

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

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Längs ritad 3 meter utåt från planområdets gränser
 --- Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 GÅNGVEG Gångväg
 VATTEN
 VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde
 WB Brygga för inbyggande fastighet
 WBg Brygga för inbyggande fastighet
 FRIKULTURBYGGNAD Frikulturbyggnad med föreningsbyggnad

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 T Tekniska anläggningar
 S Skola/förskola
 V Vårdhus, verkstad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton. Naturområden och lekplatser skall skötas enligt skötselplan som skall upprättas av huvudmannen.
 +00 Färdretnings höjd över notisplanet
 stig Gångstig
 lek Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING
 E₁ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean dock högst 140 kvm. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kvm, varav den största byggnaden ej får vara större än 35 kvm.
 E₂ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtarean dock högst 140 kvm. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kvm varav den största byggnaden ej får vara större än 35 kvm.
 E₃ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtarean dock högst 180 kvm. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 40 kvm, varav den största byggnaden ej får vara större än 30 kvm.
 E₄ På tomt för endast en byggnad avsedd för omklädnings/bastu uppföras. Byggnaden får ej uppta större byggnadsarea än 20 kvm.
 e 000-00 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad resp. uthus/garage
 lek Största antal tillåtna fastigheter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 I Marken får inte bebyggas
 II Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 Z Marken skall vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägstäm
 S Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, se genomförandebeskrivning
 B Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANVÄNDANDE
 I Mark och värdetull vegetation bör bevaras, se även bestämmelse under "Andrad lövplikt"
 II Träd skall bevaras

Utfart
 K → → → → Körbar utfart får inte ändras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Placering
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter grannens förbehåll placeras närmare, dock minst 10 m från tomtgräns.
 Utformning
 Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med sluttingsvåning är högst 7,0 m. Totalhöjd för byggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Totalhöjd för uthus, garage och byggnad för omklädnings/bastu är högst 4,0 m. Utöver högsta angivna totalhöjd för mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o.dylt, uppföras.
 II Högsta antal våningar
 III Endast inbyggande hus
 V Utöver angivet antal våningar får sluttingsvåning användas
 P Garage får om det kan visas lämpligt med hänsyn till topografi och trafikskärhet placeras inom prickmark. Garage skall då placeras minst 2 m från vägggränslinje och om möjligt placeras med längsgående parallet med väg

Utseende (in bebyggelse)
 I Ny bebyggelse får endast utformas med sadeltak med en taklutning på minst 22 grader. Fasaderna skall utformas i träpanel, färgsättning skall anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Takläggning skall vara lertegelt eller fasad på trä.
 Varsamhetsbestämmelse (definierad bebyggelse)
 K Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.
 Skyddsbestämmelse (definierad bebyggelse)
 Q₁ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras. Undermåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.
 Q₂ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras med undantag av fasad där tillbyggnad är tillåten. Undermåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Utförande
 Dagvatten inom kvartersmark skall, så långt möjligt infiltreras inom tomt. Eventuell avloppsanläggning skall godkännas av kommunen och kretsloppslösning för ändras efter särskild prövning.

STORHÖGSKYDD
 m Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandeföreläggelse
 Genomförandeföreläggelse skall vara tillgänglig för allmänheten.
 Andrad lövplikt
 Byggnad får inte ges förtin angiven utformning av vägarna på allmän plats upplyst. Byggnad för källare får inte ges förtin geotekniska förhållanden och tekniska lösningar redovisats. För byggnader betecknade med k och q krävs bygglov för anläggning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddelar.
 n Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

ILLUSTRATIONER
 --- Illustrationslinje

Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

BLAD 3 (3)

Detaljplan för del av Kummelnäs SOLVIKSOMRÅDET (Område F) Nacka kommun
 Planenheten i oktober 2008

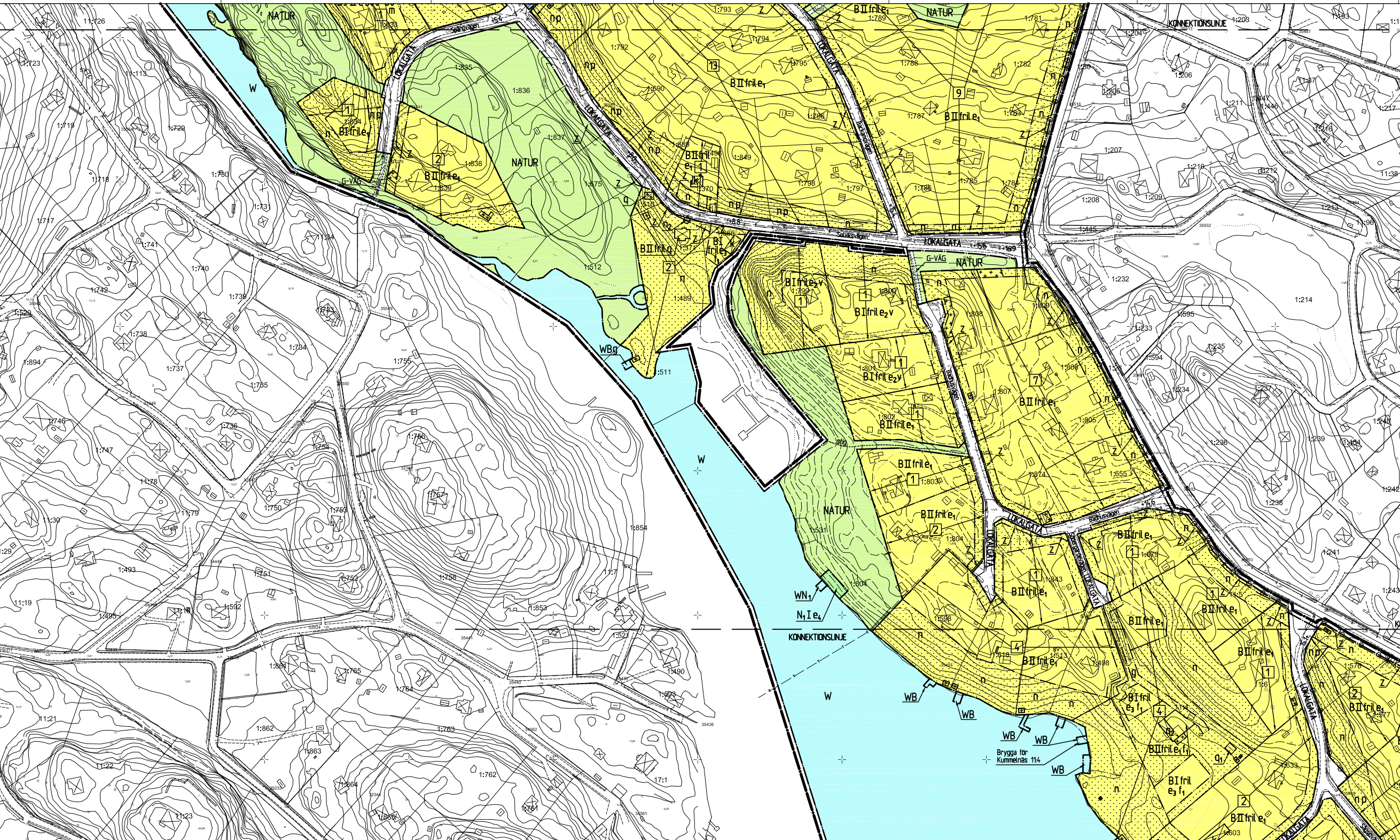
Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning

