





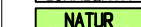
**PLANBESTÄMMELSER**

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

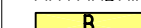


**GRÄNSBETECKNINGAR**

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




**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

-  LOKALGATA Lokaltrafik
-  NATUR Naturområde



**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

-  B Bostäder
-  JKH Mindre industri, kontor, restaurang
-  P Parkering

**VATTENOMRÅDEN**

-  W Öppet vattenområde
-  WV<sub>1</sub> Bryggor för infälliga fastighet
-  WV<sub>2</sub> Brygga för strandpromenad


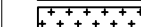
**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

-  gång Gångväg
-  lek Lekplats

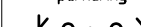
**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

- e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 80 kvm. Huvudbyggnad får vidbyggas med carport- och förrådsbyggnad med en byggnadsarea om högst 25 kvm
- e<sub>2</sub> 0 Högsta tillåtna antal huvudbyggnader och carport/förråd
- e<sub>3</sub> Uthus får högst uppta 45 kvm byggnadsarea och högsta byggnadshöjd 2,7 m


**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas med uthus eller carport
- g<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för in- och utfart
- g<sub>2</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gårdsgata, plantering, sophus, VA-ledningar
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

**MARKENS ANORDNANDE**

- n Naturmark ska bevaras
- parkering Parkeringsplats ska finnas
-  Utfart får inte anordnas

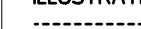
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- v Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 9,0 m och för carport- och förrådsbyggnad 3,0 m
- f Bebyggelsen ska placeras och utformas i enlighet med gestaltungsprogram
- m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

-  Illustrationslinje

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m



Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl.  
**NEGLINGE CENTER**  
 Nacka kommun  
 Planenheten november 2006, justerad januari 2007

Till planen hör:  
 planbeskrivning  
 genomförandebeskrivning  
 miljökonsekvensbeskrivning  
 gestaltungsprogram

Micaela Lavonius  
 Planchef

Per Jerling  
 Planarkitekt

KFKS 2003/783 214  
 Projekt 9505

Tillstyrkt av ONFS 2007-02-14 § 62

Antagen av KF 2007-04-23 24 § 125

Laga kraft 2007-06-04

**DP 414**

74700

74600

74500

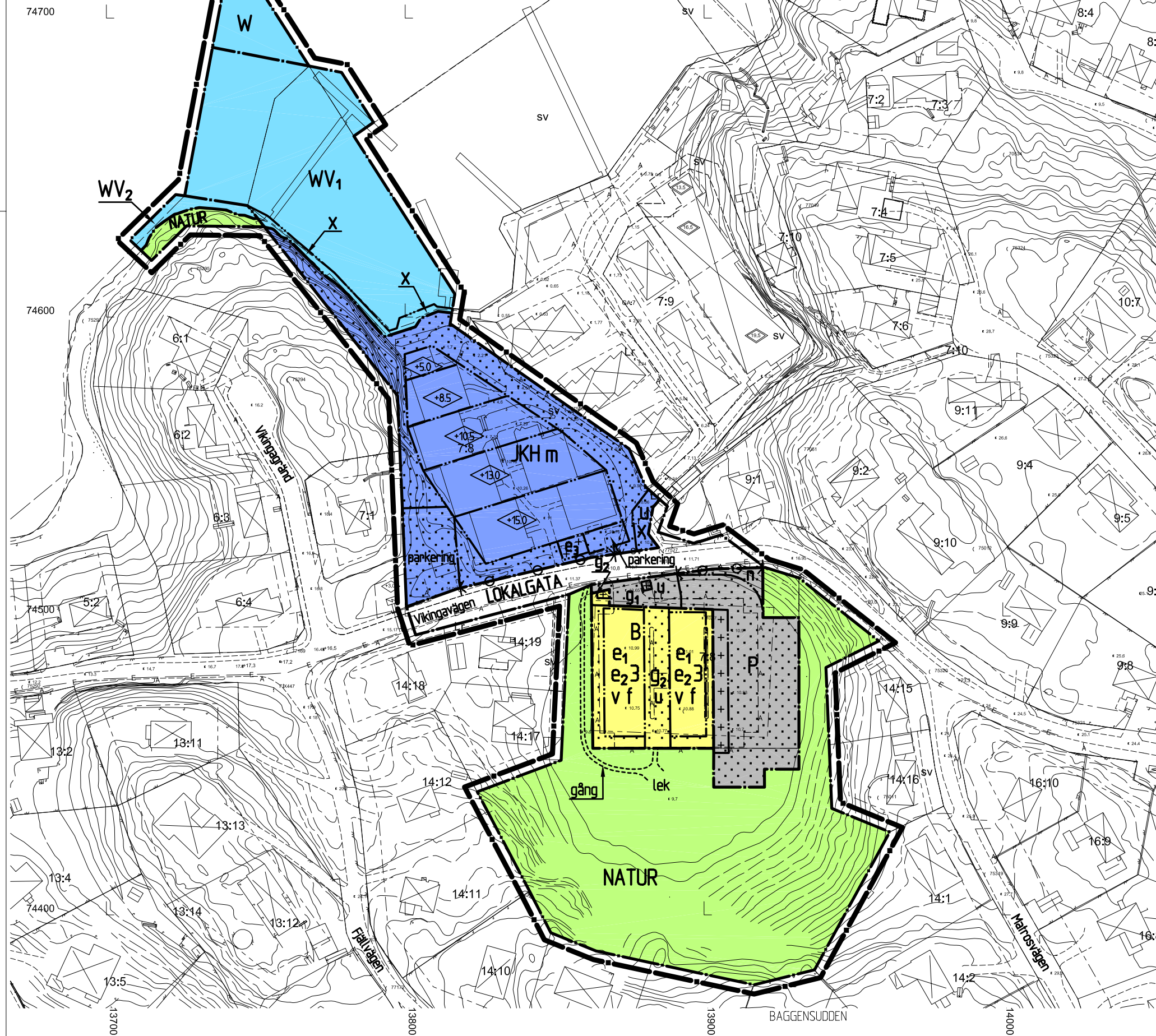
74400

13700

13800

13900

14000





LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten  
Carin Ancker  
08-785 5429

BESLUT

Datum  
2007-02-06

Nacka kommun  
Planenheten  
131 81 NACKA

I (2)

9505

DP 414

Beteckning  
511-06-93991

NACKA KOMMUN
FKS 783/2003 214

2007-06-13

2007-06-04

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för  
Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center), Saltsjöbaden,  
Nacka kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskydd inom delar av detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center) som på bifogade kartskiss har markerats med streckning.

Beslutet om upphävande 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 ett beslut att anta den rubricerade detaljplanen vinna laga kraft. Område som berörs av undantag från antagande omfattas inte av detta beslut.

**Upplysning**

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

**Bakgrund**

Nacka kommun har med skrivelse den 16 november 2006 begärt upphävande av strandskydd inom del av förslag till detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center), i Moranviken väster om Baggensfjärden. Området ligger inom kust- och skärgårdsområdet som är riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Begäran om upphävande omfattar vattenområden som i planförslaget betecknas WV1 resp. WV2 och enligt planbestämmelserna är avsedda för "bryggor för intilliggande fastighet" resp. "brygga för strandpromenad".

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i underrättelsen om planens utställning.

**Länsstyrelsens bedömning**

Bryggan för strandpromenad (WV2) ska ingå som en länk i en sammanhållen allmän strandpromenad/gångbrygga utmed Moranviken. Sträckan, ca 40 m, kommer enligt underhandsuppgift från kommunen att i huvudsak kunna vara

Postadress  
Länsstyrelsen  
Planenheten  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29  
Telefon  
08-785 40 00 (vxl)  
Telefax  
08-651 2875 (exp)

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

Kopians likhet med originalet betygas.

*V. Brummer*



BESLUT

Datum  
2007-02-06

Beteckning  
511-06-93991

markförlagd, men måste inom ett kortare avsnitt gå utmed brant berg, förmodligen som hängande konsol. Enligt planförslagets genomförandebeskrivning utgör aktuell del av strandpromenaden allmän anläggning och kommunen svarar som huvudman svara för drift och underhåll. Utförandet av anläggningen ska ske genom exploatörens försorg.

Området för bryggor (WV1) utgör en relativt begränsad utvidgning av ett befintligt bryggområde i Moranviken.

