder med prickad mark mot sundet, eller ligger ett stycke in från strandlinjen.

Länstyrelsen finner att särskilda skäl för upphävande föreligger i ovan sagda delar. Länstyrelsen bedömer att beslutet om upphävande är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

Kommunen har därutöver underhand markerat en planerad ny lokalgata mellan Emblavägen och Mariedalsvägen för upphävande av strandskydd. (blad **B**). Länstyrelsens beslut 1982 innebär emellertid att strandskydd inte gäller i denna del varför begäran lämnas utan avseende.


Carl-Gustaf Hagander
Planchef


Carin Ancker
Arkitekt

Kopia + karta (blad A-F) till:

Naturvårdsverket

Exp (planarkivet)


Fastighetsregistermyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)

Akten

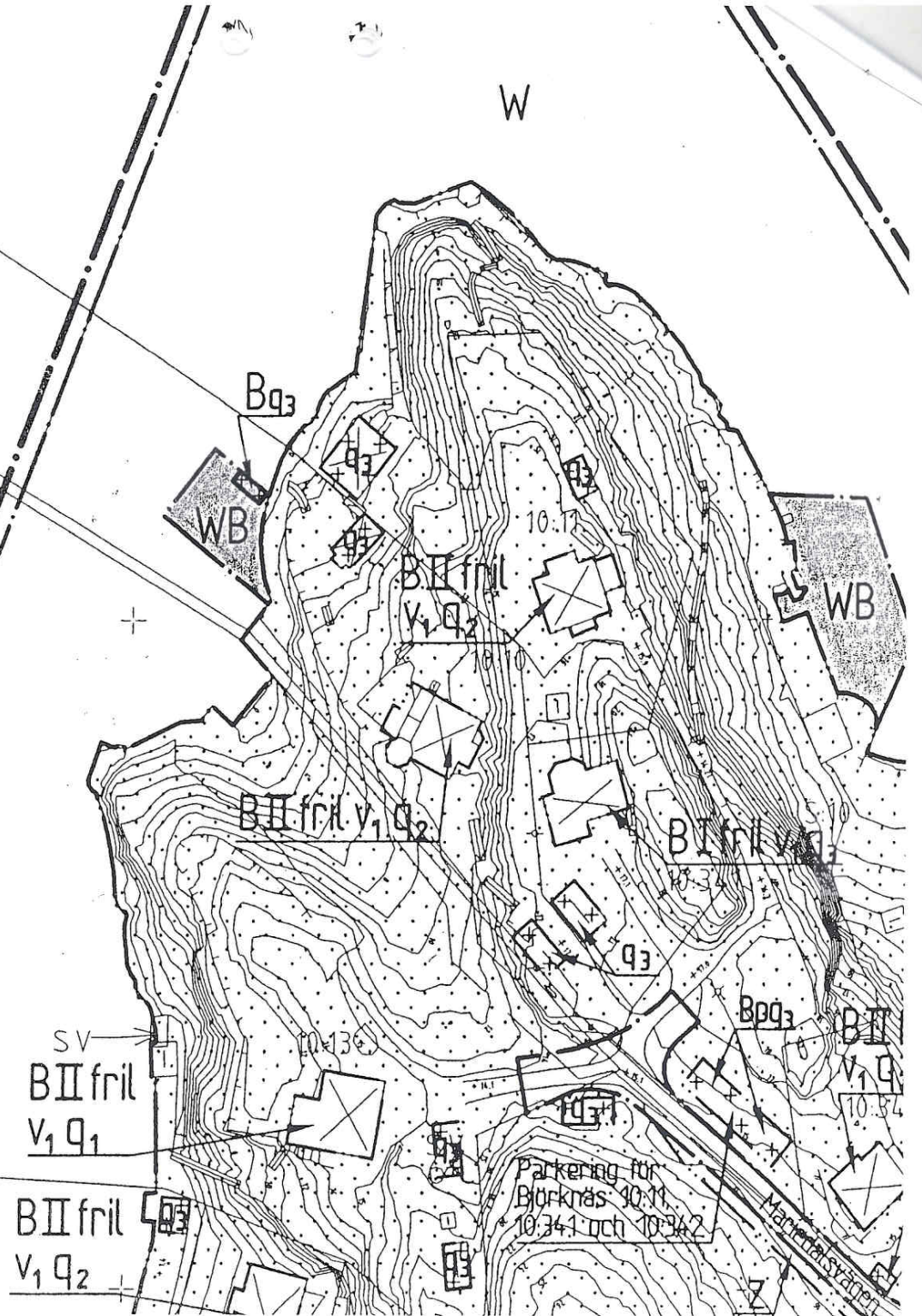
Pärmen

KARTA A

TILLHÖRANDE LÄNSSTYRELSENS
BESLUT DEN 22 DEC 2004 OM STRANDSKYDD
INOM DETALJPLAN FÖR LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2
I NACKA KOMMUN
Dnr 511-03-94237

 Område där strandskydd
~~föreskrivs bli upphävt~~

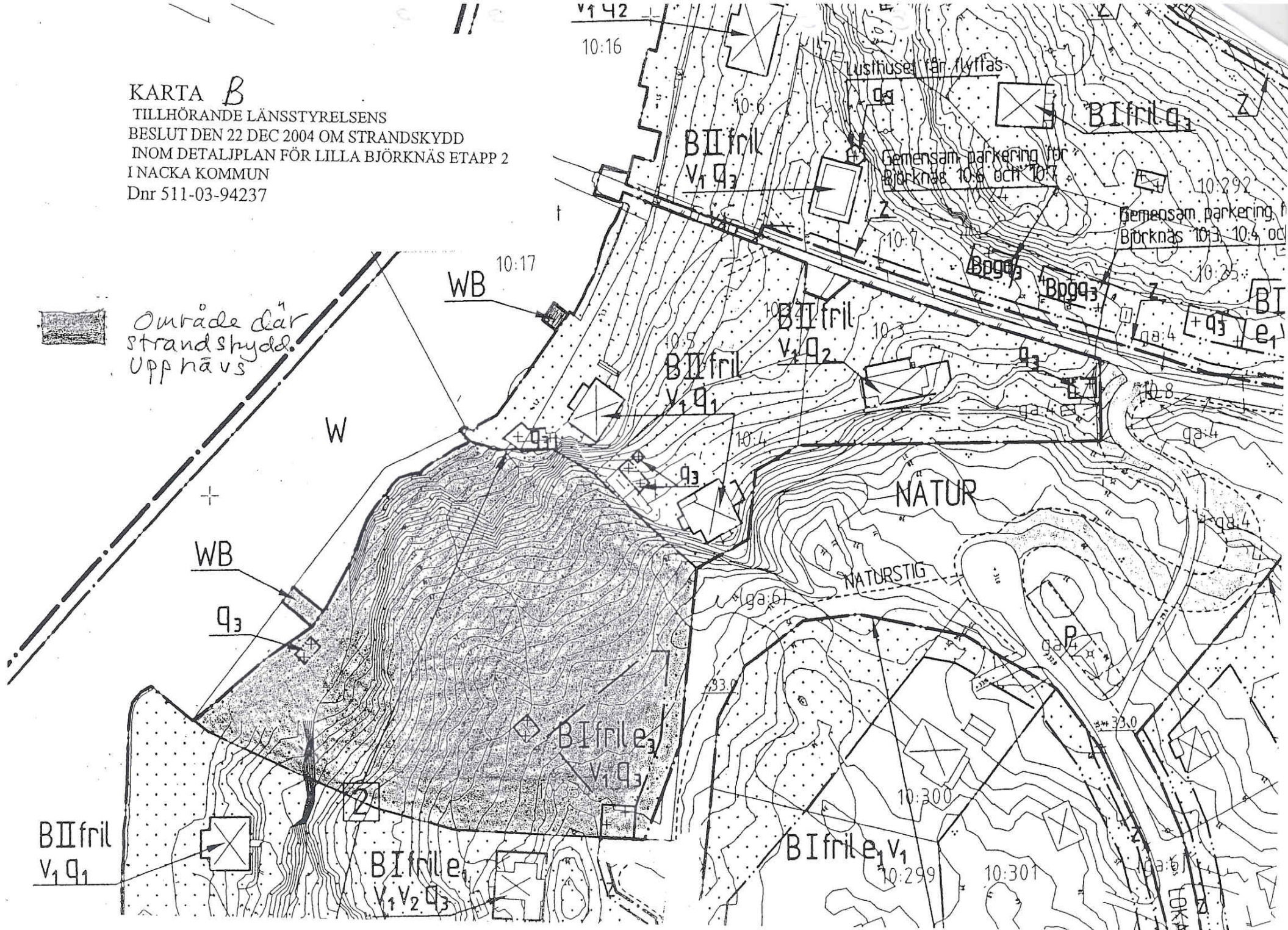
~~Område där strandskydd
skulle kunna införas~~



KARTA B
TILLHÖRANDE LÄNSSTYRELSENS
BESLUT DEN 22 DEC 2004 OM STRANDSKYDD
INOM DETALJPLAN FÖR LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2
I NACKA KOMMUN
Dnr 511-03-94237