Andreas Totschig Planchef
 Angela Jonsson Planarkitekt

KFS 2003/209 214
 Projnr 9301

Tillsykt av MSN_2008-11-12 § 337
 Antagen av KF_2009-02-02 § 8
 Laga kraft_2010-10-21

DP 497



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

GRÄNSBETECKNINGAR
Ljusa linjer 3 meter utifrån planområdets gränser
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER
LOKALGATA Lokaltrafik
GÄTGA Gångväg
NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
Bostäder
Tekniska anläggningar
Föreningsanläggningar
Skola/förskola
Småindustri, verkstad

VATTENOMRÅDEN
W Öppet vattenområde
WB Brygga för inläggande fastighet
WN Fritidsbad med föreningsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton. Naturområden och lekplatser skall skötas enligt skötselplan som skall upprättas av huvudmannen.
+0,0 Fästehögen högt över notplanen
stlg Gångstig
lek Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSDELNING
e₁ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 180 kv.m. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 35 kv.m.
e₂ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 180 kv.m. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 35 kv.m.
e₃ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 40 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 30 kv.m.
e₄ På tomt för endast en byggnad avsedd för omklädnings/bastu uppföras. Byggnaden får ej uppta större byggnadsarea än 20 kv.m.
e 000+00 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad resp. uthus/garage
[] Största antal tillåtna fastigheter

BEGRENSNING AV MARKENS BERYGGANDE
Marken får inte beryggas
Z Marken får endast beryggas med uthus och garage
g Marken skall vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägstäm
g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, se genomförandebeskrivning
Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNING
Mark och vegetation
n₁ Hög och värdefull vegetation bör bevaras, se även bestämmelse under "Ändrad Lovplikt"
n₂ Träd skall bevaras

Utfart
[---] Körbar utfart får inte ändras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter gränns förändring placeras närmare, dock minst 10 m från tomtgräns.
Utformning
Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med sluttingsvåning är högst 7,0 m. Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Totalhöjd för uthus, garage och byggnad för omklädnings/bastu är högst 4,0 m. Utöver högsta angiven totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationsrör o.dyl. uppföras.
II Högsta antal våningar
fr₁ Endast tillbyggnad
v Utöver angivet antal våningar får sluttingsvåning användas
p Garage får om det kan visas lämpligt med hänsyn till topografi och trafikskiljelinje placeras inom prickmark. Garage skall då placeras minst 2 m från väggmålsgrejs och om möjligt placeras med längsdelen parallellt med väg
Utseende (ny bebyggelse)
n₁ Byggnadens fasad skall utformas med sadeltak med en taklutning på minst 22 grader.
Fasaderna skall utformas i träpanel, färgsättning skall anknyta till den äldre bebyggelsen i omgivningen. Takläggning skall vara lerlagt eller fasad pål.
Varsamhetsbestämelse (befintlig bebyggelse)
k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.
Skyddsbestämelse (befintlig bebyggelse)
q₁ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras. Undermåll skall sies med ursprungliga material och kulörer.
q₂ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras med undantag av fasad där tillbyggnad är tillåten. Undermåll skall sies med ursprungliga material och kulörer.

Utförande
Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt. Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretsloppslösning får användas efter särskild provning.

STÖRNINGSKÄDOR
m Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER
Genomförandeförordning
Genomförandeförordning slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
Ändrad Lovplikt
Byggnad får inte ges förtän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Byggnad för kallare får inte ges förtän godtyckliga fönsterramar och tekniska lösningar redovisats. För byggnader betecknade med k och q krävs byggnad för omläggning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddelar.
n Marklov krävs för fällning av träd med en standarder större än 5 cm på en höjd av 13 m.
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