Länsstyrelsen bedömer att åtgärderna inte riskerar goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att beslutet är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

  
Inger Holmqvist  
Planchef

  
Carin Ancker  
Arkitekt

**Bilaga: Kartskiss**

KOPIA till:

Naturvårdsverket + kartskiss + översiktskarta

Exp (planarkivet)+ kartskiss

Fastighetsregistermyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft) + kartskiss

Akten+ kartskiss

Pärmen+ kartskiss



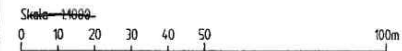
STRANDSKYDD

Area where beach protection is proposed to be lifted

Kartskiss tillhörande Länsstyrelsens beslut om strandskydd 6 febr 2007 dnr 511-06-93991

INKOM LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN Planenheten 2006-02-05

511-06-93991



Detailplan för Baggensudden 7:8 m.fl. NEGLINGE CENTER Nacka kommun Planenheten november 2006

Till planen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, gestaltungsprogram

Micaela Lavonius Planchef

Per Jerling Planarkitekt

KFS 2003/783 214 Projekt 9505

Tillskynt av DNFS, Antanen av KF

## **P L A N B E S K R I V N I N G**

### **Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i november 2006, justerad januari 2007

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Gestaltungsprogram

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett antal nya bostäder på en del av den befintliga parkeringen. Parkeringsbehovet för företagen i Neglinge Center och restaurangens gäster ska långsiktigt klaras samt korsningen utföras trafiksäkert. Vidare är syftet att allmänhetens tillgång till strandpartiet säkras genom ett sammanhållet gångstråk. Syftet är också att anpassa markanvändningen av Neglinge Center till de förhållanden som gäller.

#### **PLANDATA**

##### **Läge**

Planområdet är beläget på Baggensudden söder om Moranviken i nordöstra delen av Saltsjöbaden och omfattar fastigheten Baggensudden 7:8 och mindre delar av den kommunägda fastigheten Baggensudden 2:1.

##### **Areal**

Planområdets totala areal uppgår till ca 2,5 ha (hektar).

##### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Baggensudden 7:8, på vilken Neglinge Center och parkeringen ligger ägs av Fastighets K/B Trädgårdsmästaren 4. Baggensudden 2:1, vilken inkluderar grönområdet och vägmarken ägs av Nacka kommun. Angränsande Baggensudden

7:9 ägs av bostadsrättsföreningen Neglinge varv. Övriga angränsande fastigheter ägs av privata fastighetsägare.



*Neglinge Center sett från Moranviken*

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I den kommuntäckande *Nacka översiktsplan 2002* är markanvändningen för området verksamheter och för resterande Baggensudden enbostadshus. De geografiska rekommendationerna anger område avsett för bostäder, verksamheter och centrum.

I den tidigare översiktsplanen från 1991 markeras Neglinge Center och parkeringen som område för arbetsplatser. Nya byggnader och anläggningar bör väl ansluta till befintlig miljö. Större omvandlingar bör prövas i plan eller utredning. Syftet bör vara att skapa bättre helhetsmiljöer med grönytor, service och goda kollektivtrafikförbindelser för de anställda samt en variation av områdenas innehåll genom tillskott av bl.a. bostäder.

### Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård, vilket på fastlandet normalt begränsats till 300 m från kustlinjen. Riksintressets värde beskrivs som växelverkan mellan land och vatten samt att det omväxlande kulturlandskapet gör skärgården unik och att det är av värde för turismen och friluftslivet. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

För förändringsområdet gäller detaljplan S 346, som vann laga kraft 1986. Planen medger parkering för småindustri med skyddsplantering mot Vikingavägen. Neglinge Center betecknas som småindustri. För bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet, i anslutning till förändringsområdet gäller detaljplan Dp 178, som vann laga kraft 1998.

### **Program för planområdet**

Ett särskilt program för planområdet har bedömts som onödigt då planförslaget i huvudsak överensstämmer med översiktsplanen.

### **Miljöbedömning**

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska alltså inte upprättas. En särskild miljöredovisning har dock tagits fram.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Mark och vegetation**

Förändringsområdet är kuperat och bergigt. Vikingavägen ligger delvis högt belägen med kraftiga bergssluttningar mot vattnet. Den befintliga parkeringen söder om Vikingavägen ligger på ett lägre plant parti omgärdad av en hästskoformad brant i väster, söder och öster. Nivåskillnaderna är stora och ger skuggiga partier längst in i branten. Sluttningen är trädbevuxen och utgör ett grönområde för närboende. Den lägsta inre delen är sank.

Den befintliga parkeringen ligger på ett tidigare sankmarksparti som fyllts ut med tippmassor. Området är inte känt som en plats där miljöfarlig verksamhet pågått. Enligt en geoteknisk och miljöteknisk undersökning består översta lagret av 2-3,5 m fyllning med sten och jord som underlagrats med torv och lera. Värdena för känslig markanvändning vad gäller koppar, bly, nickel överskrider i ett borrhål på 1,5 m djup och överskrider för bly, nickel på 0,5 m djup. Detektionsgränsen för arsenik är inte tillräckligt hög för att avgöra om värden klaras.

Inom område tänkt för bostäder bör de generella riktvärdena för känslig markanvändning tillämpas på all mark ned till 1,5 m och ned till det djup där ledningar läggs.

### **Befintlig bebyggelse**

Neglinge Center består av bebyggelse i 3 plan uppdelat i flera mindre sammankopplade huskroppar som sluttar ner mot vattnet. En mängd olika mindre företag är hyresgäster. Verksamheten är bl.a. mindre industri, kontor och restaurang.

På de högre partierna runt parkeringen ligger villabebyggelse, liksom på större delen av övriga Baggensudden. Tomterna varierar i storlek. Det angränsande f.d. Neglingevarvet består av bostäder i flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

### **Landskapsbild**

Förändringsområdet utgörs av en asfalterad öppen parkeringsyta, belägen i en markant sänka. Parkeringsytan omgärdas av klippta gräsfält. Branterna runt sänkan är vegetationsklädda med några större träd. Bebyggelsen vid Neglinge Center och f.d. Neglingevarvet ligger i en flackare del och har höga bergpartier på var sin sida som sluttar brant ner i vattnet. Hela området öppnar sig mot vattnet i norr.

### **Service**

I Neglinge finns skola med elever från förskoleklass till årskurs 6 samt ett fritidshem. Även Igelboda skola har elever från förskoleklass till årskurs 6. I Tattby finns skola med elever upp till årskurs 9 samt gymnasium.

Dagligvarubutik, frisör och några kvartersbutiker finns i Neglinge, ca 600 m från området. Till Saltsjöbaden centrum med ett större serviceutbud, bibliotek, post och läkarmottagning är det ca 1,5 km.

### **Friytor**

Området söder om den befintliga parkeringen utgör ett naturområde som används relativt lite framför allt pga. den barriär som parkeringytan utgör. Lekplatser saknas i närområdet. På ca 1 km avstånd finns Skogsö naturreservat med större möjligheter till rekreation.

En strandpromenad från de inre delarna av Moranviken finns anlagd fram till en punkt ca 50 m från befintlig brygga vid Neglinge Centers marina. En förutsättning i planarbetet har varit att knyta ihop strandpromenaden med bryggan och sedan vidare in förbi bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet, med ett sammanhållet allmäntillgängligt gångstråk längs vattnet.

### **Vattenområden**

Vid Neglinge Centers marina sker förtöjning av båtar vid två bryggor som sticker ut i vattnet. Ytterligare båtförtöjning sker längs bryggor för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet. Bryggan längs med berget används mest av båtägare och gäster till restaurangen. Den är dock privatägd och inte tillgänglig för funktionshindrade.

### **Gator och trafik**

Området trafikförsörjs från Vikingavägen. I samband med planeringen för bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet gjordes en trafikutredning för del av Vikingavägen. Vikingavägen har en standard och trafikförhållanden som är vanligt förekommande i Nacka, dvs. långa gator med varierad gatubredd, delvis stora lutningar och små vertikalaradier. Gångbana finns, trafiksäkerheten är fullt acceptabel.



Den befintliga parkeringen som finns på platsen används framför allt av restaurangens gäster och företagen som hyr in sig i Neglinge Center. Ett antal p-platser hyrs ut till närboende. Det totala antalet p-platser är ca 100-110 st.

Till Neglinge station som är närmaste hållplats för Saltsjöbanan, är avståndet ca 600 m.

### **Teknisk försörjning**

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns nedlagda i Vikingavägen. Nacka Energi svarar för områdets elförsörjning. Hanteringen av hushållsavfall från Neglinge Center sker genom hämtning vid sophus väster om bebyggelsen.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Mark och vegetation**

En del mark som idag utgör gräsyta och slänt kommer att tas i anspråk för utökad parkering. Stödmur mot slänten i öster krävs. Några större ekar kommer att behöva tas ned.