Område där
strandskydd
Upphävs



Strandskydd
föreslås
bli upphävt

Körbar gångväg för
Björknäs 10:212
och 10:295

GÅVÄG

NATUR

WV

BII fril
V₁Q₁

Gemensam parkering för
Björknäs 10:212 och 10:295

BI fril
V₁Q₁

2

BI fril
V₁V₂

LOKALGATA

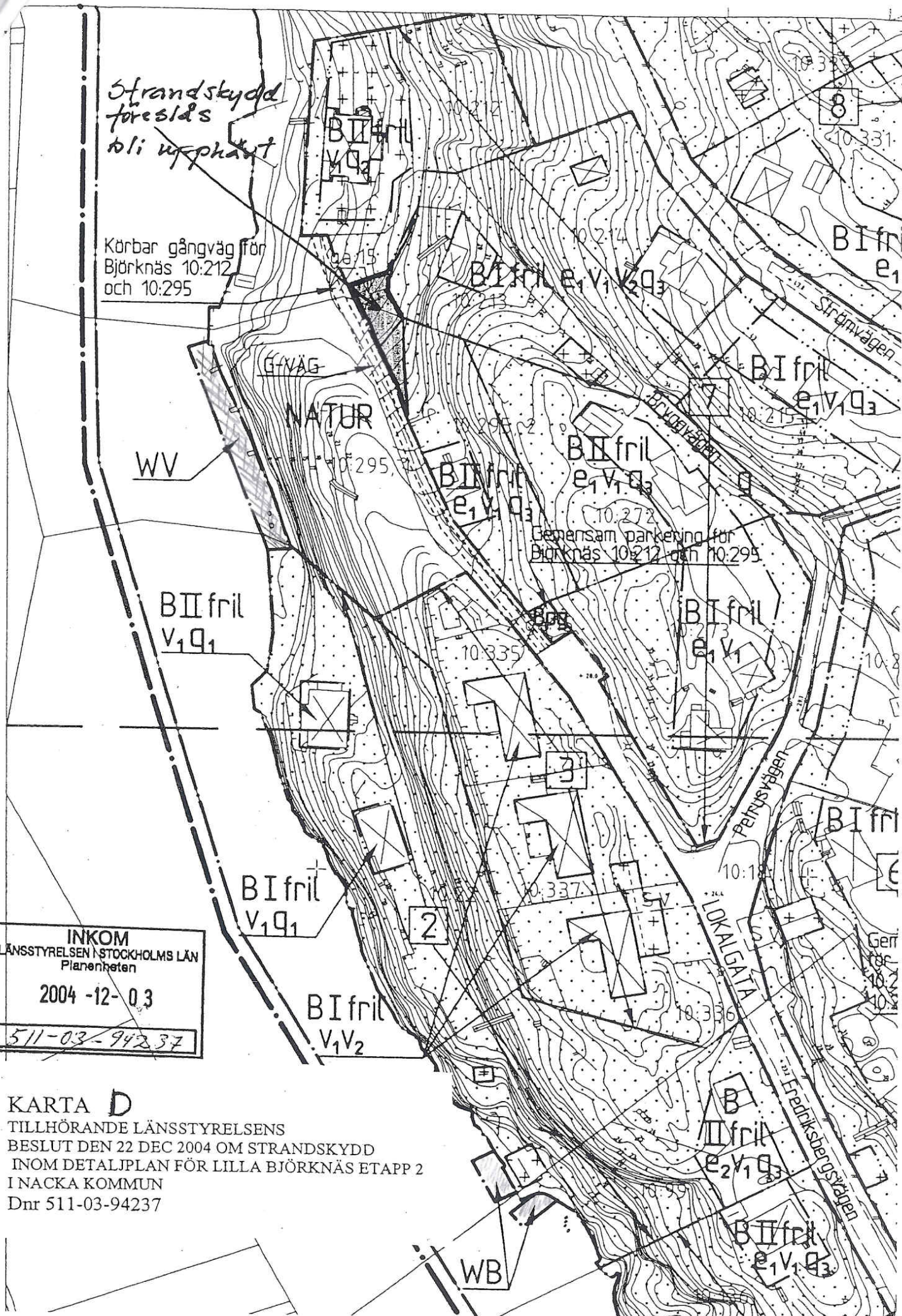
BII fril
e₂V₁Q₃

BII fril
e₁V₁Q₃

WB

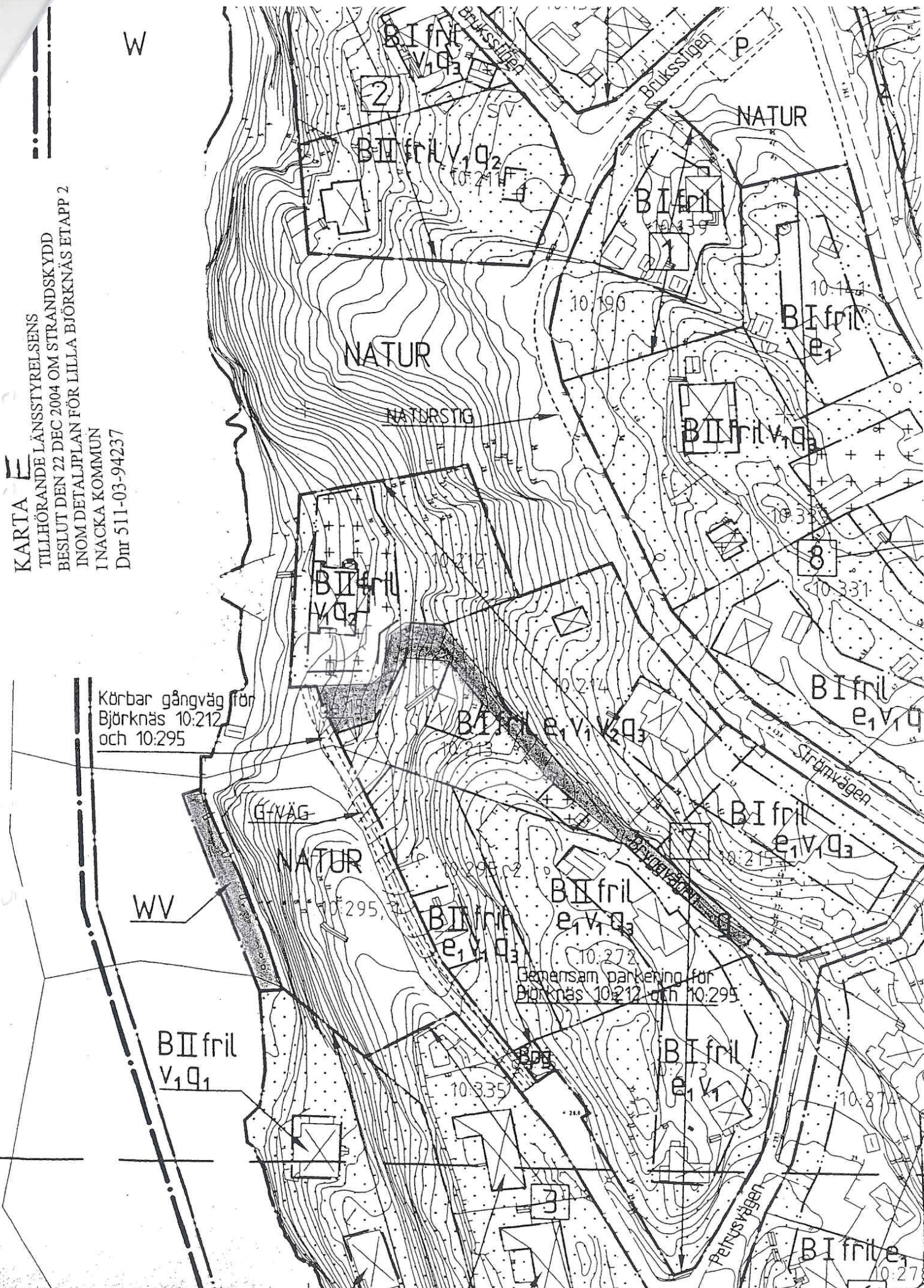
INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
2004 -12- 03
511-03-94237

KARTA D
TILLHÖRANDE LÄNSSTYRELSENS
BESLUT DEN 22 DEC 2004 OM STRANDSKYDD
INOM DETALJPLAN FÖR LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2
I NACKA KOMMUN
Dnr 511-03-94237



KARTA E
TILLHÖRANDE LÄNSSTYRELSENS
BESLUT DEN 22 DEC 2004 OM STRANDSKYDD
INOM DETALJPLAN FÖR LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2
I NACKA KOMMUN
Dnr 511-03-94237

W



Körbar gångväg för
Björknäs 10.212
och 10.295

WV

BI fril
v1q1

Gemensam parkering för
Björknäs 10.212 och 10.295

BI fril e
10.278

KARTA F

TILLHÖRANDE LÄNSSTYRELSENS
BESLUT DEN 22 DEC 2004 OM STRANDSKYDD
INOM DETALJPLAN FÖR LILLA BJÖRKNÄS ETAPP 2
I NACKA KOMMUN
Dnr 511-03-94237