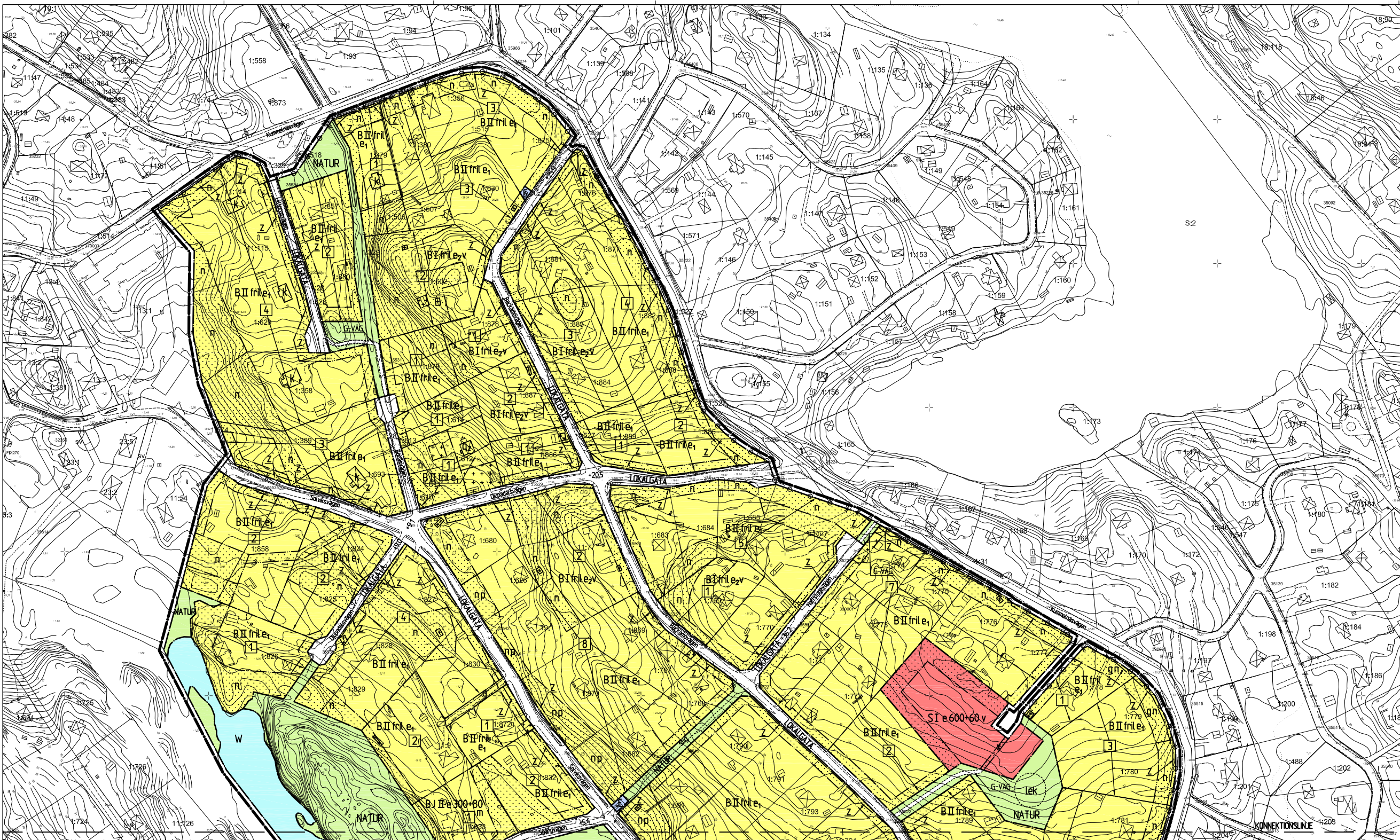
ILLUSTRATIONER
Illustrationslinje
Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50
BLAD 2 (3) 100m

Detaljplan för del av Kummelnäs SOLVIKSOMRÅDET (Område F) Nacka kommun
Planenheten i oktober 2008

Andreas Totschnig Planchef
Tillsyrt av MSN 2008-11-12 § 337
Antagen av KF 2009-02-02 § 8
Laga kraft 2010-10-21

Angela Jonasson Planarkitekt
KFCS 2003/209 214
Progr 9301

DP 497



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

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Egendomsgräns
 --- Användningsgräns
 --- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
LOKALGATA Lokaltrafik
G-VAG Gångväg
NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 T Tekniska anläggningar
 F Föreningsväxelsamhet
 S Skola/förskola
 V Småindustri, verkstad

VATTENOMRÅDEN
 W Doppel vattenområde
 VIL Brädda för intilliggande fastighet
 FRI Fruktodlad med föreningsbyggnad

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vågar skall dimensioneras för en trafiklängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaveltryck på 16 ton. Naturområden och lekplats skall skötas enligt skötselplan som skall upprättas av huvudmannen.
 +0,0 Fästeshöjd över höjdnätet
 stig Gångstig
 lek Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING
 e₁ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 180 kv.m. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 25 kv.m.
 e₂ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 180 kv.m. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte sluttingsvåning eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 60 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 25 kv.m.
 e₃ På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 140 kv.m. Garage- och uthusbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än 40 kv.m. varav den största byggnaden ej får vara större än 30 kv.m.
 e₄ På tomt för endast en byggnad avsedd för omklädnings/bastu uppföras. Byggnaden får ej uppta större byggnadsarea än 20 kv.m.
 e 000+000 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad resp. uthus/garage
 Största antal tillåtna fästigheter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Z Marken får inte bebyggas
 U Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 G Marken skall vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägsäkerhet
 S Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, se genomförandebeskrivning
 K Marken skall vara tillgänglig för skolor/förskola

MARKENS ANORDNING
 Mark och vegetation
 n Mark och värdetull vegetation bör bevaras, se även bestämmelse under "Ändrad Lovplikt"
 P Träd skall bevaras