På bostadsfastigheter och lektyor ska tillföras jord av kontrollerad kvalitet så att de generella riktvärdena för känslig markanvändning uppnås. Ytterligare undersökning med bl.a. grundvattenprov ska genomföras för att utesluta risk för att oljekolväten och metaller förekommer i området. Under byggnadsarbeten ska jorden läggas upp och prover tas under arbetets gång. Odling på de egna tomterna ska kunna garanteras.

Vatten från den sankade delen, söder om planerad bostadsbebyggelse, ska avledas till kommunens ledningsnät via fördröjningsmagasin.

### **Tillkommande bebyggelse**

Den tillkommande bebyggelsen planeras som en tät gruppbebyggelse med tre friliggande bostadshus på var sin sida om en kort gårdsgata, på den västra delen av den befintliga parkeringsytan. Huvudbyggnaderna är i två våningar med en terrass på taket. Carport utförs och placeras så att de ger en avskärmande funktion mellan tomterna. Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Bebyggelsen ska utformas enligt bifogat gestaltungsprogram.

### **Landskapsbild**

Andelen ianspråktagen mark kommer att öka. Den öppna parkeringsytan och gräsytor minskar och ersätts delvis med bebyggelse, upprustning av och utökad parkeringsyta i den östra delen.

### **Friytor**

Söder om den tillkommande bebyggelsen anläggs en allmän småbarnslekplats (ex. gunga och sandlåda) i iordningställd parkyta. I anslutning till denna finns även lekmöjligheter i

naturslänten för de större barnen. En allmän gångväg väster om tillkommande bebyggelse förbättrar och säkrar allmäntillgängligheten till lekplatsen.

Strandpromenaden från Moranviken förlängs och kopplas ihop med bryggan vid Neglinge Centers marina, genom att befintlig brygga kompletteras och byggs ut. En del av strandpromenaden går således på land och i övrigt på brygga. Genom byggnadstekniska åtgärder av bryggan ska båtförtöjningen särskiljas från det allmänna gångstråket för att tydliggöra skillnad och ansvar och därmed minska risken för en eventuell framtida konflikt däremellan.

### **Vattenområden och strandskydd**

För att den allmänna gångbryggan ska kunna förlängas krävs att strandskyddet upphävs för den del där det gäller idag. Bryggplatser och båtförtöjning kommer att utökas något. Strandskydd föreslås upphävas för den del av WV-området som inte redan är upphävt.

### **Gator, trafik och parkering**

All biluppställning förutsätts ske på kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för företagen vid Neglinge Center samt besökare till restaurangen kommer i princip att förbli detsamma. Genom att den befintliga parkeringen utökas söderut och österut skapas ca 83 parkeringsplatser. På norra sidan Vikingavägen skapas ca 20 p-platser väster om bebyggelsen vid Neglinge Center och ytterligare ca 5-7 p-platser intill nedfarten till Neglinge Center. Parkering ska inte ske på punktprickad mark i övrigt, förutom på markerade områden.

Parkering för de tillkommande bostäderna sker inom bostadskvarteret. För varje bostad planeras en carport och en biluppställningsplats intill. Tillfälliga besökare kan parkera längs gårdsgatan. Angöring till bostäderna och parkeringen sker genom en gemensam infart från Vikingavägen. Fyrvägskorsningen kommer att justeras något.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

De nytillkommande bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet. Dagvatten från parkeringsytor ska passera oljeavskiljare placerad inom kvartersmark före anslutningen till kommunens dagvattennät. Allmän dagvattenledning ska anläggas från Vikingavägen till den lågt belägna delen av naturområdet söder om den planerade bebyggelsen. Vatten från denna lågt belägna del av naturområdet ska avledas till kommunens ledningsnät. Närbelägen avloppspumpstations kapacitet ska kontrolleras.

#### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system förutsätts så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el

och olja som komplettering vid stora effektbehov. Pga. den täta bebyggelsen och omgivningen bör vedeldning inte ske.

### **El**

Nacka Energi svarar för områdets elförsörjning.

### **Avfall**

Befintligt sophus för Neglinge Center flyttas till en plats österut närmare Vikingavägen, för att ge plats åt parkering. Sophantering för de tillkommande bostäderna sker genom ett gemensamt sophus invid vägen, på den södra sidan. Hämtning sker genom stopp av sopbil på Vikingavägen. Möjlighet finns att bredda vägen på denna plats för att underlätta omkörning vid sophämtning.

Närmaste miljöstation för färgrester, kemikalier, etc. finns vid Shell, Fisksätra och vid Statoil, Dalaröbryggan, Saltsjöbaden. Återvinningsstation för tidningar, förpackningar, batterier m.m. finns bl.a. vid Saltsjöbaden centrum på ca 1,5 km avstånd.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### **Mark- och fastighetsfrågor**

Planen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Viss mindre markyta kommer att övergå i kommunal ägo och viss mark kommer att försäljas till den privata markägaren. Gemensamhetsanläggningar ska uppföras. Se genomförandebeskrivningen.

### **Tidsplan**

Samråd hölls 1:a kv. 2005 och utställning 4:e kv. 2006. Planen beräknas bli antagen 2:a kv. 2007. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits. Utbyggnaden kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA**

Per Jerling	Planfrågor
Anna Kuling	Genomförande, kostnader
Per Johnsson	Trafik, gator, VA
Mahmood Mohammadi	Trafik, parkering
Åsa Wilke	Natur, park, landskapsbild
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakning, avlopp, sjöar
Eva Dahlbäck	Miljöfarlig verksamhet, förorenad mark

PLANBESKRIVNING

---

Mårten Hansén  
Gunnar Hedeén  
Lars Nordling

Kanfast AB  
GH Fastighetsprojekt AB  
Blomqvist & Nordling arkitektkontor

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
23-24 april 2007 § 125

Viveca Bremmer  
Planassistent

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på Exploateringsenheten i november 2006, justerad januari 2007

#### **ALLMÄNT**

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

#### **DETALJPLANEN**

Detaljplanens syfte är att ge förutsättningar för ny bebyggelse med 6 st friliggande småhus, att parkeringsbehovet för områdets verksamheter ordnas långsiktigt. Allmänhetens tillgång till strandpartiet längs Moranviken säkras genom ett sammanhållet gångstråk. Vidare ska markanvändningen av Neglinge Center anpassas till de verkliga förhållandena.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Preliminär tidsplan**

Samråd	1:a kv 2005
Utställning	4:e kv 2006
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv 2007
Allmänna anläggningar färdiga	4:e kv 2007

Utbyggnaden av bostäder och strandpromenad kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Den preliminära tidsplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

##### **Ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Ägaren av fastigheten Baggensudden 7:8 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera parternas kostnadsansvar och ansvar för genomförande av detaljplanen. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, servitut, utbyggnad av strandpromenad, gångväg och lekplats, skydd av mark och vegetation samt utbyggnad av dagvattenledning m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidsplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## GENOMFÖRANDEORGANISATION

### Mark- och avtalsfrågor

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

### Fastighetsbildning m.m.

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

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på Miljö & Stadsbyggnad.

### El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Baggensudden 7:8 som ägs av Fastighets KB Trädgårdsmästaren 4 samt del av Baggensudden 2:1 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser genom fastighetsreglering mellan Baggensudden 7:8 och Baggensudden 2:1. Sex stycken fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning från fastigheten Baggensudden 7:8. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning ska bildas för den gemensamma in- och utfarten till de tillkommande bostäderna och den större parkeringen (g1). Gemensamhetsanläggning ska även bildas för gårdsgata, VA-ledningar, plantering och sophus för de tillkommande bostäderna (g2).

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för avstyckning enligt fastighetsbildningslagen och bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Servitut för brygganläggning till förmån för Baggensudden 7:8, samt servitut till förmån för Baggensudden 2:1 för strandpromenad ska upplåtas. Servituten regleras i exploateringsavtal.

Planområdet berörs till en del av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Framställning ska göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av strandpromenaden och vattenområde.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Vikingavägen och planerad ny kvartersgata inom bostadsområdet.

### Park och natur

Söder om den tillkommande bebyggelsen anläggs en allmän småbarnslekplats samt en allmän gångväg från Vikingavägen till lekplatsen, väster om tillkommande bebyggelse. Anläggningarna ska bekostas och utföras av exploatören.

Detaljplanen innehåller ett naturområde. Exploatören ska ombesörja röjning och städning av området. Kommunen svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av detta område.

### Strandpromenad

En strandpromenad ska anläggas utmed bergskanten längs med Moranviken och förbinda de redan utbyggda partierna med den del som ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8, för att säkra allmänhetens tillgång till strandpartiet. Anläggningen ska utföras och huvudsakligen bekostas av exploatören. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtalet. Denna del av strandpromenaden utgör allmän anläggning och kommunen svarar som huvudman för drift och underhåll.