Körbar gångväg för
Björknäs 10:212
och 10:295

WV

BII fril
V₁Q₁

BI fril
V₁Q₁

BI fril
V₁V₂

2

W

WB

NATUR

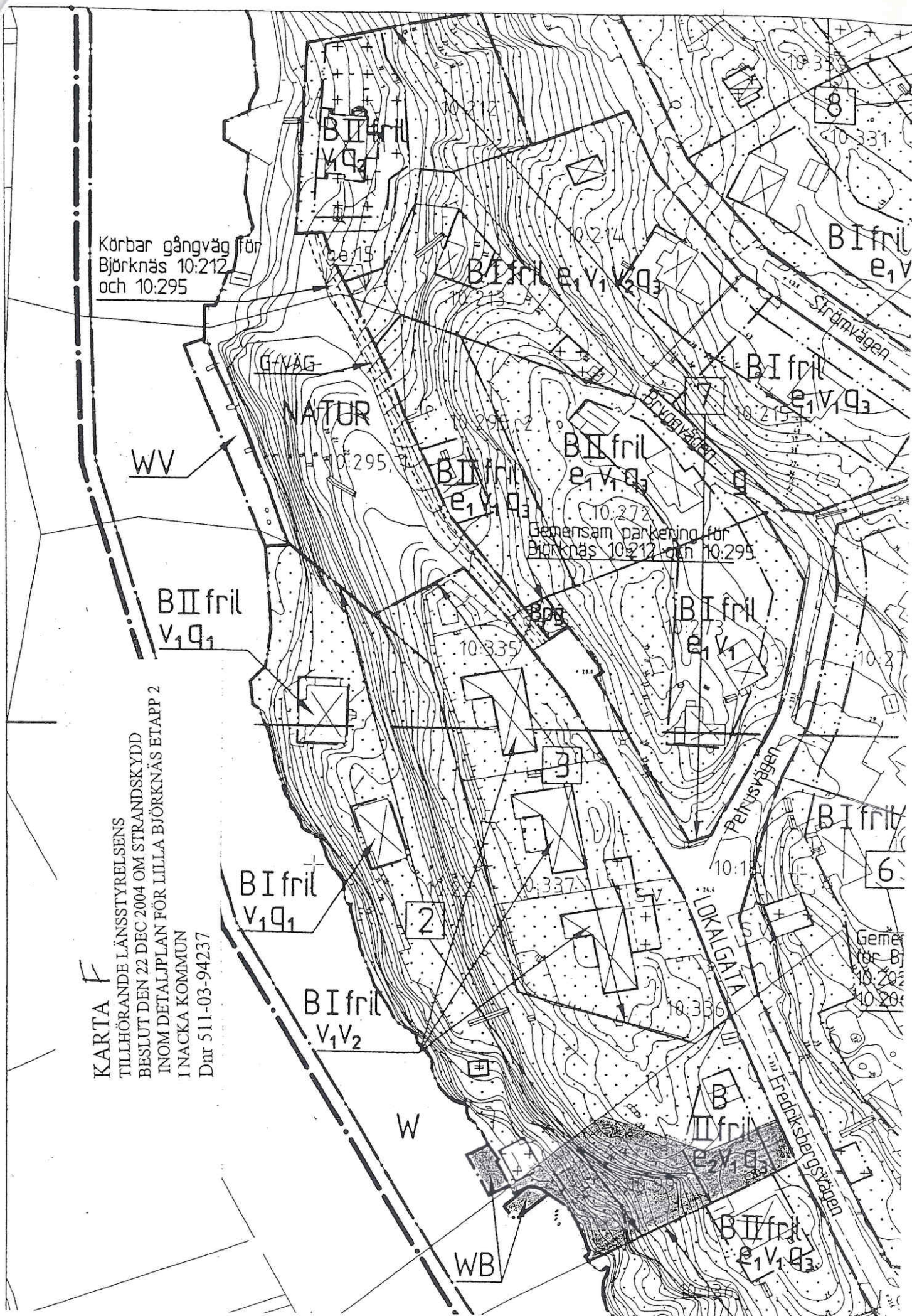
Gemensam parkering för
Björknäs 10:212 och 10:295

BI fril
E₁V₁Q₃

BI fril
6

LUKALGATA

BII fril
E₁V₁Q₃



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 2, i Boo, Nacka kommun

Kommunalt huvudmannaskap

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 2003

Reviderad på Stadsbyggnad i april 2004

Handlingar

1. Detaljplanekarta i tre blad i skala 1:1000 med bestämmelser
Till förslaget hör även:
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustration
6. Fastighetsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med en detaljpaneläggning är en omvandling av områdets användning för att möjliggöra permanentboende på de fastigheter där så är möjligt genom en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden samt att minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

BAKGRUND

De boende i Lilla Björknäs har under senare år visat ett stort intresse för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom området. Intresset för utbyggnad hänger samman med en omvandling från fritidsbostäder till permanentbostäder för att medge en utökning av byggrätterna.

Miljö & Stadsbyggnad har i diskussioner med Lilla Björknäs villaägarförening framfört att en omvandling måste lösas i samband med en detaljpaneläggning. För att en detaljpaneläggning ska bli aktuell måste en tydlig opinion för en planläggning finnas.

Villaägarföreningen har genomfört en rad enkäter inom Lilla Björknäs. I april-96 kunde föreningen, för ett delområde (etapp 1), uppvisa ett stort intresse hos fastighetsägarna (64%) för ett införande av kommunalt vatten och avlopp och en modern detaljplan. Mot den bakgrunden lämnade villaägarföreningen in en ansökan om planläggning för en första etapp inom Lilla Björknäs.

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 20-22 november 2000 ett förslag till detaljplan för Lilla Björknäs etapp1. Planförslaget vann laga kraft den 24 januari 2002.

Lilla Björknäs Villaägareförening och Norra Talluddens Vattenförening lämnade i november 2000 in en begäran om ”Hemställan om snabbare VA-införande i Lilla Björknäs- med stöd av en ny opinionsundersökning”. Undersökningen visar att 83 % är positiva till en fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Lilla Björknäs.

Områdesnämnden i Boo har vid olika tillfällen framhållit vikten av att planeringen startar så snart som möjligt för etapp 2.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i kommundelen Boos västra del och gränsar i väster till Skurusundet samt i öster till dalgången mot stora Ängsviken och Glasbrukssjön. I söder gränsar planområdet till Lilla Björknäs etapp 1 och i norr till Högarnsfjärden.

Historik

Det var när ångbåtarna under 1800-talets senare hälft började trafikera vattnet vid Boo som den kustnära sommarbebyggelsen började växa fram. Den dramatiska och svårtillgängliga terrängen var särskilt eftertraktad av en burgen medelklass, som utmed Skurusundets branta stränder lät uppföra sina sommarvillor.

De första villorna kunde, med några få undantag, endast nås från sjösidan och utmed Skurusundet norra del anlades tre ångbåtsbryggor med längst i norr Mariedals brygga, söder om denna Annehälls brygga samt Fredriksbergs brygga ännu ett stycke söderut. Vid sekelskiftet tillkom ytterligare en brygga vid Bergshyddan.

Nästa byggnadsperiod inföll mellan sekelskiftet och 1930-talet. Med förbättrade kommunikationer växte nya bebyggelseområden fram längre inåt land bestående dels av sportstugeområden och dels av områden för åretruntboende. År 1930 hade 267 tomtavsöndringar genomförts i Lilla Björknäs.

En annan bebyggelsekategori av kulturhistoriskt värde är den fritidsbebyggelse som växte fram längre inåt land från 1920-30-talet och framåt. Denna bebyggelse, som är koncentrerad till främst till området kring Heimdalsvägen, Talluddsvägen och Ymervägen, består oftast av enkla, mindre sommarstugor belägna på små anlagda tomter.

Markägoförhållanden

Alla fastigheter inom kvartersmark är i enskild ägo. Vägar och grönområden ägs till största delen av kommunen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan (1991) ska en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp föregås av detaljplaneläggning. Enligt förslag till översiktsplan som nu ska ställas ut är planområdet avsett för enbostadshus.

Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan (detaljplan) från 1982 med undantag för några fastigheter. Byggnadsplanen från 1982 tillkom för att befästa dåvarande markanvändning. Planen reglerar vilka fastigheter som får utnyttjas som permanenthus respektive fritidshus. Till användningen är knutet bestämmelser om vilka enskilda vatten- och avloppslösningar som är tillåtna. Syftet var att begränsa vattenuttaget och belastningen på omgivningen eftersom området saknade förutsättningar att kunna innehålla en permanentbebyggelse med enskilda VA-lösningar.

Övriga utredningar

Riksintresse, kultur, gäller för större delen av planområdet i norr. Utefter Skurusundet gäller riksintresse för kust och skärgård.

Området ingår i en helhetsmiljö (21) och närmiljö (21:1-2) av intresse för kulturminnesvården. Miljöerna beskrivs i "Nackas kulturhistoriska miljöer", 1987.

Helhetsmiljöer är avgränsade som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. Närmiljöer har definitionen "områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia". Miljöprogrammet (1991) tar bl.a. upp åtgärder för att förbättra Glasbrukssjöns tillstånd. Vidare beskrivs i miljöprogrammet målsättningar för bl.a. natur och rekreation.

Strandskydd

Strandskydd upp till 100 m gäller inom W betecknat område i gällande detaljplan samt inom den mark som redovisas som parkmark i samma plan.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt den 7 maj 2001 att godkänna startpromemoria med program för Lilla Björknäs etapp 2.

PLANOMRÅDET

Topografi, natur och stränder

Området är kraftigt kuperat och bebyggelsen klättrar upp mot höjderna. En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Trädvegetationen är gles i de högre belägna delarna men rikligare i dess lägre delar.