Uttart
 K Körbar uttart får inte användas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Placering
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter grannens förord placeras närmare, dock minst 10 m från tomtgräns.
 Utformning
 Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med sluttingsvåning är högst 7,0 m. Totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Totalhöjd för uthus, garage och byggnad för omklädnings/bastu är högst 4,0 m. Utöver högsta angiven totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationsvar ody, uppföras.
 II Högsta antal våningar
 FR Endast fristående hus
 V Utöver angivet antal våningar får sluttingsvåning användas
 D Garage får om det kan visas lämpligt med hänsyn till topografi och trafikskiljelinje placeras inom prickmark. Garage skall då placeras minst 2 m från vägarbudsgräns och om möjligt placeras med längsidan parallellt med väg.
 Utseende (ny bebyggelse)
 N Ny bebyggelse får endast utformas med sadeltak med en taklutning på minst 22 grader. Fasaderna skall utformas i träpanel, färgsältnings skall ankyta till den äldre byggnaden i omgivningen. Takfärgning skall vara lerfärg eller färgad plåt.
 Varsamhetsbestämelse (befintlig bebyggelse)
 K Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad.
 Skyddsbestämelse (befintlig bebyggelse)
 K₁ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras. Undermåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.
 K₂ Kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras med undantag av fasad där tillbyggnad är tillåten. Undermåll skall ske med ursprungliga material och kulörer.

Utförande
 Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt. Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretsloppslösning får användas eller särskild provning.

STÖRNINGSKYDD
 n Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandelid
 Genomförandelid slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
 Ändrad Lovplikt
 Byggnad får inte ges förtän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Byggnad för kallare får inte ges förtän geotekniska förhållanden och tekniska lösningar redovisats. För byggnader betecknade med k och q krävs byggnad för omfattning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasadpartier.
 n Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ILLUSTRATIONER
 --- Illustrationslinje
 Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50
 BLAD 1 (3) 100m

Detaljplan för del av Kummlenäs
SOLVIKSOMRÅDET (Område F)
 Nacka kommun
 Planenheten i oktober 2008

Andreas Totschig
 Planchef

Angela Jonasson
 Planarkitekt

KFS 2003/209 214
 Progr. 9301

Tillstyrkt av MSN 2008-11-12 § 337
 Antagen av KF 2009-02-02 § 8
 Laga kraft 2010-10-21

DP 497

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kummelnäs, Solviksområdet (Område F), Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i september 2007, justerad i oktober 2008.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta redovisande inlösenområden
- Förstudie för vägar och dagvatten

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. De sanitära förhållandena ska förbättras genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt genom att dagvatten tas omhand. Vägar och naturmark ska rustas upp för att fungera för ett permanent boende. Värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild ska bevaras.

Gällande tomtindelning och vägnät ska i huvudsak behållas i syfte att bevara områdets karaktär. Området innehåller idag 146 befintliga fastigheter med byggrätt för bostadsändamål. I detaljplan föreslås att 22 nya småhusfastigheter kan bildas främst genom avstyckning. En av de befintliga byggrätterna utgår vilket innebär att planförslaget medger totalt 167 byggrätter för permanent ändamål. Mark reserveras för en förskola.

Det blir ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

PLANBESKRIVNING

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Norra Boo inom en del av Kummelnäs. Området avgränsas i väster av Sågsjön - Näckdjupet och i norr och öster av Kummelnäsvägen. Söder om området ligger Rotkärret.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 63 hektar varav ca 12 hektar är vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet innehåller 146 privatägda fastigheter som har byggrätt för bostadsändamål. Dessutom finns några mindre fastigheter som saknar byggrätt men är samtaxerade med de privatägda fastigheterna. Den allmänna platsmarken, dvs. väg- och naturmark ägs huvudsakligen av Nacka kommun. Även den största delen av vattenområdet ägs av Nacka kommun.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Området gränsar i norr till ett område av riksintresse för kulturmiljön samt för kust- och skärgården.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Genom en överenskommelse mellan kommuner har Nacka kommun gett Värmdö kommun rätt att förlägga en huvudavloppsledning genom planområdet i Solviksvägen. Det är för att Värmdö kommun ska kunna ansluta sitt avlopp till Käppalverket på Lidingö.

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Nacka Översiktsplan 2002 ska marken inom planområdet användas huvudsakligen för enbostadshus. I rekommendationerna anges att området ska permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut och den övergripande planeringen för Norra Boo ska vara vägledande. Vidare anges att markområden ska reserveras för gemensamma behov, t.ex. förskolor/skolor samt för Värmdös

avloppsledning. Intentionerna i översiktsplanen överensstämmer väl med föreslagen detaljplan.

Strandskydd

Strandskydd råder 100 meter från stranden ut i vattenområdet. Strandskydd råder 100 meter från stranden upp på land inom naturområden. Strandskyddet har upphävts inom kvartermark i samband med att byggnadsplaner upprättades för planområdet. Strandskydd råder på fastigheterna Kummelnäs 1:835, 1:836, 1:837, 1:675 och 1:512. Dessa fastigheter undantogs från byggnadsplanerna varför dessa inte är planlagda. Fastigheterna är obebyggda och ägs av Nacka kommun.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två byggnadsplaner som vann laga kraft 1989. För den norra delen av planområdet gäller "Byggnadsplan för del av Kummelnäs", B172, och för den södra delen av planområdet gäller "Byggnadsplan för sydöstra Kummelnäs", B166.

Syftet med byggnadsplanerna var att befästa rådande markanvändning men slopa nybyggnadsförbudet. Den befintliga bebyggelsen som utgjorde en blandning av permanent- och fritidshus skulle behållas. Skälet till ett bibehållande var vetskapen om att en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp låg långt fram i tiden och att en ökad permanentning skulle innebära en belastning för miljön. För obebyggda tomter gavs en rättighet att uppföra fritidshus. Byggnadsarean för fritidshus begränsades till max 45 m² för huvudbyggnad och 20 m² för uthus. För permanentthus maximerades bruttoarean till 160 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus. En förutsättning för att häva byggnadsförbuden var att tillfredställande lösningar för omhändertagande av avloppsvatten kunde ordnas. Avstyckningar var inte tillåtet.

Program för planområdet

Något program för planområdet behövs inte eftersom planförslaget överensstämmer med översiktplanen.