För den del av strandpromenaden som ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8 regleras allmänhetens tillgänglighet genom s.k. x-område på kvartersmark. Drift och underhåll regleras i särskilt servitutsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Brygganläggningen inom kvartersmarken ska förlängas fram till fastighetsgränsen.

### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

### Vatten och avlopp

De tillkommande bostäderna ska anslutas till förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp i Vikingavägen.

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

**Dagvatten**

Området för de tillkommande bostäderna samt parkeringsplatsen ska anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten från parkeringsytor ska passera oljeavskiljare placerad inom kvartersmark före anslutningen till kommunens dagvattennät.

Allmän dagvattenledning ska anläggas från Vikingavägen till den lågt belägna delen av naturområdet söder om den planerade bebyggelsen. Vatten från denna lågt belägna del av naturområdet ska avledas till kommunens ledningsnät. Anläggningen ska utföras och bekostas av exploatören. Ansvar och utförande regleras i exploateringsavtal.

**Uppvärmning**

Varje fastighet ordnar med sin egen uppvärmning. Vattenburna system förutsätts.

**Avfallshantering**

Förutsättningar för källsortering ska finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Sophämtning ska ske vid avsedda platser.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Det ekonomiska ansvaret för utbyggnad av strandpromenad och lekplats mm, dagvattenavledning, samt teknisk kontroll och besiktning, fastighetsbildning m.m. regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter för va, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef



# MILJÖREDOVISNING

## Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl. (Neglinge Center), Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2006, justerad januari 2007

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- BULLER
- LUFTFÖRORENINGAR
- RADON
- LANDSKAPSBILD
- NATUR OCH REKREATION
- LOKALKLIMAT
- DAGVATTEN
- STRANDSKYDD
- MARKFÖRORENINGAR

#### SAMMANFATTNING

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

Bullervärden inom planområdet understiger de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller.

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

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling.

Landskapsbilden inom området överensstämmer med den större täthet som föreslås i utbyggnadsförslaget. Några större ekar kommer dock inte att klara exploateringen, vilket har negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Några naturvärden bedöms inte påverkas av förslaget.

Rekreativsvärdet inom området kommer att förhöjas genom att en sammanhängande strandpromenad skapas utmed uddens norra kust. En småbarnslekplats anläggs söder om de nya bostadshusen. Lekplatsen kommer dock under en del av året att ligga i skugga.

Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Rummen i bottenvåningarna och uteplatserna för bebyggelsen längst in mot branten kommer dock att få sämre solförhållanden under vinterhalvåret.

Området är delvis utfyllt. Inom det område som planeras för bostäder (undantaget mark under byggnader) och lektytor ska de generella riktvärdena för känslig markanvändning tillämpas på all mark ner till 1,5 m djup och ned till det djup där ledningar placeras.

Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

## BAKGRUND

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

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

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

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av biolog Birgitta Held-Paulie, landskapsarkitekt Åsa Wilke och ingenjör Per Johnsson.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik  
*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas  
vid nybyggnad av bostäder.*

---

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

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

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

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

För att få en uppfattning om vid vilka ljudnivåer boende upplever sig som störda anges i forskningsprogrammet "Ljudlandskap för bättre hälsa" att 20 % av de boende störs av trafikbullernivåer på 55 dB(A). Vid samma bullernivå men med tillgång till tyst sida uppger 10 % av de boende att de är störda.

#### Utbyggnadsförslaget

Området utsätts för trafikbuller från Vikingavägen.

Enligt trafikbullerkartläggning som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55 dB(A).

<b>Slutsats:</b> Bullervärden inom planområdet kommer att understiga nu gällande riktvärden.
--

## LUFTFÖRORENINGAR

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*

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

### *Utbyggnadsförslaget*

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas för 2006 dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Även partiklar kommer huvudsakligen från trafiken, t.ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Medelvärdet för det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39 µg/m<sup>3</sup> gälla räknat som räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet, 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m<sup>3</sup>.

MKN finns även för bensen. Normen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med 2010. Medelvärdet får inte vara högre än 5 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas årsmedelvärdet för bensen för 2003 till 0,5-1 µg per kubikmeter luft.

<p><b>Slutsats:</b> Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.</p>
---

## **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.

### ***Utbyggnadsförslaget***

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

<b>Slutsats:</b> Risken för radonproblem bedöms som liten.
--

## **LANDSKAPSBILD**

### ***Nuläge***

Platsen utgörs i söder av en asfalterad öppen parkeringsyta, belägen i en markant sänka. Parkeringen omgärdas av klippta gräsfält. Branterna runt sänkan är vegetationsklädda och vissa större träd i områdets ytterkanter har stort bevarandevärde.

I områdets norra del finns Neglinge Center, en företagsby där ett flertal företag hyr in sig i två större byggnadskroppar. Nere vid vattnet finns en restaurangrörelse, som sommartid även bedriver uteservering i bryggmiljö. Nedanför serveringen och västerut finns bryggor som leder utmed det branta berget och ut i viken.

### ***Utbyggnadsförslaget***

I planförslaget föreslås den öppna parkeringsytan delas i två funktioner, där den västra delen bebyggs med enbostadshus och den östra delen även fortsättningsvis utnyttjas för parkering.

Utbyggnadsförslaget medför att den öppenhet som idag finns, med tydliga vyer mot de markanta branterna försvinner. Dagens öppna parkeringsyta med tillhörande gräsytor utgör dock ett för området i övrigt främmande inslag, och en större täthet med byggnader och mindre ytor bedöms som lämpliga.

I utbyggnadsförslaget sträcker sig parkeringen i öster fram till nuvarande fastighetsgräns. I denna gräns finns idag ett antal ekar. Några av dessa kommer att behöva tas ned pga. de kommande schaktarbeten som krävs för parkeringsytans iordningställande. Slänten i öster kommer att sakna större vegetation och den visuella barriär som finns mellan husen på krönet och parkeringen kommer att minska.

Det är av stor vikt att markschakt i slänten löses på ett estetiskt tilltalande sätt. Slänten är redan idag mycket brant och stödmurar är det enda som kan komma ifråga. En montering av t.ex. beklädnadsgranit på betongkonstruktionerna skulle mildra intrycket och få dem att smälta bättre in i miljön.

I planförslaget föreslås att nuvarande brygggrätt utvidgas så att den brygga som finns på platsen kan byggas ut i nordvästlig riktning. Bryggan och båtarna vid denna kommer till viss

del att skymma vyn mot Baggensfjärden från den planerade strandpromenaden. Landskapsbilden kommer att påverkas genom ytterligare bryggor och båtar i viken.

**Slutsats:** Utbyggnadsförslaget kommer att medföra en större täthet i sänkan. Detta överensstämmer med omkringliggande landskap.

Den ianspråktaga marken kommer att utvidgas, främst i östlig och sydlig riktning. Detta medför att en del av de ekar som idag tar ner skalan på den öppna platsen försvinner i öster. Den visuella barriären mellan husen på krönet och parkeringsytan minskar.

Den utökade bryggrätten medför att landskapsbilden och vyn från strandpromenaden kommer att påverkas genom ytterligare bryggor och båtar i viken.

## NATUR OCH REKREATION

### *Nuläge*

Den befintliga parkeringen i söder utgör en barriär mellan den bakomliggande naturmarken och den allmänna vägen. Naturmarken används därför mycket lite för rekreativ ändamål.

Den brygga som finns vid restaurangen är idag inte sammanbunden med den strandpromenad som tidigare iordningställdes väster om udden.

### *Utbyggnadsförslaget*

Förslaget innebär att bryggan vid restaurangen förbinds med den strandpromenad som tidigare iordningställdes väster om udden. På detta sätt skapas ett sammanhängande gångstråk, en strandpromenad från Moranviken i väster och upp genom Bostadsrättsföreningen Neglinge varvs fastighet i öster. Detta kommer att medföra utökade rekreativvärden för närboende och allmänheten.

Naturmarken söder om de föreslagna bostadshusen kommer att förses med en småbarnslekplats i iordningställd parkmark. De lite större barnen kan hitta spännande och helt trafiksäkra lekmiljöer i den naturslänt som angränsar till småbarnslekplatsen. Lekplatsen kommer dock under en del av året att ligga i skugga vilket minskar rekreativvärdet. För att dessa lektytor ska kunna nyttjas av fler än de nyinflyttade så iordningställs en allmän gångväg väster om de nya husen. Allt detta kommer att tillföra rekreativvärden för såväl befintliga boende som nyinflyttade.