Längs Skurusundet är stranden mestadels brant och därmed även svårtillgänglig. Framkomligheten vid stranden begränsas även av privata fastigheter som sträcker sig ut i Skurusundet. En kvalitet utgör de utsiktspunkter, som från olika platser inom området, ger utblickar över Skurusundet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

Vägar, parkering och gemensamma ytor

Områdets vägnät har anpassats till de topografiska förutsättningarna och att det huvudsakligen använts för fritidshusändamål. Vägarna är i allmänhet smala och har varierande standard. Delar av vägnätet har dåliga siktförhållanden eller mötesmöjligheter, kraftiga lutningar eller dåligt utformade vägkorsningar. Gångbanor saknas längs vägarna. Några gångvägar förbinder vägarna med varandra. Gångstigar i form av naturstigar förekommer i området.

Parkering sker huvudsakligen på kvartersmark, dvs. på den egna fastigheten. Eftersom området är kuperat, är ibland utrymmet för parkering mycket begränsat. Fastigheterna kan p.g.a. höjdskillnaderna vara svåra att angöra med bil. Ibland måste tillfart ske över annan fastighet.

Väghållare för områdets vägar är Björknäs vägförening, vilket numera även gäller Talluddsvägen. Den senare trafikeras av SL-buss. Vägområdena, dvs marken ägs till största delen av kommunen. Inom området finns gemensamma ytor t.ex. mindre grönytor. Anlagd bollplan och lekplats saknas.

Bebyggelse

Området innehåller ca 145 fastigheter. Av dessa är ca 75 permanentbebodda och resterande är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Tomtstorlekarna varierar inom området mellan ca 1300 kvm och 2000 kvm med några undantag. De största tomterna varierar mellan 6000 kvm och 14000 kvm.

Bebyggelsen har vuxit fram under olika årtionden. Längs Skurusundet finns sommarvillor från sekelskiftet, i områdets norra och inre delar finns fritidshus från 30- och 40-talet och bl.a. i de södra delarna finns modernare permanenthus. I områdets västra del är ett småbåtsvarv

med bensinstation för båtar beläget i anslutning till Skurusundet. Varvet drivs som familjeföretag.

Sanitära förhållanden vatten och avlopp

Fastigheterna försörjs med vatten och avlopp genom enskilda lösningar. Vattenförsörjningen sker huvudsakligen genom egna eller gemensamma brunnar. En del fastigheter tar sommartid vatten från Glasbrukssjön för bevattning och tvätt. Avlopp för BDT-vatten (bad, disk och tvätt) sker vanligen genom infiltration eller i vissa fall slutna tank. Toalett löses oftast som torrtoalett eller förmultningstoilet. WC-avlopp är oftast anslutna till slutna tank. Tillgången på berggrundvatten har vid tidigare bedömningar ansetts räcka för 50-70 fastigheter för permanent boende. Inom delar av området finns idag uppgifter om brist på

grundvatten. Infiltrationsmöjligheterna är generellt sett dåliga inom området p.g.a. områdets bergiga karaktär. Det finns redan idag vissa problem med avloppsanläggningarna.

Geotekniska förhållanden dagvatten

Planområdet består till stor del av berg i dagen, och är starkt kuperat. Planområdet ligger på en bergås som sträcker sig i nord-sydlig riktning med höjdryggen belägen mitt genom planområdet. Parallellt med denna höjrygg, som tillika är huvudvattendelare, finns mindre avsatser belägna där sprickbildningar skapar förutsättningar för något mer omfattande vegetation. Dessa avsatser har ofta lera i botten som sedan är överlagrad av morän och silt. I dessa avsatser är oftast befintlig bebyggelse etablerad samt de vägar som utgör matningen till fastigheterna. Eftersom området har karaktär av sommarstugebebyggelse har ett förhållanden ganska kraftigt trädbestånd bevarats, vilket bidrar till att hålla jämnvikt på vattenbalansen på dessa avsatser.

Mitt i planområdet finns en dalgång / förkastning som sammanbinder Glasbrukssjön och Skurusundet. Dalgången/förkastningen har mäktiga delvis djupa lerlager överlagrade med morän och jord.

Dagvattnet avrinner från huvudvattendelaren via diken samt mindre kulverteringar till Skurusundet i väster. En mindre del avrinner i öster via Glasbrukssjön som sedan har ett utloppsdike som mynnar i Skurusundet. Glasbrukssjön har även ett utlopp norrut men det är av mindre betydelse då detta håller på att växa igen. Glasbrukssjön regleras via en damm i södra delen.

Dagvattnet tillförs föroreningar från bristfälliga avloppsanläggningar under sin transport till recipienterna. Dagvattnet rinner ofta från lågpunkter på "hyllplanen" över tomter, ibland kulverterade, för att fortsätta i diket på underliggande "hyllplan" innan recipienten nås.

Glasbrukssjön

Delar av området ligger inom Glasbrukssjöns avrinningsområde, en långsträckt sjö som gränsar till planområdet i öster. Sjön har ett högt värde för rekreation och friluftsliv, bl.a. utnyttjas den för bad och fiske. Sjön har även höga naturvärden och räknas som ekologiskt känslig. Vattenkvaliteten är god men belastningsberäkningar visar att sjön är utsatt för viss belastning. Enligt kommunens "Miljöprogram" från 1991 är det viktigt att fosforhalten minskas i Glasbrukssjön.

Kulturmiljövärden

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Skurusundet, Östra Skuru och Stockholms inlopp.

Planområdet är mycket omväxlande och har en "dramatisk" landskapsbild bestående av såväl stora som små landskapsrum. Topografin avgränsar de stora landskapsrummen medan vegetation och mindre höjdryggar ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av:

- vattenrummen/strandzonerna som med sina fantastiska branter är av mycket stor betydelse

- Glasbrukssjön och Lilla Glasbrukssjön med sitt starkt avgränsade landskapsrum och raviner
- Mariedal med bl.a. sin tydliga udde i norr
- höjdplatåerna vid t.ex. Emblavägen och Talluddsvägen
- landskapsrummen mellan de mindre höjderna/höjdryggarna

Den naturliga vegetationen finns till stor del kvar, vilket har avgörande betydelse för landskapsbilden i området. De norra delarna av Lilla Björknäs har dock något mer sparsamt med vegetation än de södra, då inslaget av nästan kalt berg är större i norr.

De delar av planområdet som är exponerade från Skurusundet är de delar som rymmer de mest betydande kulturvärdena. Det kuperade landskapet där bebyggelsen ligger på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor bidrar starkt till områdets särprägel. Området kring Mariedal i norr, som är en mycket väl sammanhållen sommarnöjesmiljö, ingår i den farledszon som är av riksintresse för kulturminnesvården. Bebyggelsen består huvudsakligen av det sena 1800-talets sommarvillor med sina här och var bevarade små badhus, paviljonger och uthus i fantasifull snickarglädjearkitektur.

En bebyggelseinventering med åtföljande klassificering och värdering av såväl byggnader som närmiljöer och landskap genomfördes 1977. Denna undersökning visade att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen utmed Skurusundet var väl bevarad. Några hus hade förändrats genom att mycket av den ursprungliga detaljutsmyckningen försvunnit men kvar fanns ändå husens ursprungliga volymer och karaktärer liksom den omgivande miljön med allehanda små uthus och lusthus, murar, staket, grindar och terrasseringsar.

Service

Dagligvarubutik och post finns i Björknäs centrum som ligger ca 2 km från områdets centrala delar m söder om planområdet. Större utbud av butiker samt systembolag finns i Orminge centrum ca 3 km från planområdet.

Friytor

Planområdet gränsar i öster till det blivande naturreservatet för Skarpnäs. Glasbrukssjön som delvis ligger inom planområdet har ett stort rekreationvärde och ger möjlighet till bad. Skurusundet som gränsar till planområdet utgör en betydande kvalitet för området.

Trafik

Talluddsvägen är den uppsamlade vägen inom planområdet. Björknäs vägförening är huvudman för Talluddsvägen. Talluddsvägen trafikeras endast av de som bor i Lilla Björknäs. Någon genomfartstrafik förekommer inte.

Lokalvägarna i området är smala och krokiga och har bitvis dålig bärighet. De fungerar tillfredsställande idag med hänsyn till den ringa trafiken.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med detaljplaneläggningen är en omvandling av områdets användning från fritidshusboende till permanent boende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidsfastigheter.

Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte tillåtas. Hustyper och volymer ska anpassas till fastigheten, landskapsbilden och kulturmiljön.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av sanitära förhållanden av Glasbrukssjöns tillstånd. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar.

Detaljplanen ska, med utgångspunkt från dagens vägnät, föreslå nödvändiga förbättringar av områdets vägar. Mer omfattande åtgärder föreslås på Talluddsvägen som förses med gångbana från plangränsen i söder över Heimdalsvägen till Friggvägen. En helt ny väg föreslås till Mariedal från Emblavägen för att skapa en tillfart till området som kan trafikeras året runt med utryckningsfordon. Emblavägen byggs om och får direkt anslutning till Heimdalsvägen för att det ska bli lättare att ta sig upp för backen på första delen av Emblavägen.

Bostäder

Området innehåller idag totalt 150 byggbara fastigheter. Två nya fastigheter får avstyckas från Rundvik som har en areal om ca 14.000 kvm. Totalt blir det inom planområdet 152 byggbara fastigheter. Ca 75 st av bostadsfastigheterna är idag permanentbebodda. För dessa gäller enligt byggnadsplanen från 1982 att de får bebyggas med 150 kvm bostadsyta.

Förslaget till byggrätter innebär att olika byggnadsareor införs för olika hustyper men att boarean i huvudsak blir densamma. Ca 55 fastigheter är idag fritidsfastigheter och knappt 10 obebyggda tomter.