Till grund för planeringen i Norra Boo ligger dock utredningarna "Utvecklingsområden i Boo, 2000" och "Planeringsstrategi för Utvecklingsområden i Norra Boo", 2001. Båda har upprättats på Miljö & Stadsbyggnad. Kommunstyrelsen fattade beslut om nya principer för förnyelseplaneringen 2006 och gav Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att uppdatera planeringsstrategin. En översyn av planeringsstrategin har pågått och resulterat i ett förslag till "Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen". Kommunstyrelsen fattade beslut om den nya arbetsmodellen 2008-08-18. Den nya arbetsmodellen påverkar inte planområdet utan bygger på de politiska direktiv som getts löpande under arbetet.

PLANBESKRIVNING

Kulturminnesvårdsprogram

I Nackas kulturminnesvårdsprogram "Kulturhistoriska miljöer" anges områden i Nacka som är kulturhistoriskt värdefulla. Den norra delen av planområdet ingår i en kulturhistorisk helhetsmiljö, dvs. ett område som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Inom helhetsmiljön, som omfattar Hasseludden – Kummelnäs – Vikingshill, finns närmiljöer inom vilka finns ytterst välbevarade sommarvillor från 1800-talets slut. Inom Solviksområdet finns ett fåtal sommarvillor som har ett högt kulturhistoriskt värde.

Kommunala beslut

Områdesnämnden godkände startpromemoria för både Område F och Område G den 13 juni 2001. Detaljplanerna skulle tas fram med ett enkelt planförfarande. Områdesnämnden beslöt efter en omprövning den 12 mars 2003 att genomföra detaljplanerna "F" och "G" med normalt förfarande, samt att lägga gränsen mellan de två planområdena i Kummelnäsvägen. Det innebar att fastigheter från Område G överfördes till Område F. Kommunstyrelsen noterade den 5 maj 2003 en anmälan om övergång till normalt förfarande. Områdesnämnden fattade beslut om planarbetets inriktning den 17 maj 2006. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om samråd, genom delegation till planchefen, den 3 maj 2007. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om utställning den 10 oktober 2007. Inför antagandeskedet har ett område omfattande Sågsjöbadet, GC-väg samt parkering lyfts ur Solviksområdet för att utgöra en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Marken tillhörde en gång Kummelnäs gård men styckades vid 1890-talets slut i tomter för sommarvillor. Inom detaljplaneområdet finns dock endast ett fåtal välbevarade f.d. sommarvillor. I övrigt är bebyggelsen i hög grad varierad med ett stort inslag av f.d. fritidshusbebyggelse från 1930 – 50-talet blandat med permanentbostäder från 1940-talet och framåt.

Det som kanske främst är signifikant för området idag är det glesa bebyggelsemönstret. Några byggnader har, som nämnts, ett kulturhistoriskt intresse och har också i en tidigare utförd bebyggelseinventering klassats som antingen värdefulla eller intressanta. Av särskilt intresse är hemmanet/torpet Södergårde som en gång lydde under kronohemmanet Skarpnäs men senare kom att tillhöra Kummelnäs gård. I kyrkoböckerna förekommer Södergårde första gången 1707 och sannolikt är det samma stuga som ännu idag finns kvar om än i visst om- och tillbyggt skick.

Planområdet innehåller idag totalt ca 170 fastigheter. Enligt gällande byggnadsplaner är ca 30 av dessa klassade som fastigheter för permanent bostadsändamål, ca 90 är klassade som fritidshusfastigheter och ca 25 fastigheter utgörs av obebyggda tomter. Dessutom innehåller området ett 25-tal fastigheter av

PLANBESKRIVNING

varierande storlek som utgör vägmark, naturmark och tomtmark. En del av dessa utgör små restfastigheter som är i behov av en reglering.

Andelen permanent boende i området har successivt ökat. Inom planområdet uppskattas idag knappt 60% av fastigheterna användas för permanent boende, trots att många fastigheter endast har en byggrätt för fritidshus.

Inom byggnadsplan 172 har fastigheten Kummelnäs 1:518, angränsande till bussväändplan på Kummelnäsvägen, en användningsbestämmelse för handel. Fastigheten har dock aldrig utnyttjats för detta ändamål utan utgörs av naturmark.

Mark och vegetation

Hela planområdet är starkt kuperat med en massiv nästan nord-sydlig höjdrygg som på sina ställen är genomskuren av lokala raviner. Solviksvägen löper utmed en påtaglig dalgång. De högre belägna delarna av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Vegetationen på höjderna är av skärgårdskaraktär med stort inslag av tall. I de lägre partierna är vegetationen frodigare med inslag av gran och lövträd. I vissa solbelysta sluttningar finns zoner med storvuxna äldre ekar.

Av stort värde för växt- och djurliv är de stora och i de flesta fall begränsat exploaterade tomterna. Några tomter i området innehåller både en anlagd trädgårdsdel och en naturmarksdel.

Geologiska och hydrologiska förhållanden

Geologiska förhållanden

På höjderna dominerar berg i dagen eller berg med ett tunt moräntäcke. Längre ner längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som har varierande mäktighet. Organiskt material förekommer på ett par platser i strandnära områden vid Sågsjön och Näckdjupet.

Hydrologiska förhållanden

Vattendragen Rudträsk norr om planområdet och Svartpotten öster om planområdet har sina utströmningsområden/utlopp genom planområdet. Utloppen är delvis kulverterade.

Avrinning av ytvatten inom området sker huvudsakligen mot Sågsjön och Näckdjupet som ligger nedströms utloppet för Sågsjön. Ytvatten avleds via mark och diken, infiltrerar i moränhaltiga marker och kan via avrinning i marklager och bergsprickor tränga upp till ytan på lågt liggande platser och i sluttningar. På några lågt liggande tomter står frekvent vatten under snösmältningstider och efter perioder av nederbörd. På några platser har noterats att vatten tränger upp i marken liknande artesisiska källor.