Lekplatsen kommer att placeras på den befintliga gräsytan intill naturmarken där det idag finns en utvecklad skog av främst klibbal med markvegetation av ormbunkar och högre örter. För att öka ljusinsläppet till lekplatsen, så kan det krävas att dagens skogsbryn förskjuts högre upp i befintlig slänt. Skogens naturvärden på platsen bedöms dock som ringa och ingreppet som smärre.

De nybildade tomterna kommer att bli relativt små, i förhållande till omgivningen och de föreslagna huskropparna. Uteplatserna i markplan kommer att bli mycket små vilket till viss del kompenseras av husens takterrasser.

**Slutsats:** Rekreativsvärdet i området kommer att höjas, främst genom att en sammanhängande strandpromenad skapas utmed Baggens Uddens norra strand. En allmän småbarnslekplats söder om de nya villorna tillkommer, något som idag saknas i närområdet. Lekplatsen kommer dock under en del av året att ligga i skugga vilket minskar rekreativsvärdet. Skogspartiet i slänten kommer att krympas något, men bedöms inte få större konsekvenser för natur- eller rekreativsvärdet. De nybildade fastigheterna får små tomter och små uteplatser, vilket till viss del kompenseras av husens takterrasser.

## LOKALKLIMAT

### *Nuläge*

Dagens parkering ligger i en markant nordvärd sänka. Såväl terrängen som vegetationen medför att platsen i de inre delarna är skuggad stor del av året.

### *Utbyggnadsförslaget*

Den i gestaltungsprogrammet redovisade solstudien visar att planerad bostadsbebyggelsen får goda solförhållanden under den större delen av året. Den markanta sänkan och tätheten mellan de planerade husen medför dock att rummen i bottenvåningarna och uteplatserna kommer att ligga i skugga en stor del av året. Vid höst- och vårdagjämning kommer solen att nå ner dit endast ett antal timmar mitt på dagen. Under vinterhalvåret kommer solförhållandena att vara sämre.

**Slutsats:** Bebyggelsens placering och utformning gör att goda solförhållanden klaras under den större delen av året. Rummen i bottenvåningarna och uteplatserna för bebyggelsen längst in mot branten kommer dock att få sämre solförhållanden under vinterhalvåret.

## DAGVATTEN

### **Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.

### *Nuläge*

Befintlig parkeringsyta avrinner mot angränsande grönområden. Den lägsta inre delen är sank. Vid Vikingavägen finns en anslutningspunkt för dagvatten. Dagvatten från detta ledningssystem mynnar i Moranviken.

### *Utbyggnadsförslaget*

Planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet i Vikingavägen. Dagvatten från parkeringsytor ska passera oljeavskiljare placerad inom kvartersmark före anslutningen till kommunens dagvattennät.

Allmän dagvattenledning ska anläggas från Vikingavägen till den lågt belägna delen av naturområdet söder om den planerade bebyggelsen. Vatten från denna lågt belägna del av naturområdet ska avledas till kommunens ledningsnät. Anläggningen ska utföras och bekostas av exploatören. Ansvar och utförande regleras i exploateringsavtal.

**Slutsats:** Dagvatten från parkeringsytor ska renas med avseende på oljeföreningar. Vatten från den sankade delen i söder ska avledas till kommunens ledningsnät.

## STRANDSKYDD

### *Nuläge*

Strandskydd gäller inom planområdets nordvästra del, 100 meter från strandlinjen ut i vattnet.

### *Utbyggnadsförslaget*

Planförslaget innebär att en gångförbindelse ordnas utmed stranden längs berget. För att anordna gångförbindelsen krävs upphävande av strandskyddet. Området är idag inte tillgängligt för allmänheten från land pga. av de topografiska förhållandena. Planförslaget innebär att strandområdet nyttiggörs för många människor vilket är ett av syftena med strandskyddet. Påverkan på djur- och växtliv bedöms som marginell då gångförbindelsen förmodligen kommer utformas som hängande konsol från berget. Särskilda skäl bedöms därmed föreligga för upphävande av strandskyddet.

**Slutsats:** Planförslaget innebär att strandområdet nyttiggörs för många människor vilket är ett av syftena med strandskyddet. Påverkan på djur- och växtliv bedöms som marginell. För att möjliggöra gångförbindelsen krävs att strandskyddet upphävs. Särskilda skäl bedöms föreligga för upphävande av strandskyddet.

## MARKFÖRORENINGAR

### *Nuläge*

Förändringsområdet är delvis utfyllt med ca 2-3,5 meter fyllning ovanpå torv och lerlager. Det finns inga uppgifter om att miljöfarlig verksamhet har pågått inom området. Provtagning har skett i två punkter. För samtliga prover ligger analysresultaten under mindre känslig markanvändning. Känslig markanvändning överskrids i den ena punkten för koppar, bly och nickel. Inget grundvatten uppmättes vid provtagningstillfället.

### *Utbyggnadsförslaget*

Inom området som planeras för bostäder (undantaget mark under byggnader) och lektytor ska de generella riktvärdena för känslig markanvändning tillämpas på all mark ner till 1,5 m djup och ned till det djup där ledningar placeras. Provtagning av grundvatten samt eventuellt ytterligare provtagning på marken ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

**Slutsats:** Inom området som planeras för bostäder (undantaget mark under byggnader) och lektytor ska de generella riktvärdena för känslig markanvändning tillämpas på all mark ner till 1,5 m djup och ned till det djup där ledningar placeras. Eventuella markföreningar ska åtgärdas. Detta regleras i exploateringsavtal.

Planenheten

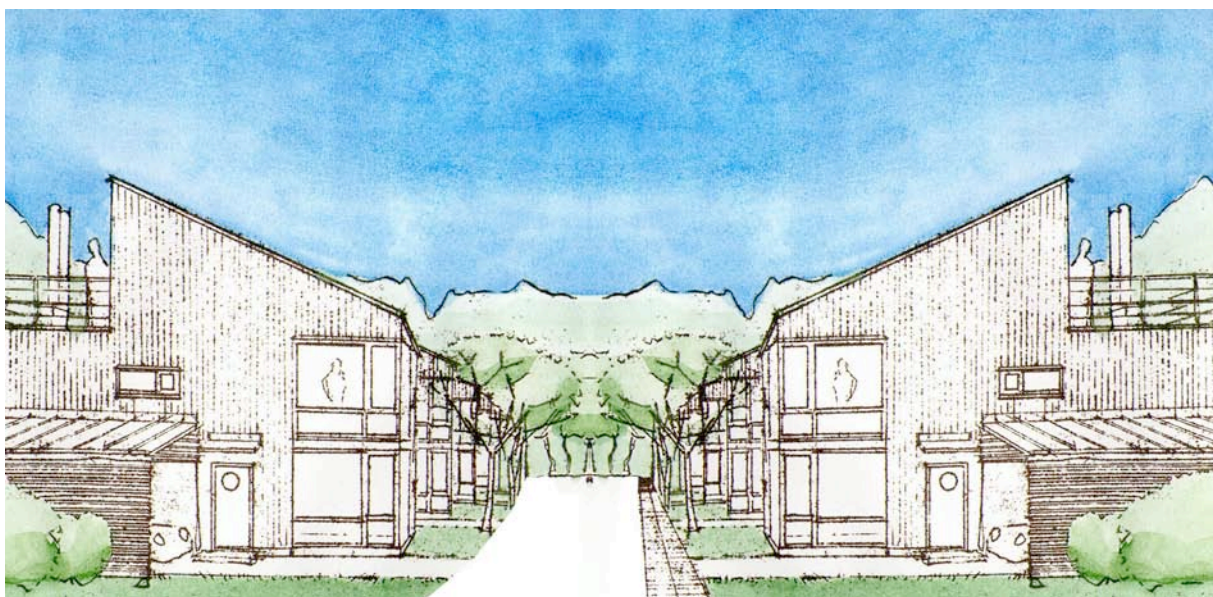
Micaela Lavonius  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt

Antagen av kommunfull-  
mäktige 2007-04-23—24  
§ 125/



# NYA ENBOSTADSHUS I NEGLINGE



GESTALTNINGSPROGRAM 2006-10-15



Fastighetsägaren till Baggens Udde 7:8, KB Trädgårdsmästaren 4, önskar uppföra sex nya enbostadshus på en del av fastighetens parkeringsyta. Genom Hans Blomqvist & Lars Nordling arkitektkontor har ett förslag till bebyggelse och dess gestaltning tagits fram under perioden 2003-2005. Detta gestaltungsprogram sammanfattar resultatet av denna samrådsprocess.