För en enplansbyggnad med förbud mot vindsinredning är högsta tillåtna byggarean 160 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en enplansbyggnad där sluttningsvåning får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en enplansbyggnad där vind och sluttningsvåning får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 38 grader.

För en tvåvåningsbyggnad med förbud mot vindsinredning är högsta tillåtna byggarean 80 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För fastigheter som har en liten tomtareal eller är svårbebyggda har byggrätten för en enplansbyggnad satts till 120 kvm.

För Björknäs 10:334 som har en areal överstigande 6000 kvm har det bedömts rimligt att för det enplanshus som detaljplanen föreskriver tillåta 200 kvm.

För de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna anges i allmänhet ingen byggarea, utan denna får motsvara husets utbredning på marken.

För att inte göra garage- och förrådsbyggnaderna alltför dominerande föreslås att dessa totalt får omfatta 30 kvm byggarea. Något förbud mot dubbelgarage har inte införts i bestämmelserna även om en sådan byggnad kan bli mycket dominerande i miljön. Utöver de 30 kvm för uthusbyggnaden får endast en friggebod om 10 kvm uppföras.

Inom området finns många fastigheter med ett flertal uthus. Det är inte rimligt att alla dessa ska rivras om t.ex. ett garage ska byggas. Därför har införts en bestämmelse som innebär att utöver tillåten byggrätt om 30 kvm får befintliga, när detaljplanen vinner laga kraft, uthus om sammanlagt 20 kvm bibehållas.

Någon maximal byggrätt i förhållande till tomtarean har inte föreslagits även om det finns ett antal mindre tomter som skulle kunna motivera en sådan bestämmelse. För fastigheterna inom del av kvarteret mellan Njordvägen och Talluddsvägen föreslås på grund av den ringa bebyggbara ytan att byggarean maximeras till 120 kvm för en enplansbyggnad.

De topografiska förhållandena medför att för vissa fastigheter kommer angöringen till fastigheten att ligga väsentligt lägre än de föreslagna byggplatserna.

Parkering

Planområdet är inom vissa delar mycket starkt kuperat. För många av fastigheterna kommer det av topografiska skäl inte att vara möjligt att bygga garage på fastigheterna. För vissa fastigheter, som ligger utefter Njordvägens östra sida har föreslagits ett område för en gemensam parkeringslösning på andra sidan Njordvägen. För att inte bygga garage och ha biluppställning nere i den kulturhistoriskt intressanta miljön mellan Björknäs 10:5 och 10:6, så föreslås två garagelängor så nära Mariedalsvägen som möjligt. Utformningen av dessa är synnerligen viktig så att de smälter in i kulturmiljön. Vidare föreslås ett gemensamt garage för tre fastigheter i slutet av Mariedalsvägen.

Bevarande av landskap och bebyggelsestruktur

Förslaget bygger på befintlig vägstruktur och fastighetsindelning. Förbättringar i det befintliga vägnätet kommer att ske framförallt vid anslutningarna till Talluddsvägen men även på vägnätet i övrigt där bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet ska förbättras. I vissa fall måste enskild mark tas i anspråk för sådana åtgärder. Den största påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur får givetvis de nya permanentbostäderna.

Förslaget till byggrätter för fastigheterna inom planområdet bygger på en inventering av dessa där en bedömning gjorts av befintlig bebyggelse, topografi, landskapsbild och kulturmiljö. Områdets exponering mot Skurusundet har varit avgörande för vilken bebyggelse som föreslås på områdets framträdande höjdryggar. Här förelås i allmänhet en envåningsbebyggelse med förbud mot vindsinredning och en taklutning om högst 27 grader. I de kulturhistoriskt intressanta områdena tillåts i allmänhet tvåvåningshus för att smälta in i befintlig miljö.

De restriktioner som gäller i byggnadsplanen från 1982 vad gäller vilka områden som inte får bebyggas har i stor utsträckning varit utgångspunkten för utformning av de gränserna i planförslaget. Dessa utgör ett viktigt skydd för landskapsbilden för att förhindra bebyggelse i olämpliga lägen. Viss utvidgning har skett av de områden som får bebyggas för att kunna inrymma de nya byggrätterna.

För att stärka skyddet för vegetationen, som av de boende upplevs vara väsentlig för miljön, införs lovplikt för trädfällning inom hela planområdet. Detta innebär att marklov, som är kostnadsfritt, krävs för att få fälla sådant träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Fasadmaterial

I planförslaget föreslås såsom planbestämmelse att ny byggnad ska uppföras med träpanel, lockläkt, eller med puts. Fasadmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

Takmaterial

Lertegel, bandfalsad svart plåt eller svart papp är de alternativ som föreslås i planbestämmelserna för nya byggnader. Takmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

Färgsättning

För färgsättningen av ny bebyggelse gäller följande bestämmelser. Färgerna ska vara dova exempelvis falu rödfärg, umbra eller ockra.

Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader

Björknäs 10:3 Sågs vara områdets äldsta sommarhus. Ursprungligen än mer utsmyckat med snickarglädjedetaljer. I tidigare inventering bedömt som miljömässigt och historiskt värdefullt. Nuvarande bedömning är att byggnaden även har ett kulturhistoriskt egenvärde på grund av sin mycket speciella utformning.

Björknäs 10:4, 10:12

Hus byggt 1884. I tidigare inventering bedömt som ha ett miljömässigt värde. Sedan dess har byggnaden återställts i så gott som ursprungligt skick och bedöms idag som synnerligen värdefullt.

Björknäs 10:5

Sommarvilla uppförd under 1880-talet. Välbevarat hus i ett och ett halvt plan och souterräng. Huset ligger i den branta bergsslutningen i den södra delen av dalen. Väl synligt från vattnet.

Björknäs 10:6, 10:16

Sommarvilla från 1880-talet. Förändrad fasad med bl.a. sidiplattor och nya fönster. Volym och proportioner finns dock kvar. Kan återställas lätt

Björknäs 10:11m.fl

Husen från 1890-talet och 1900-talets början. Helheten värdefull. Husen delvis ombyggda men av stor betydelse för helhetsmiljön.

Björknäs 10:13, "Bergshyddan"

Fastigheten ligger högt med utsikt ut mot inloppet till Stockholm. Framför huset ut mot vattnet finns en terrass och trappor leder ned till ett badhus.

Huvudbyggnad från 1887. Grund av huggen sten. Liggande panel, svart plåttak. Badhus med liggande panel. Mycket fina detaljer på huset med bl.a. fönsterfoder och dörrfoder med inramande utsmyckning. Två glasverandor med snickeridetaljer.

Björknäs 10:14 "Annehäll"

På fastigheten finns tre bostadshus. Välbevarad och välhållen huvudbyggnad från 1880-90-talet.

Björknäs 10:15 "Rundvik"

Kulturvärdet ligger här i såväl de många välbevarade komplementbyggnaderna med sina rika lövsågerimönster som i den omsorgsfullt terrasserade tomten. Huvudbyggnaden, från 1930-talet har inredningsdetaljer från den tidigare huvudbyggnaden.

Björknäs 10:22, 10:99 "Höjden"

Välbevarade och kulturhistoriskt synnerligen värdefulla byggnader med snickarglädjedetaljer. Den otillgängliga tomten där byggnaderna ligger på klippavsatser med berget bakom som fond är av stor betydelse för helhetsmiljön kring Skurusundet.

Friytor, lek och rekreation

Området har mycket goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. Det gränsar i öster till Glasbrukssjön och det blivande naturreservatet Skarpnäs. Den del av planområdet som ligger öster om Talluddsvägen och som föreslås som natur kommer att införlivas med naturreservatet.

Vid Emblavägens slut har man en magnifik utsikt över inloppet till Stockholm. Om man går ner till Mariedal och in i blivande naturreservat i öster kan nå höjder med fantastisk utsikt över Stockholmsinloppet. Vid Fredriksbergsvägens slut föreslås ett naturmarksområde som ger en fantastisk utblick över Skurusundet. Marken är idag i privat ägo. Glasbrukssjön i öster är en ovärderlig tillgång för planområdet.

I naturområdet väster om Emblavägen föreslås en mindre lekplats och samlingsplats från vilken man har fin utsikt över Skurusundet norrut.

Glasbrukssjön erbjuder goda badmöjligheter.

Småbåtsbryggor

Fyra mindre områden för småbåtshamn föreslås. Avsikten är att dessa ska upplåtas för boende inom området då parkeringsmöjligheterna är obefintliga i anslutning till dessa. De flesta

fastigheterna vid Skurusundet har inte utskjutande bryggor utan kajer. Den intensiva båttrafiken och de höga svallvågorna gör att båtförtöjning är svårt i dessa lägen. För en fastighet i Mariedal har utlagts ett WB-område samt rätt att bygga ett badhus på bryggan.

Service

Ingen allmän eller kommersiell service föreslås i området.

I Björknäs centrum finns dagligvarubutiker och post.

Närmaste daghem finns i Björknäs centrum.

LM-skola och H-skola, Björknäs skola, ligger söder om motorvägen, ca 1,5 km från planområdet.

Gymnasium finns i centrala Nacka.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom med WB och WV betecknade områden samt inom de områden som i gällande plan är allmän platsmark men som föreslås bli kvartersmark.

Strandskydd kommer således att fortsättningsvis att gälla inom park/naturmark 100 m från stranden samt inom W betecknat område.

Kollektivtrafik

Talluddsvägen som går igenom planområdet trafikeras av SL med buss. Turtätheten är acceptabel på morgon och kväll under rusningstimmarna, men glesare under lågfrekventa delarna av dygnet.