PLANBESKRIVNING

Markradon

Området ligger inom ett normalriskområde för markradon. Det innebär dock att det på vissa platser kan förekomma lokala uranförohöjningar i berggrunden. Markradonförhållanden lokalt bör därmed kontrolleras innan bebyggelse tillåts.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen har en mycket varierad standard och storlek. Området innehåller både äldre och nyare permanentvillor samt mindre ny- eller ombyggda hus vilka har anpassats till planbestämmelserna för fritidshus. Området domineras dock av fritidshus. Vissa äldre fritidshus står oanvända varför även ett visst förfall och förslumning kan märkas på enstaka platser.

Tillgängligheten till bebyggelsen för funktionshindrade varierar och är på flera platser låg på grund av den kuperade terrängen.

Kulturmiljö och landskapsbild – områdets karaktär

Planområdets största kulturmiljövärde – och det som ger områdets dess speciella karaktär – är framför allt den dramatiska landskapsbilden med sina höjdryggar och dalgångar, i vilken bebyggelsen vuxit fram.

Tomterna är i allmänhet stora och bebyggelsen är ofta placerad långt in på tomterna. På tomterna finns ofta rikligt med vegetation och på flera ställen vackra berghällar.

Bebyggelse som i gällande byggnadsplan klassats som kulturhistoriskt värdefull ligger inom fastigheterna Kummelnäs 1:612, 1:370 och 1:371. De har tidigare åsatts en q-bestämmelse, vilket innebär att särskild miljöhänsyn ska tas.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Service

Närmaste F-6 skolor (förskoleklass, år 1-6) är Sågtorpsskolan och Backeboskolan. De ligger båda på ca 1 km avstånd från områdets yttersta delar. På något längre avstånd ligger Myrsjöskolan som är en F-9 skola. Kummelnäs förskola ligger på Kummelnäsvägen, precis utanför planområdets nordvästra hörn, likaså Regnbågens föräldrakooperativ på Lövbergavägen ytterligare ca 250 m därifrån.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum drygt 3 km från planområdet.

Naturvärden och friytor

Naturvärden

Inom planområdet finns det några särskilt dokumenterade naturvärden, utöver de värden som i Nacka generellt brukar finnas i anknytning till t.ex. äldre lövträd såsom ekar och aspar, äldre hållmarkspartier, sankområden och strömmande vatten.

Sågsjön med omgivningar har av länsstyrelsen utpekats som särskilt värdefull naturmiljö, bl.a. beroende av att här finns den ovanliga och hotlistade fiskarten nissöga. Här finns även den ovanligare brackvattensformen av storspigg och det lilla kräftdjuret fyrtaggad reliktmärsla, en kvarleva från istiden. Bland musselarter som hittats i sjön kan nämnas spetsig målarmussla, allmän dammussla och stor dammussla.

De s.k. Wiboms tomter (se även sidan 7) vid Solviksvägen innehåller ett stort antal inplanterade vilda örter, buskar och träd varav de flesta inte förekommer i vilt tillstånd i Nacka. Bland de vilda naturliga arterna som finns på platsen kan nämnas bl.a. de rödlistade arterna skugglosta (sårbar) och skuggsvingel (starkt hotad).

Naturområden

Planområdet innehåller fem större sammanhängande naturområden.

Det första naturområdet är högt beläget i den norra delen av planområdet och har en mycket brant anslutning till Sågsjön - Näckdjupet. Området nås via en gångstig i förlängningen av Djupadalsvägens västra vändplan. Tillgängligheten till området är låg på grund av den kuperade terrängen.

Det andra naturområdet är centralt beläget mellan Solviksvägen och Sågsjön. Det omfattar fastigheterna Kummelnäs 1:835, 1:836, 1:837, 1:675 och 1:512. Fastigheterna utformades inledningsvis som tomter för enskilt bruk. Tomterna förblev dock obebyggda och förvärvades av kommunen under 1970-talet. Fastigheterna saknar detaljplan men omfattas av strandskydd. Inom fastigheterna Kummelnäs 1:675 och 1:512 ligger en gammal anlagd trädgårdsdel (anlagd av Einar Wibom fr.o.m. 1927) som numera är förfallen. Trädgården innehåller både vilda och odlade växter som har ett stort natur- och kulturhistoriskt intresse. Boo miljö- och naturvänner har inventerat hela naturområdet. Tillgängligheten till naturområdet är idag mindre god eftersom marken har växt igen. Se även under "Naturvärden" ovan.

Det tredje naturområdet är beläget runt badplatsen vid Sågsjön. Naturmarken och badet nås via gångstigar från Solviksvägen och Badsjövägen. Huvudman för Sågsjöbadet är kommunen.

Det fjärde naturområdet utgörs av kuperad terräng mellan Backamovägen och Kummelnäsvägen. Området kan nås både från Kummelnäsvägen och Backamovägen men tillgängligheten är dålig och stigar saknas.

PLANBESKRIVNING

Det femte något större naturområdet utgörs av ett parti med karaktär av mosse i anslutning till Norrbys väg.

Därutöver finns mindre områden med naturmark, varav en del innehåller stigar som förbindelse mellan delområden.

Lekplats

Inom planområdet saknas anlagd lekplats för allmänheten.

Vattenområden

Inom planområdet ligger ungefär halva Sågsjön som är förbunden med det lilla Näckdjupet i norr. Sågsjön är en sprickdalssjö som har ett högt rekreativvärde när det gäller bad, fiske och landskapsbild. Sågsjön har också ett värdefullt växt- och djurliv. Båda sjöarna är kraftigt övergödda och igenväxta, framför allt på grund av utsläpp från enskilda avloppsanläggningar och förorenat dagvatten. Strandskydd råder i vattenområdet närmast stranden.