## FÖRSLAGET TAR FASTA PÅ FÖLJANDE FÖRUTSÄTTNINGAR:

- ATT FÖRBÄTTRA BOENDEMILJÖN FÖR HELA DET OMGIVANDE BOSTADSOMRÅDET GENOM ATT RUSTA UPP OCH UTVECKLA PARKERINGSOMRÅDET.
- ATT SKAPA EN LITEN BOSTADSENHET MED GODA KVALITETER AVSEENDE LÄGE, LJUSFÖRHÅLLANDEN OCH NÄRMILJÖ.
- ATT ERBJUDA MINST SAMMA PARKERINGSMÖJLIGHETER SOM ERBJUDS IDAG.
- ATT INFARTSGATAN KAN UTFORMAS SOM EN TRÄDGÅRDSSTADSGATA SOM ÖPPNAR KVARTERETS INRE DELAR ÄVEN FÖR ALLMÄNHETEN.
- ATT EN LEKPLATS KAN ANORDNAS SÖDER OM BOSTADSGATAN, MED ANSLUTANDE ALLMÄN GÅNGVÄG.

**STRANDPROMENAD  
SÄKERSTÄLLS**

**NEGLINGE 7:8**

**NY VÄLBELÄGEN PARKERING  
FÖR RESTAURANGENS GÄSTER**

**20 P**

VIKINGAVÄGEN

**84 P**

**7:8.2**

LEKPLATS

KL 16

KL 15

KL 14

KL 13

KL 12

KL 11

KL 10

KL 9

KL 8

KL 7

KL 6

KL 5

KL 4

KL 3

KL 2

KL 1

0 50 meter

SKALA

ÖVERSIKT

## PLANLÄGE

Den föreslagna bebyggelsen omfattar sex enbostadshus längs en enkel bostadsgata. Byggnaderna utformas med två våningar plus loftplan och takterrass. Gällande detaljplan är i området avsett för bland annat parkeringsändamål. Föreslagen bebyggelse kräver planändring.

I samband med planändringen avses även en strandpromenad öppnas för allmänheten, även denna kommer att befästas planmässigt.

## SOLSTUDIER

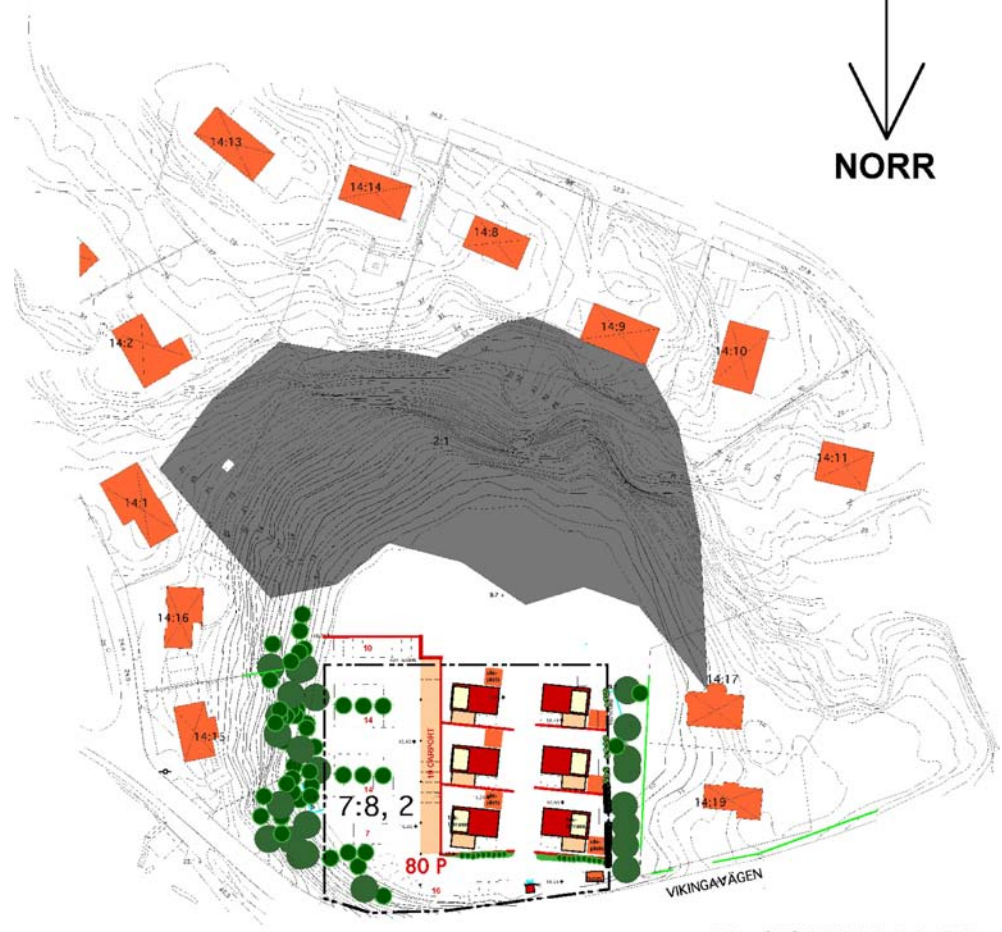
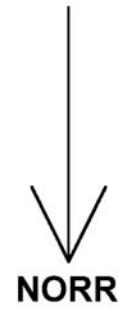


VEGETATION OCH TERRÄNG ILLUSTRERAD PÅ HÖGSTA STÄLLET VILKET I STORT SETT ÄR RAKT SÖDER OM FÖRESLAGEN BEBYGGELSE NÄR SOLEN SJUNKER I VÄSTER SJUNKER OCKSÅ TERRÄNGEN MARKANT VILKET MEDFÖR ATT DEN SÄMST BELÄGNA UTEPLATSEN PÅ MARK FÅR YTTRELLIGARE 2-3 SOLTIMMAR VID VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING. ILLUSTRERAD UTEPLATS HAR I STORT SETT SAMMA SOLVÄRDEN SOM DEN FÖRESLAGNA LEKPLATSEN. FÖR BÅDA PLATSERNA GÄLLER ATT DE DESSUTOM HAR MÅNGA EXTRA TIMMAR KVÄLLSSOL.