Värmdövägen, belägen ca 1km söder om planområdet, har mycket stor turtäthet. Där kan även växling o omstigning till direktbussar, så kallade motorvägsbussar, ske som går direkt till Slussen.

En översyn av busshållplatslägena inom planområdet sker i samråd med SL. När området byggs ut behövs en uppgradering av turtätheten för att tillgodose fler resenärer samt att fler skolbarn kommer att finnas i området.

De boende i norra delen av planområdet får långt till allmänna kommunikationer.

Vägar och trafik kriterier för vägarna - det lokala vägnätet

Björknäs Vägförening är idag väghållare för det lokala vägnätet och Talluddsvägen.

Detaljplanen förutsätter kommunalt huvudmannaskap.

Talluddsvägen är den uppsamlade vägen genom planområdet. En gångbana ska byggas ut från plangränsen i söder fram till Heimdalsvägen och fortsätta utefter Heimdalsvägen till Friggvägen.

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt och anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var tänkt för. I och med den ökade permanentboendet har vägföreningen varit tvungen att utföra förbättringar samt belagt vägnätet.

Långa länkar löper parallellt på de olika avsatserna.

För att åstadkomma en bättre trafikmiljö måste vägnätet förbättras. Bärigheten skall förbättras och skall uppfylla anläggnings AMA -98.

Dräneringen av vägnätet med hjälp av bättre diken måste åstadkommas.

Utefter vissa vägar kan släntintrång förekomma in på fastigheterna. De sträckor som kan vara aktuella har markerats med ett z på plankartan.

Minsta körbanebredd på vägarna är 3,5 m plus stödremisor. Mötesplatser upprättas så att sikt finns mellan dessa. Vissa delar av vägnätet kommer att få en körbana om 4,5 m plus stödremisor. Siktförbättrande åtgärder erfordras på många platser

Uppställningsplatser för fordon som inte kan angöra sina fastigheter på grund av topografin skall få en uppställningsplats i så nära anslutning som möjligt till fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp.

Planområdet kommer att byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. På grund av topografin kommer ett tryckavloppssystem LPS att väljas. Detta läggs grunt förlagt, ca 1,0 m ute i vägarna i isolerlåda försedd med värmekabel. Inne på fastighetsmark kan systemet läggas där det erfordras minst sprängning och åsamkar minsta ingrepp och skada på naturen. På vissa sträckor kan systemet fyllas över.

Anslutningskostnaden enligt vid tidpunkten gällande taxa debiteras fastighetsägarna.

Dagvatten

I och med att området bebyggs med villor samt garage ökar de hårdgjorda ytorna. Där byggnader kommer att uppföras finns för det mesta den växtlighet som idag hjälper till att hålla vattenbalansen. Infiltrationsytor minskar och avrinningshastigheten ökar. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eftersträvas. Detta för att befintlig växtlighet skall kunna bevaras. Dock måste överskottsvatten kunna avledas mot diken utmed vägarna. Där dagvatten rinner över nedströms belägna fastigheter får detta inte skapa problem eller skada. Ett ledningsrättsområde kan bli aktuellt över vissa fastigheter.

Dagvattnet till recipienten kommer att förbättras då fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Den ökning av trafiken som förväntas kommer att tillföra dagvattnet ett obetydligt tillskott av föroreningar.

Eldistribution

Boo Energi ekonomisk förening svarar för områdets elförsörjning. En befintlig transformatorstation vid bussvändslingan på Talluddsvägen ingår i planförslaget.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen skall vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

Avfall

Källsortering och kompostering av hushållsavfall bör ske inom de enskilda tomterna för att nedbringa mängden sopor. Insamling av källsorterat avfall kommer sannolikt inte att ske inom området.

EKONOMI

Huvudman för utbyggnad av vägar, gångvägar, lekplatser m.m. kommer att bli Nacka kommun. Vid kommunalt huvudmannaskap fördelas kostnaderna i en gatukostnadsutredning. Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet. För kommunen i dess helhet ska anläggningsavgifterna som fastighetsägarna betalar enligt VA-taxan täcka utbyggnadskostnaderna. För en bebyggd tomt om ca 1700 kvm är anläggningsavgiften för anslutning till LPS-systemet enligt 2004 års taxa ca 95.000 kronor. Till detta kommer ledningsdragningen på tomtmark.

PLANGENOMFÖRANDE

Vid kommunalt huvudmannaskap bygger Nacka kommun ut de allmänna anläggningarna. Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar när planen vunnit laga kraft och pågår i 15 år.

SAMRÅD

Under våren 2001 hölls programsamråd i samband Lilla Björknäs Villaägareförenings årsmöte. Under vintern 2002 har planarbetet bedrivits i samråd med de boende i en referensgrupp. I referensgruppen har även vägföreningen deltagit. Ytterligare information lämnades till de boende på årsmötet i mars 2002 för Lilla Björknäs Villaägareförening. Formellt plansamråd hölls mellan den 26 april till den 2 augusti 2002. Samrådsmöte hölls den 17 juni 2002 i Kunskapsskolan Orminge.

Planförslaget har utarbetats i en projektgrupp med representanter för de olika enheterna inom Miljö & Stadsbyggnad.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 97/

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Lilla Björknäs etapp 2 i Boo, Nacka kommun

Kommunalt huvudmannskap

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 2003

Reviderad på Stadsbyggnad i april 2004

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 skall 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

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för att möjliggöra permanentboende på de fastigheter där så är möjligt genom en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden samt att minska belastningen på Glasbrukssjön och Skurusundet. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

De boende i Lilla Björknäs har under senare år visat ett stort intresse för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom området. Intresset för utbyggnad hänger samman med en omvandling från fritidsbostäder till permanentbostäder för att medge en utökning av byggrätterna. Miljö & Stadsbyggnad har i diskussioner med Lilla Björknäs villaägarförening framfört att en omvandling måste lösas i samband med en detaljplaneläggning. För att en detaljplaneläggning ska bli aktuell måste en tydlig opinion för en planläggning finnas.

Villaägarföreningen har genomfört en rad enkäter inom Lilla Björknäs. I april-96 kunde föreningen, för ett delområde (etapp 1), uppvisa ett stort intresse hos fastighetsägarna (64%) för ett införande av kommunalt vatten och avlopp och en modern detaljplan. Mot den bakgrunden lämnade villaägarföreningen in en ansökan om planläggning för en första etapp inom Lilla Björknäs.

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 20-22 november 2000 ett förslag till detaljplan för Lilla Björknäs etapp1. Planförslaget vann laga kraft den 24 januari 2002.

Lilla Björknäs Villaägareförening och Norra Talluddens Vattenförening lämnade i november 2000 in en begäran om ”Hemställan om snabbare VA-införande i Lilla Björknäs- med stöd av en ny opinionsundersökning”. Undersökningen visar att 83 % är positiva till en fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i Lilla björknäs.

Områdesnämnden i Boo har vid olika tillfällen framhållit vikten av att planeringen startar så snart som möjligt för etapp 2.

Start-PM med program antogs av kommunstyrelsen den 7 maj 2001.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

| | | |
|---|--------------------------------|--------------|
| Samrådsbeslut | april | 2002 |
| Områdesnämnden Boo (ONB) | | |
| Samråd | maj-juli | 2002 |
| Gatukostnadsutredning, samråd | maj | 2003 |
| Beslut om utställning ONB | juni | 2003 |
| Utställning detaljplan och gatukostnadsutredning | dec-jan | 2003-2004 |
| Tillstyrkan ONB | april | 2004 |
| Kommunstyrelsen tillstyrkan detaljplan och antagande av gatukostnadsutredning | aug | 2004 |
| Antagande kommunfullmäktige | sept | 2004 |
| Laga kraft, tidigast | okt-nov | 2004 |
| Projektering av vägar, vatten och avlopp | 4:e kvartalet- 1:a kartalet | 2004 2005 |
| Entreprenadupphandling vägar, vatten och avlopp | 2:a kvartalet | 2005 |
| Byggstart för vägar, vatten och avlopp | 3:e kvartalet | 2005 |

Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1-1½ år.

Utbyggnad av vägar samt vatten och avlopp beräknas ta mellan 1½-2 år.

Enskilt byggande kan ske när vatten och avlopp samt vägarna och anläggningarna på allmän platsmark är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetiden börjar när detaljplanen vunnit laga kraft och pågår i 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Ansvarsfördelning

Vägar

Kommunen blir ansvarig för utbyggnaden av anläggningarna på allmän platsmark. Inom kommunen ligger ansvaret på dessa anläggningar på områdesnämnden i Boo.

Vatten och avlopp

De allmänna vatten- och avloppsanläggningarna kommer Nacka kommun att vara huvudman för genom sitt va-verk .

El

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

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

För erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av anläggningarna på allmän platsmark ansvarar kommunens fastighetskontor, marksektionen.

Teknisk kontroll

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna va-anläggningar handlägges av Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun som även upprättar nybyggnadskartor.

Bygglov

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Stadsbyggnad, byggenheten.