Sågsjön har ett stort tillrinningsområde. Sjön får ta emot dagvatten från villaområdena vid norra delen av sjön, men också från en del av Värmdövägen och bebyggda områden runt den. Den lilla sjön Svartpotten öster om planområdet ligger inom Sågsjöns tillrinningsområde.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från Kummelnäsvägen och Lövbergavägen. Enligt Nackas översiktsplan 2000 ingår dessa vägar i huvudvägnätet. Parallellt med detaljplanearbete för Område F har arbete med en detaljplan för delar av Kummelnäsvägen pågått. Syftet med detaljplanen är att göra Kummelnäsvägen till en huvudväg som ska fungera för busstrafik med en gång- och cykelbana.

Till stöd för översiktsplan och förnyelseplaneringen har en "Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo", WSP 2004, upprättats. Utredningen fungerar som ett mer fördjupat underlag för detaljplaneringen. I utredningen har en kartläggning gjorts av kommunikationsbehovet för både persontrafik och kollektivtrafik och ett förslag till trafikstruktur och trafiksäkerhet redovisats. Vägnätet har klassificerats i fyra nivåer, huvudvägar, uppsamlade vägar, lokalvägar och gårdsvägar. Inom Område F har Solviksvägen funktionen av en uppsamlad väg och övriga vägar fungerar som lokalvägar.

Kommunen är idag väghållare för Kummelnäsvägen. Huvudman för vägarna inom Solviksområdet är Kummelnäs vägförening.

PLANBESKRIVNING

Geotekniska förhållanden

Vägarnas geotekniska förhållanden har redovisats i "Förstudie för vägar och dagvatten", WSP november 2006. Enligt förstudien är förekommande jordar inom vägområden fasta. Vissa delar består dock av lera eller silt. Några sättnings- eller stabilitetsproblem bedöms normalt ej föreligga vid planerad profilmnivå. På Norrbys väg och Solviksvägen bedöms dock att geotekniska förstärkningsåtgärder behövs på vissa delsträckor. Vägkroppens mäktighet och kvalitet varierar över vägsträckningarna. I förstudien rekommenderas att överbyggnaden till stora delar skiftas ut och dimensioneras enligt gällande normer.

Vägarnas standard

Till grund för detaljplaneringen av vägarna ligger WSP's förstudie från 2006. Studien omfattar ca 3 900 meter vägar inom Område F. Enligt förstudien beskrivs vägarnas standard enligt följande.

"Vägarna i området har till största delen ett tunt slitlager av grus frånsett anslutningarna mot Kummelnäsvägen, som är belagda med asfalt. Belägningens skick varierar. Vägarnas plan- och profilgeometri varierar ganska mycket inom området. Vissa partier är mycket branta och vissa vägavsnitt har mycket snäva/tvåra kurvor och markanta backkrön med dålig sikt. Återvändsgator saknar som regel vändplan. Många vägar saknar vilplan mot anslutande vägar. Avvattning sker med öppna diken och dessa är till övervägande del grunda på grund av bland annat ut- och nedtryckta vägkanter. I stort sett alla trummor är underdimensionerade och i varierande mån igensatta med slam. Vägarnas nuvarande status bedöms enligt förstudien som dålig. Vägarnas överbyggnad har brutits ned med åren och tappat sin ursprungliga bärighet."

Dåliga grundläggningsförhållanden råder för delar av Norrbys väg. Vägen korsar ett stråk av myrmark. Befintlig väg underlagras i denna del av gyttja, lerig gyttja och lera ned till 11 meters djup under markytan.

Fordonstrafik, gång- och cykeltrafik

I WSP's "Utredning angående vägar och trafik i Norra Boo" (2004) uppskattas dagens och framtida trafikmängder på Solviksvägen. Antalet fordon/dygn (f/d) uppskattas i nuläget (år 2004) till 228. Antalet fordon/dygn uppskattas år 2015 bli olika beroende på vilken förtätning som kommer tillåtas inom hela Norra Boo. Vid en permanentning av samtliga fastigheter men utan en förtätning uppskattas trafiken på Solviksvägen bli 471 f/d, vid en permanentning av samtliga fastigheter med en förtätning på 10, 25 respektive 50 procent väntas trafiken öka till 518, 589 respektive 706 f/d år 2015.

Varken gång- eller cykelbanor finns inom planområdet.

PLANBESKRIVNING

Parkering, angöring

Parkering sker på egna tomter. I förstudien konstateras att många infarter till fastigheter är branta och saknar vilplan. Infarterna är med något undantag belagda med ett slitlager av grus. För en del infarter är dessutom siktförhållandena dåliga. Ytvatten från infarter rinner ofta ut på vägen/lokalgatan.

Kollektivtrafik

När det gäller kollektivtrafik försörjs hela Norra Boo huvudsakligen med buss. Kummelnäsvägen trafikeras av lokal busslinje 421 som går mellan Orminge centrum och Vikingshill via Kummelnäs. Linjen trafikeras hela dagen utom under högtrafik. Under denna tid trafikeras i stället området med direktlinje 448.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik under en stor del av året. Närmaste bryggor är belägna utanför planområdet vid Riset och Hasseludden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar. En del är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt på grund av utsläpp.

Angränsande till planområdets norra del byggs en kommunal huvudledning för vatten och avlopp längs med del av Kummelnäsvägen under 2008-2009. För angränsande fastigheter kommer en VA-anslutning kunna ske när systemet är klart för driftsättning.

Genom Område F, i Solviksvägen, byggs en huvudledning för avlopp ut för Värmdö kommuns räkning med början 2008. Huvudledningen ska byggas ut mellan Eriksvik i Nacka och Käppala på Lidingö. Nacka kommun kommer samtidigt bygga ut kommunala vatten- och spillvattenledningar i Solviksvägen.