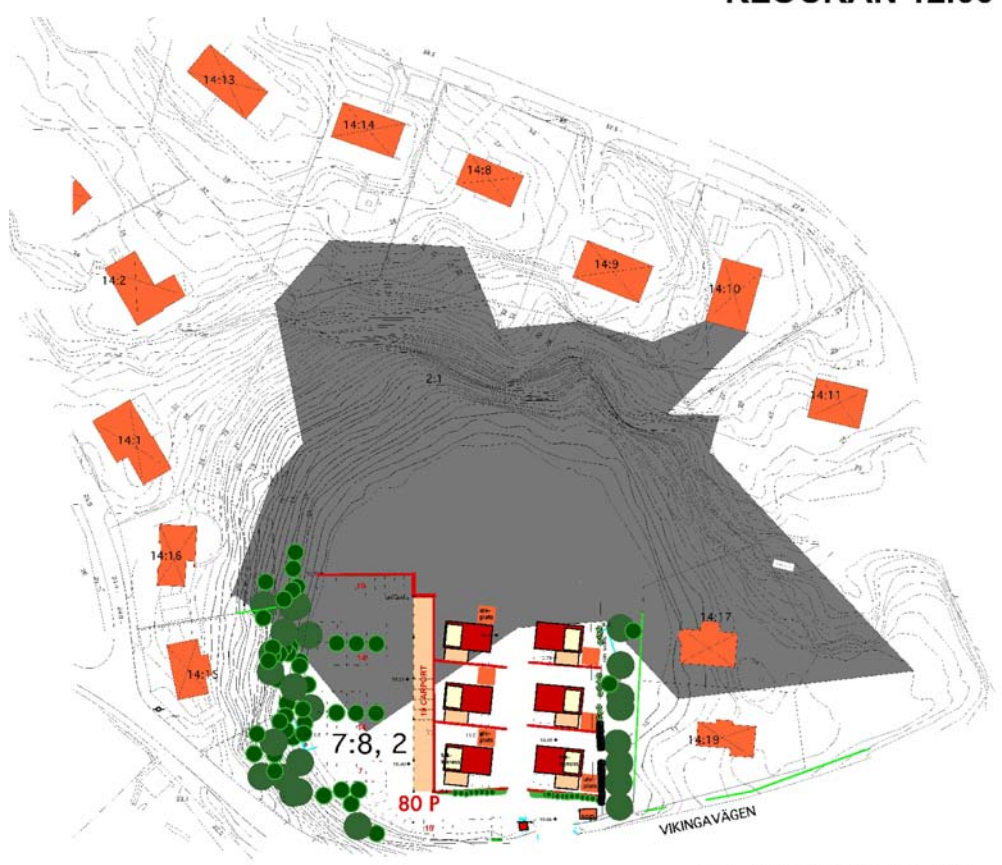
## SEKTION MOT VÄST - SOLSTUDIER



**KLOCKAN 9.00**



**KLOCKAN 12.00**

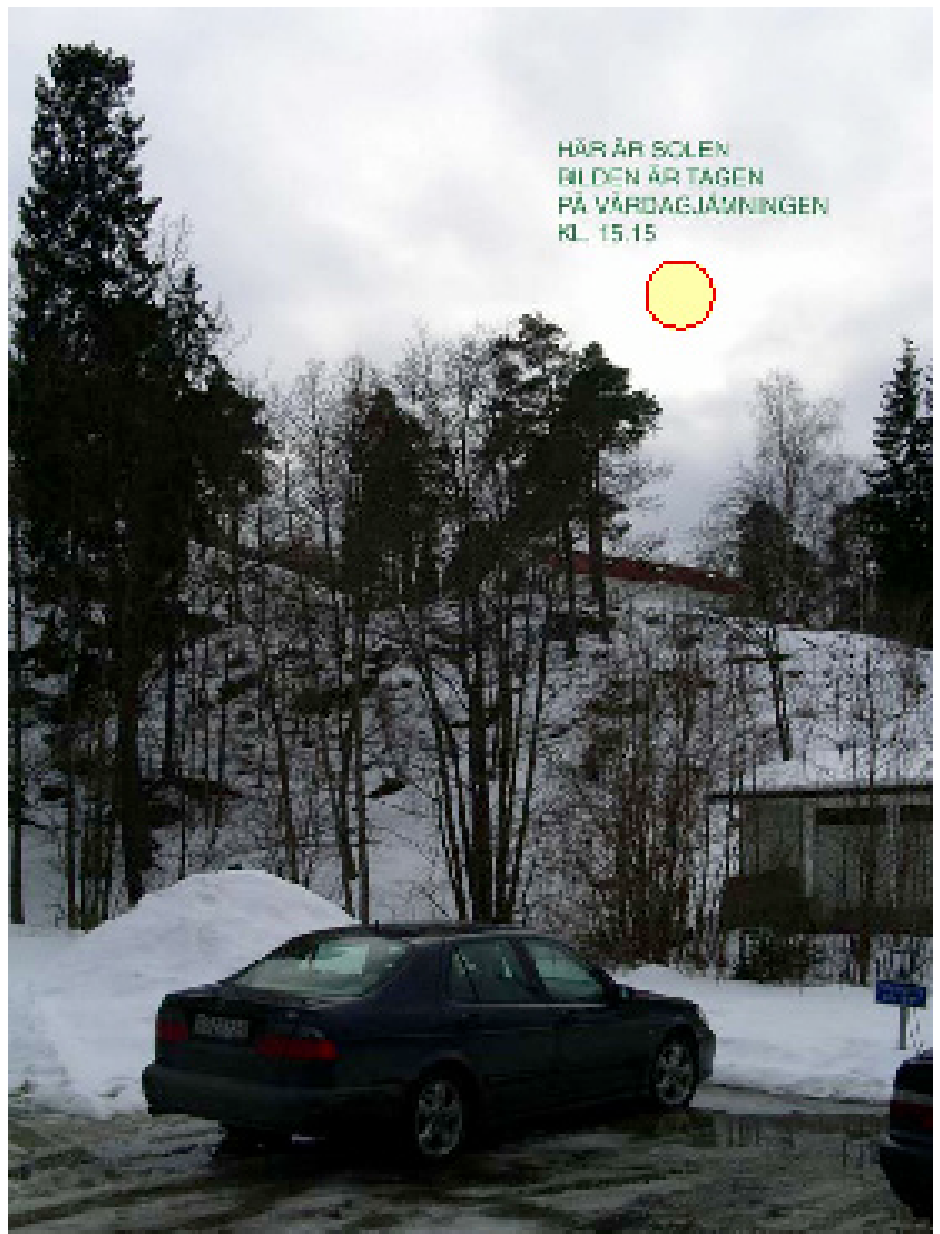


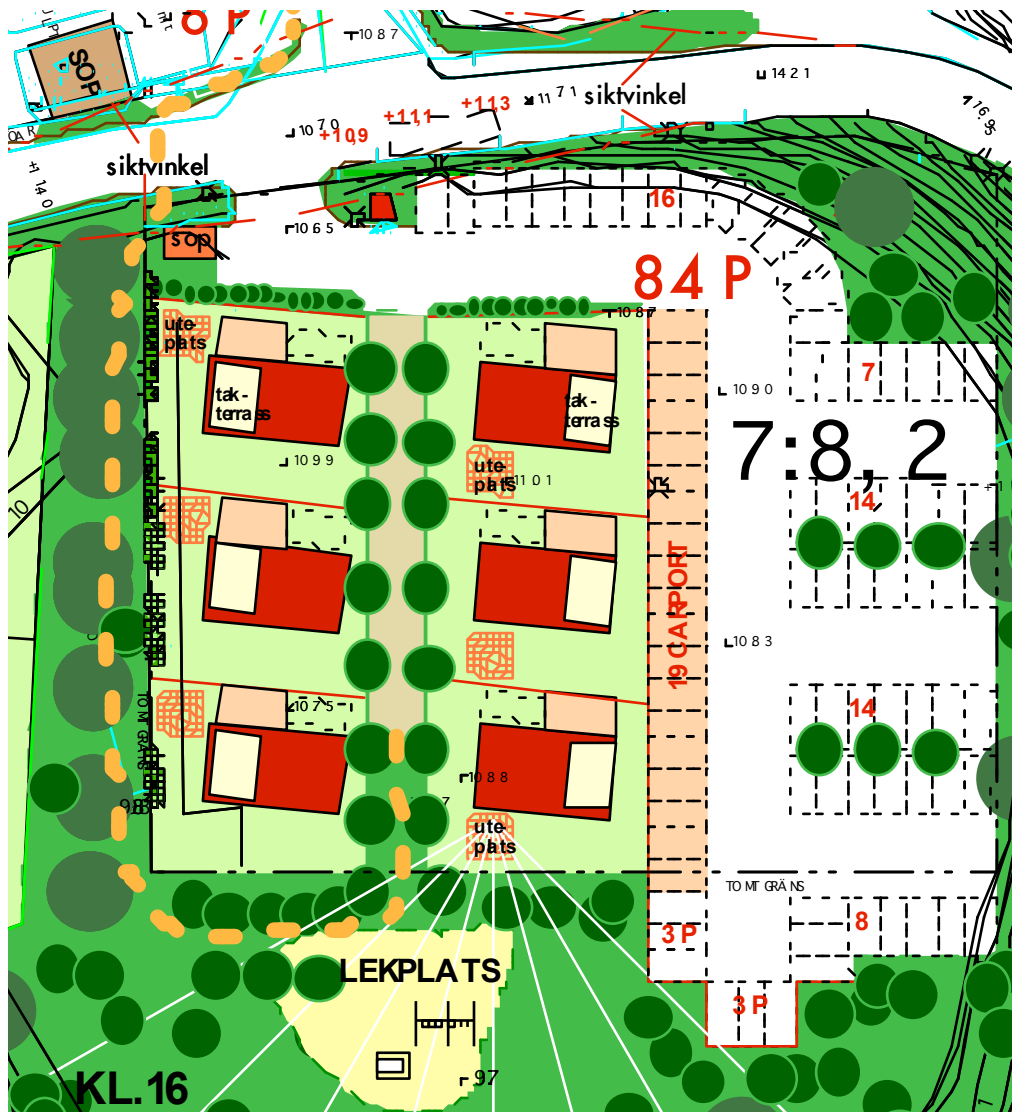
**KLOCKAN 15.00**

## SOLSTUDIEN

Skuggdiagrammen visar solskuggan vid vårdagjämning och höstdagjämning med undantag för de högsta 2 träden. Den täta lövridån närmast berget ger vid dessa tillfällen ingen direkt skugga, men borde ändå på sikt gallras för att skapa en mer mångfasetterad vegetation.

Skuggstudien visar att bostadsgruppen på marknivå har goda solvärden under sommarhalvåret. Studien visar inte den skugga som genereras av byggnaderna själva, eftersom den uteplats som avses användas ligger på byggnadernas tak, ytterligare 6 m upp. Denna takterrass har mycket goda solförhållanden hela året.





## MARKPLANERING UTFORMNING

Infarten till den nya bebyggelsen och infarten till parkeringen ligger kvar i befintligt läge. De föreslagna bostadshusen är tätt placerade på små enskilda tomter. Tre hus placeras väster om bostadsgatan och tre hus på motstående sida. Varje hus förses med en carport och en extra parkeringsplats.