Energi

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Sådan plan skulle i vissa fall kunna bli aktuell om fastighetsägare inte kan komma överens om eventuella förändringar av gränserna inom kvarteret. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. I detaljplanen införs en bestämmelse att bygglov inte får ges förrän fastighetsbildningen är genomförd.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inom kvarteren

Ett antal gemensamhetsanläggningar föreslås för garage och parkering på grund av att topografin eller de kulturhistoriska värdena inte medger sådana anläggningar på den egna fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. De vägar som ska byggas om eller förbättras ska ha en acceptabel standard och bärighet, motsvarande anläggnings AMA -98.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar

Här hänvisas till den gatukostnadsutredning som varit utställd parallellt med detaljplanen.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LPS-system är enligt 2002 års taxa 90.780 kronor för en bebyggd fastighet om 1500 kvm. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar.

Utbyggnad LTA (LPS)

Den totala utbyggnadskostaden för det kommunala va-nätet, LTA, har beräknats till 10 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. Inlösenkostnaden har bedömts som försumbar i detta planområde.

Bygglov

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

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

Marklösen

Kostnaden för marklösen (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i kostnadsunderlaget för fördelning av kostnaderna i gatukostnadsutredningen.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 97

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Lilla Björknäs, etapp 2 i Boo, Nacka kommun.
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 2003

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| 1. SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING..... | 2 |
| 2. BAKGRUND..... | 3 |
| 3. MILJÖKONSEKVENSER, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER..... | 3 |
| 3.1 LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ | 3 |
| 3.2 NATUR..... | 5 |
| 3.3 REKREATION..... | 6 |
| 3.4 VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN..... | 7 |
| 3.5 TRAFIK..... | 8 |
| 3.6 BULLER..... | 8 |
| 3.7 LUFTFÖRORENINGAR..... | 9 |
| 3.8 STRÅLNING..... | 10 |
| 3.9 RADON..... | 11 |
| 3.10 ENERGI..... | 11 |

SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planen utformats med stor omsorg om att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej lysa genom vegetationen för mycket.

Materialval och takvinklar etc. har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

En negativ konsekvens av planförslaget är att större delen av den för området karaktäristiska småskaliga fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. En annan negativ konsekvens är också de ingrepp i miljön, som orsakas av att några fastigheter i känsliga lägen, ges förutsättningar för angöring med bil året runt.

Väsentliga delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande t.ex. genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden bl.a. har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Bullret i hela området understiger de riktvärden för buller som gäller idag.

Luftkvaliteten i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger eller bedöms understiga de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka, såsom rubricerat område, är det angeläget att även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen för att därigenom minska risken för att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids vid infarterna till Stockholm.

Enligt kommunens tolkning och tidigare tillämpning av ”försiktighetsprincipen” för elektomagnetisk strålning (Rekommendationer från Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut) föreslogs i remissförslaget att 12 fastigheter skulle utgå ur planförslaget. Efter en dom i miljödomstolen i Växjö tillämpas nu 0,4 i stället för 0,2 mikroT såsom gränsvärde. Detta innebär att 6 fastigheter kommer att ligga utanför detaljplanen.

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 förändringar i positiv riktning.

Konsekvenser för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

BAKGRUND

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige antagit 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. Vi har valt att ta fram en **Miljökonsekvensbeskrivning** som tydligt lyfter fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälsa- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av översiktsplanen (ÖP) från 2002. Området anges i översiktsplanen som permanentningsområde för enbostadshus.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av miljöbevakare Birgitta Held-Paulie, planeringsekolog Elisabeth Rosell, kommunantikvarie Gisela Tibblin och planeringsingenjör Per Johnsson.

MILJÖKONSEKVENSER , NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Nuläge

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Skurusundet, Östra Skuru och Stockholms inlopp.

Planområdet är mycket omväxlande och har en ”dramatisk” landskapsbild bestående av såväl stora som små landskapsrum. Topografin avgränsar de stora landskapsrummen medan vegetation och mindre höjdryggar ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av :

- vattenrummen/strandzonerna som med sina fantastiska branter är av mycket stor betydelse
- Glasbrukssjön och Lilla Glasbrukssjön med sitt starkt avgränsade landskapsrum och raviner
- Mariedal med bl.a. sin tydliga udde i norr
- höjdplatåerna vid t.ex. Emblavägen och utmed delar av Talluddsvägen
- landskapsrummen mellan de mindre höjderna/höjdryggarna

Den naturliga vegetationen finns till stor del kvar, vilket har avgörande betydelse för landskapsbilden i området. De norra delarna av Lilla Björknäs har dock något mer sparsamt med vegetation än de södra, då inslaget av nästan kalt berg är större i norr.

De delar av planområdet som är exponerade från Skurusundet är också de delar som rymmer de mest betydande kulturvärdena. Det kuperade landskapet där bebyggelsen ligger på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor bidrar starkt till områdets särprägel. Området kring Mariedal i norr, som är en mycket väl sammanhållen sommarvillamiljö, ingår i den farledszon som är av riksintresse för kulturminnesvården. Bebyggelsen består huvudsakligen av det sena 1800-talets sommarvillor med sina här och var bevarade små badhus, paviljonger och uthus i fantasifull snickarglädjearkitektur

En annan bebyggelsekategori av kulturhistoriskt värde är den fritidsbebyggelse som växte fram längre inåt land från 1920-30-talet och framåt. Denna bebyggelse, som är koncentrerad till främst till området kring Heimdalsvägen, Talluddsvägen och Ymervägen, består oftast av röda stugor med vita snickerier belägna på små anlagda tomter.

I övrigt uppvisar området en blandad bebyggelse bestående av äldre om - och tillbyggda före detta sommarhus och egnahem. Det förekommer även inslag av moderna enfamiljshus av skiftande slag.

Konsekvenser och åtgärder

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen anpassats till områdets karaktäristiska naturformationer. (Utformats med stor omsorg för att kunna bevara intrycket av områdets karaktäristiska naturformationer.) Härigenom kan förkastningsbranten/-skärgårdsklippan med sin vegetation av höga träd av olika slag ges möjlighet att dominera även i framtiden.

Planförslaget innebär vidare att de kulturhistoriska värdena regleras med q-bestämmelser. Beteckningen q används även för tillkommande bebyggelse i områden med kulturvärden. Flera fastighetsägare i Mariedal saknar bilangöring för åretruntbruk till sina fastigheter liksom biluppställningsplatser och garage. Planförslaget innebär att tillfart till fastigheterna möjliggörs/åtgärdas och att byggrätter för garage tillskapas. Detta innebär här viss negativ

påverkan på kulturmiljön. För att begränsa dessa ingrepp i kulturmiljön, har tillkommande garage fått q-beteckning, som reglerar byggnadernas utformning.

En negativ och högst märkbar konsekvens av planförslaget är dock att större delen av den för området karaktäristiska småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse av en helt annan skala. I syfte att mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön och bevara av områdets karaktär av terränganpassning har fastigheterna i planförslaget individuellt utformade utbyggnadsmöjligheter. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att inte för mycket lysa genom vegetationen. Materialval och takvinklar etc. har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Stora delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Inga större tillkommande anläggningar är föreslagna i strandzonen.

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen, framförallt i de exponerade lägena ut mot Stockholms inlopp och Skurusundet.

Såväl nuvarande som tillkommande fastighetsägare bör informeras om de kulturhistoriska värdena samt om den befintliga vegetationens betydelse för landskapsbild.

Slutsats: Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbildens bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats med stor omsorg för att kunna bevara intrycket av områdets historia och karaktäristiska naturformationer.

En negativ konsekvens av planförslaget är att större delen av den för området karaktäristiska småskaliga fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. En annan negativ konsekvens är också de ingrepp i miljön, som orsakas av att några fastigheter i känsliga lägen, ges förutsättningar för angöring med bil året runt.

NATUR

Nuläge

Området har, främst beroende på sin varierade topografi, en mycket rik och omväxlande vegetation. Den fridlysta mindre vattensalamandern finns i Lilla Glasbrukssjön.

Naturen är mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper alltifrån marina till sötvattensmiljöer. Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är stor, vilket kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga men är trots detta klädda med vackra gamla skärgårdstallar och på många ställen finns ett ovanligt stort inslag av ek och andra lövträd.

Större naturområden finns främst i anslutning till Glasbrukssjön, Lilla Glasbrukssjön samt i dalgången i norr mellan Lilla Glasbrukssjön och Saltsjön. Dessa delar ingår i det föreslagna naturreservatet Skarpnäs och kommer att skötas som en del av reservatet.

Stränderna är exempel på andra naturmiljöer, som kräver särskild hänsyn.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för förorening. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Raviner och fuktiga sänkor är andra exempel på områden som är känsliga för slitage och ingrepp.

Konsekvenser och åtgärder

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Lilla Glasbrukssjön har bl.a. ett bestånd av den hotade mindre vattensalamandern. Området runt sjön säkerställs som naturmark i planförslaget och som naturreservat i förslag till Skarpnäs naturreservat.

Genom att i stort sett avstå från styckningar av tomterna samt införa generell lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Glasbrukssjöns och Lilla Glasbrukssjöns naturvärden säkerställs som parkmark i planen och kommer även att ingå i det planerade naturreservatet Skarpnäs.

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

Vattenmiljöerna bör särskilt värnas även i fortsättningen och sjöarnas vattensystem får inte påverkas av ingrepp orsakade av den kommande permanentningen av planområdet.

| |
|--|
| Slutsats: Några kända lokaler för hotade växt- eller djurarter bedöms ej bli berörda av en permanentning av området. I Lilla Glasbrukssjön finns den hotade mindre vattensalamandern, vars livsmiljö säkerställs som allmänplatsmark/natur i planen samt som naturreservat i förslaget Skarpnäs naturreservat, som även omfattar denna del av planområdet. |
|--|

REKREATION

Nuläge

Hela planområdet utgör redan i dag ett attraktivt promenadområde, trots den bitvis branta terrängen. De stora naturpräglade tomterna med den småskaliga bebyggelsen är trevliga att beskåda. Det finns även en del kulturhistoriskt intressant bebyggelse från slutet av 1800-talet, vilken i sig är intressant att gå förbi och studera.

Det går att komma ner till vattnet på några ställen, även om det inte är helt lätt. De fantastiska utblickarna över Skurusundet och Stockholms inlopp med sin livliga båttrafik är andra kvaliteter av stor betydelse.

Mycket goda möjligheter till rörligt friluftsliv och bad finns i det blivande naturreservatet Skarpnäs, i direkt anslutning till Lilla Björknäs och Talludden.

Konsekvenser och åtgärder

Befintliga naturområden bibehålls och säkerställs som allmäntillgängliga, förutom det parkområde i nordväst, som aldrig blivit genomfört i tidigare plan. Utbyggnaden av en mindre lekplats i anslutning till den gemensamma "samlingsplatsen" innebär att möjligheterna för lek förbättras och att "samlingsplatsen" befästs i planen.

Utsiktsplatser och platser med vattenkontakt och i vissa fall bryggor säkerställs, liksom de stora obebyggda naturområdena i planområdets östra del.

| |
|---|
| Slutsats: Befintliga gemensamma naturområden, stränder och stigar säkerställs som allmäntillgängliga, förutom det parkområde i nordväst, som aldrig blivit genomfört i tidigare plan. En mindre lek anläggs vid Emblavägen. |
|---|

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Nuläge

Fastigheterna har idag enskilda vatten och avloppsanläggningar. Standarden på de enskilda anläggningarna varierar avsevärt från mycket enkel standard till anläggningar som uppfyller dagens krav. Vattenförsörjningen inom området sker huvudsakligen genom bergboreade brunnar även grävda brunnar förekommer. Sommarvatten från Glasbrukssjön och Övre Glasbrukssjön utnyttjas under sommarhalvåret huvudsakligen för bevattning.

Dagvatten avrinner via diken samt mindre kulverteringar till främst Skurusundet, delar av de östra delarna av planområdet avrinner mot Glasbrukssjön och Övre Glasbrukssjön. Dagvatten förorenas av spillvatten från bristfälliga enskilda avloppsanläggningar som på sina håll orsakar olägenhet i form av lukt och risk för påverkan av grundvatten. Även andra föroreningar tillförs dagvattnet via luftnedfall samt regn- och smältvattnets kontakt med t.ex. vägar, byggnader, infarter och trädgårdar.

Konsekvenser och åtgärder

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system. Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och klena rördimensionerna ger möjlighet till begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reduktion sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

De föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra i och med fastigheterna ansluter till kommunalt VA. Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafiken kommer därmed att öka men bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Den minskade närsaltbelastningen till sjöarna och Skurusundet som planen innebär kan lokalt ge märkbara effekter med ex. mindre påväxtalger som följd (främst i Skurusundet). Effekterna i insjöarna förväntas mer långsiktigt innebära en bibehållen eller förbättrad vattenkvaliteten som kan märkas bl.a. genom förbättrat siktdjup.

| |
|---|
| Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av näringsämnen på grundvatten, Glasbrukssjön, Övre Glasbrukssjön och Skurusundet. |
|---|

TRAFIK

Nuläge

Det lokala vägnätet är småskaligt uppbyggt och anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var planerat för. Vägbredder samt topografi medför låga hastigheter. Vägarna är på många håll smala och sikten dålig på flera sträckor. Dräneringen av vägarna är på många håll bristfällig vilket minskar vägarnas bärighet.

Talluddsvägen trafikeras av SL med buss. Turtätheten är acceptabel under rusningstimmarna. Busstrafiken på Värmdövägen, belägen ca 1,5 kilometer söder om planområdet har mycket god turtäthet.

Konsekvenser och åtgärder

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Det lokala vägnätet rustas upp. Siktförbättrande åtgärder utförs. I vissa

korsningar krävs mer omfattande ombyggnader. Vägnätets bärighet skall förbättras så att det motsvarar anläggnings AMA-98.

Trafikmiljön på det lokala vägnätet utförs så att gående och cyklande erhåller god standard. En uppgradering av SL:s turtäthet för bussar bör göras för att stimulera det kollektiva resandet.

Det är även angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen.

BULLER

Nuläge

Området belastas av buller från Värmdöleden och från båttrafik. Enligt trafikbullerkartläggning som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55dB(A).

Konsekvenser och åtgärder

Även efter utbyggnad av planområdet kommer bullernivån för samtliga fastigheter ligga under riktvärdet på 55 dB(A).

| |
|---|
| Slutsats: Bullervärden inom planområdet kommer att understiga nu gällande riktvärden. |
|---|

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken. Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljökvalitetsnormer anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Kvävedioxidhalterna kan användas för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

MKN finns även för inandningsbara partiklar, PM 10. Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e värsta

dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 27-39 µg per kubikmeter luft.

Konsekvenser och åtgärder

Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska.

Beräkningar av kvävedioxidhalten för 2006 visar på oförändrade nivåer jämfört med dagsläget.

PM 10 halterna visar ingen minskad trend, värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som i dagsläget, 27-39 µg per kubikmeter luft.

Från 2010 förväntas EG-gränsvärdet för PM 10 på 39 µg per kubikmeter luft räknat som 90-percentil att gälla. Det är risk för ett överskridande av detta värde.

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

Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar bedöms klaras.

Slutsats: Miljö kvalitetsnormen (mkn) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer att klaras, mkn för partiklar bedöms kunna klaras.

För att klara mkn vid infarterna till Stockholm är det angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

STRÅLNING

Nuläge

Genom planområdet passerar en 70kV kraftledning. Elektrisk ström i ledningar, transformatorer m.m. ger upphov till magnetfält. Magnetfält mäts i Tesla (T). Forskning om eventuella hälsorisker p.g.a. påverkan av elektromagnetiska fält har pågått sedan slutet av 1970-talet. Fortfarande vet man lite om hur magnetfälten påverkar människans hälsa. De eventuella hälsorisker som magnetfälten kan orsaka är elöverkänslighet, leukemi och fosterskador.

För närvarande finns det inte några gränsvärden för magnetfält. Inga forskningsresultat motiverar gränsvärden. Arbetarskyddsstyrelsen Boverket, Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen har dock enats om en försiktighetsprincip vid planering

och byggande i närheten av kraftledningar. Försiktighetsprincipen baseras främst på att cancerrisker inte kan uteslutas. Myndigheterna rekommenderar gemensamt följande försiktighetsprincip: *Om åtgärder, som generellt minskar exponering, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planering sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas,*

I avvaktan på ytterligare forskningsresultat tillämpar bl.a. Stockholm, Solna, Sundbyberg och Danderyd $0,2\mu\text{T}$ (mikrotesla) som riktmärke vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas. Skolor, daghem, lekplatser och bostäder bör inte planeras så att magnetfälten från kraftledningen överskrider värdet $0,2\mu\text{T}$.

En beräkning av magnetfältets styrka har utförts av Vattenfall. Beräkningarna grundas på uppskattad maximal belastning i framtiden och redovisade som årsmedelvärden på olika avstånd från ledningens centrum. Värdena är beräknade på 1,5 meters höjd över stolprotens plan vinkelrätt ut från ledningsgatans centrum. På ca 40 meters avstånd var magnetfältets styrka ca $0,2\mu\text{T}$.

I ett nyligen avgjort rättsfall från Växjö tingsrätt har Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket och Socialstyrelsen förordade Miljödomstolen att den tidigare gränsen för försiktighetsprincipens tillämpning på $0,2$ mikrotesla skulle höjas till $0,4$ mikrotesla. Domen är överklagad av Sydkraft Elnät. Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt har inte beviljat prövningstillstånd. Miljödomstolens dom står därför fast.

Konsekvenser och åtgärder

Det råder en osäkerheten om effekterna av magnetiska fält på hälsan. Enligt kommunens tolkning och tidigare tillämpning av "försiktighetsprincipen" föreslogs under planremissen att 12 fastigheter skulle utgå ur planförslaget med gränsvärdet $0,2$ mikrotesla. Efter domen i miljödomstolen i Växjö tingsrätt föreslås i utställningsförslaget att gränsvärdet $0,4$ mikrotesla tillämpas vilket innebär att 6 fastigheter inte kan ingå i detaljplanen.

Om framtida forskning med säkerhet visar att det inte finns några hälsorisker orsakade av magnetfält kan dessa fastigheter medges större byggrätt och kommunal va-anslutning genom planläggning.

| |
|--|
| Slutsats: Efter domen i Miljödomstolen i Växjö tingsrätt, som bygger på rekommendationer från Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut, tillämpas tills vidare $0,4$ mikrotesla som kommunens tolkning av "försiktighetsprincipen" vilket innebär att 6 fastigheter hamnar utanför detaljplanen. |
|--|

RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning 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.

Konsekvenser och åtgärder

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

ENERGI

Nuläge

Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el och olja som uppvärmningskälla. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma som t.ex. värmepump och eldning av fastbränsle.

Konsekvenser och åtgärder

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. Nybyggda bostäder har i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

Planenheten

Micaela Lavonius

Rolf Markman

Planchef

Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige 2004-09-13 § 97

Viveca Bremmer

Planassistent