Bostadsgatan planeras för alléträd på vardera sidan och i dess förlängning kan en gångväg skapas, som leder till lekplatsen och naturmarken söder om bostadskvarteret. Även väster om bostadskvarteret planeras för en allmän gångväg.

Byggnaderna placeras på den befintliga p-platsens asfaltyta. Denna avlägsnas och en lämplig tomtmark skapas genom tillförsel av bördiga jordmassor. Träden i söder och väster ligger alla på kommunens fastighet och berörs ej av utbyggnaden. Vegetationen i söder består i stor utsträckning av aspsly och vanvårdad naturmark. Vid Vikingavägen finns plats för en liten sophusbyggnad. Den resterande parkeringsplatsen rustas upp till en standard och utformning som uppfyller kommunens krav. Parkeringsplatsens utformning avseende nedåtriktad belysning, ev. stödmurar, plank, planteringar mm studeras närmare i den fortsatta projekteringen inför bygglov. Såväl sophus som dessa anläggningar kommer att gestaltas i samklang med den omgivande bebyggelsen.



### ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN

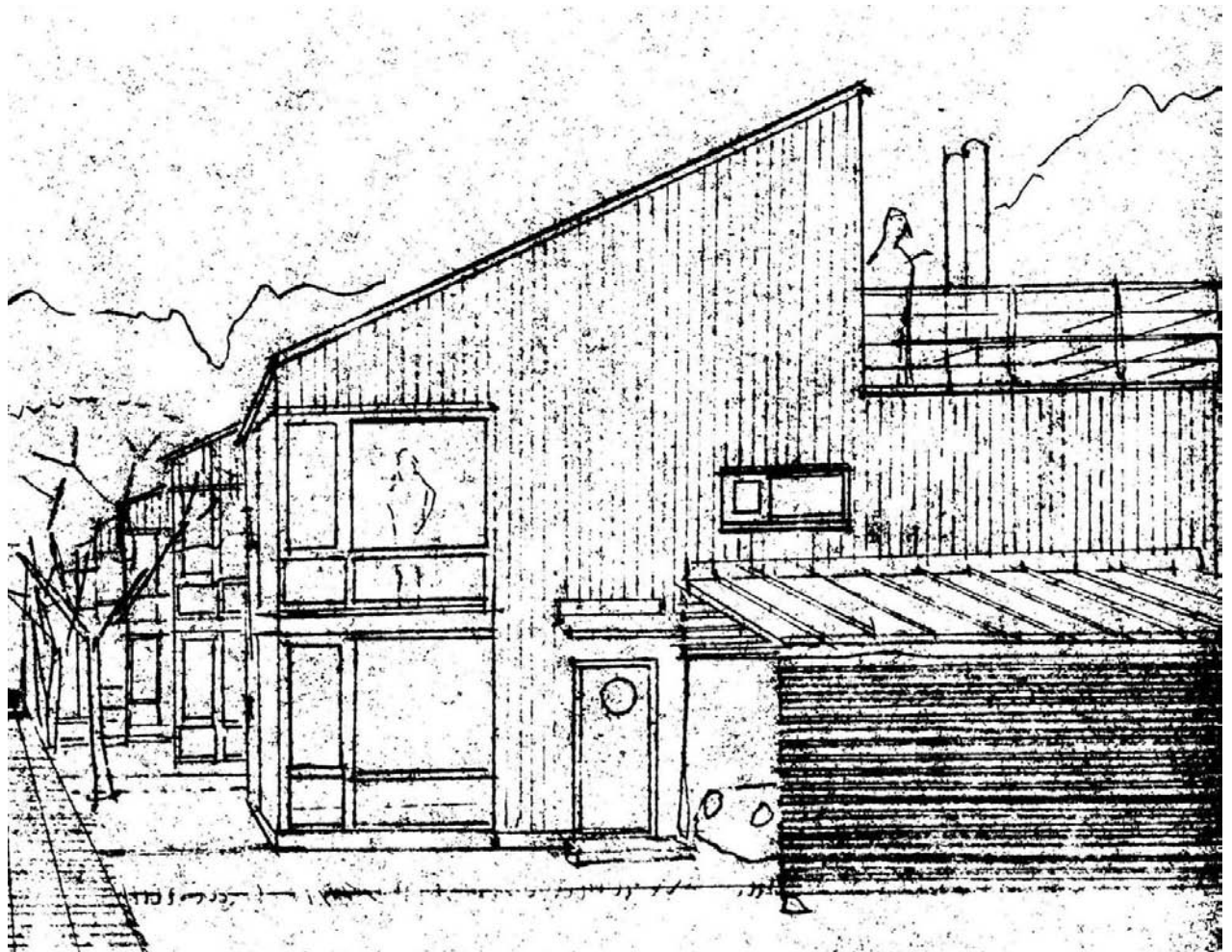
Byggnaderna placeras söder om Vikingavägen, på den nuvarande parkeringsplatsens västligaste del. Denna plats ligger i anslutning till ett parkstråk mot den befintliga villabebyggelsen direkt väster om planområdet. På detta sätt fogas den föreslagna bebyggelsen samman västerut och avskiljs från de kvarvarande parkeringsytorna på den östra sidan. För att skapa en avskild bostadsmiljö utformas den närmast intilliggande parkeringen som carportar. Plank av lämplig höjd uppförs i de nya tomtgränserna där så erfordras.



### PARKERING

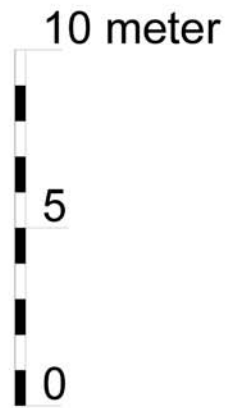
Den befintliga fastigheten på Neglinge 7:8,2 har idag ett 80-tal utnyttjade p-platser och ett 20-tal outnyttjade, vilket ger ett skräpigt intryck. Parkeringen används av nyttjarna till den restaurang och de kontor som ligger norr om Vikingavägen ner mot Baggensfjärden. Det är önskvärt med fler p-platser på den norra sidan, vilket också föreslås i samband med bostadsexploateringen. Det sammanlagda antalet parkeringsplatser norr om Vikingavägen utökas till c:a 25 att jämföra med de c:a 5 som finns där idag. Detta bör även lätta trycket på den smala Vikingavägen, som tidvis belastas av otillåten kantparkering. Söder om Vikingavägen anordnas 84 parkeringsplatser, inklusive 19 platser i carport.



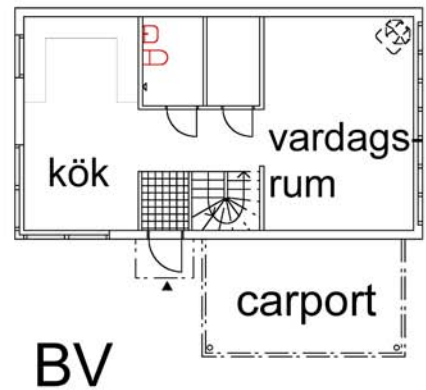
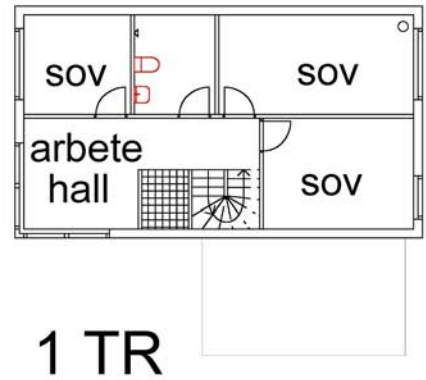
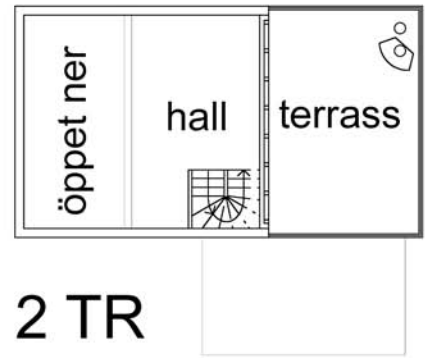


## BYGGNADERNA

Husen föreslås ges en modernt högklassig men enkel utformning och de ges en speciell karaktär av de generösa takterrasserna. Fasadmaterialet är en kombination av puts och träpanel. Balkongräcken utförs i stål och glas. Taket är mörkt med takmaterial i papp eller plåt. Alla lägenheter har stora takterrasser. Utöver dessa finns även en uteplats på mark för varje tomt. Omsorgsfull utformning av carport och plank i anslutning till bostadshuset ger skyddade uterum. Solstudierna visar att även på marken kommer goda solförhållanden att råda.



Skala



Planslösningssidé  
för småhus om  
c:a 150 kvm BOA