Dagvatten

Befintligt dagvattensystem har beskrivits i förstudie för vägar och dagvatten, WSP 2006, enligt följande:

” Generellt sett avvattnas befintliga vägar och omkringliggande områden med grunda diken. På vissa sträckor förekommer dock diken med ansenliga djup. Detta gäller framför allt efter trumma under Kummelnäsvägen som är ett utlopp från Svartpotten samt även längs Djupadalsvägen öster om Solviksvägen. Ett stort antal trummor korsar vägarna för att avbörda vatten från högre belägna områden till lägre dito.

In i detaljplaneområdet kommer också dagvatten från två stora områden, dels norr ifrån (Rudträsk) och dels från öster (Svartpotten).

Dike från Rudträsk ansluter till en befintlig ledning i Bonäsvägen vilken troligen sträcker sig ända ner till Djupadalsvägen/Solviksvägen. Statusen på denna ledning är

PLANBESKRIVNING

okänd vilket innebär att en inventering i form av filmning, kontroll av eventuella brunnar osv. bör göras för att säkerställa funktionen i framtiden.

Inom detaljplaneområdet finns ett flertal instängda områden vilket innebär att vatten inte avbördas via diken längs vägarna. Vatten avbördas istället över privat fastighetsmark, ibland i mycket djupa diken. Detta avser både vägdagvatten samt dagvatten från privata fastigheter. Efter tidigare fastighetsbildning inom området har det naturliga vattenflödet många gånger gått över de privata fastigheterna. Hänsyn till naturliga flöden från allmän plats och omgivande områden har alltså inte tagits vid fastighetsbildningen.

Erfarenhetsmässigt är det känt att enskilda fastighetsägare ibland lägger igen diken och lägger trummor och ledningar på enskild mark för att avleda vatten eller att enskilda fastighetsägare fyller upp mark så att vattenavledningen förändras. Detta gör det svårt att alltid få kännedom om avbördningsförhållandena, speciellt om ägarna till fastigheterna byts och den nye ägaren inte får kännedom om befintliga förhållanden.

I slutet av Badhusvägen 2 finns en lågpunkt. Hur vatten avbördas från detta område är för närvarande okänt. En inventering som visar hur vatten avleds från detta område behöver göras.”

Värme, el och avfall

Befintliga villor och fritidshus värms upp med egna anläggningar. För elförsörjningen finns transformatorstationer i anslutning till Backamovägen och Solviksvägen.

Behållare för returpapper och glas finns vid bussvärdplan på Kummelnäsvägen samt vid korsningen Kummelnäsvägen - Värmdövägen. Miljöstation finns på OKQ8 i Orminge. Närmaste återvinningscentral finns i Skuru.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Detaljplanen möjliggör en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Planförslaget innebär att totalt 167 fastigheter får byggrätt för en permanent småhus. Mark reserveras för en förskola med 3-4 avdelningar.

Utgångspunkten har varit att i huvudsak behålla områdets fastighetsindelning. 18 fastigheter på kvartersmark och 4 fastigheter inom naturmark har bedömts möjliga att nybilda, främst genom avstyckning. En av de befintliga byggrätterna utgår vilket innebär att ökningen blir 21 nya bostadsfastigheter. Detaljplanen föreskriver även att ett antal mindre restfastigheter, som saknar byggrätt, ska läggas samman med den fastighet med byggrätt som de är samtaxerade med.

PLANBESKRIVNING

Fastighetsindelningen låses i detaljplan genom planbestämmelse. En siffra inom fyrkant anger hur många fastigheter som får bildas inom kvarteret/fastigheten. När detaljplanen vunnit laga kraft är det inte tillåtet med ytterligare avstyckningar än de planen medger.

Inom allmän platsmark behålls i huvudsak nuvarande vägnät och vägområde i enlighet med gällande byggnadsplaner. Vägarna ska dock förbättras för att fungera på ett trafiksäkert sätt för den trafik en permanentning innebär. Vidare föreslås en upprustning av naturområden samt förbättrade gångförbindelser mellan delområden. Inom vägområdet för Solviksvägen ligger ett reservat för gångbana. Det innebär att gångbanan inte behöver byggas ut samtidigt med en upprustning av vägen. Gångbanan kan byggas ut senare, när behovet blir tydligt.

I syfte att förbättra de sanitära förhållandena för Sågsjön – Näckdjupet och inom området i övrigt, ska enskilda vatten- och avloppslösningar ersättas med utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten ska i första hand ta omhand lokalt inom egna fastigheter. Den enskilda huvudmannen ansvar för vägdagvatten.

Mark och vegetation

Mark som ej får bebyggas

Inom kvartersmark finns områden markerade som prickad mark, mark som ej får bebyggas. Det kan vara område i anslutning till väg, värdefull naturmark, brant terräng, sank mark, område för avledning av dagvatten eller mark som av andra skäl gör den olämplig att bebygga. Till stora delar utgör prickad mark sådan mark som redan i tidigare byggnadsplaner markerats som olämplig att bebygga, med vissa justeringar.

Skydd för vegetation

Värdefull naturmark, som t.ex. innehåller värdefulla berghällar eller träd, har förutom en prickmarkering dessutom markerats med en n-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att mark och värdefull vegetation bör bevaras och att lovplikt för trädfällning gäller inom markerat område. Lovplikt för trädfällning innebär inget förbud mot trädfällning. Lovplikt för trädfällning innebär att en ansökan om marklov för trädfällning lämnas till kommunen. Ansökan prövas av kommunens bygglovenhet.

Geologiska och hydrologiska förhållanden/krav vid källare

I delar av planområdet t.ex. mellan Solviksvägen och Sågsjön finns fastigheter som har problem med instängt vatten/sank mark och/eller har dåliga geotekniska förutsättningar för bebyggelse, t.ex. där lera förekommer. Stor uppmärksamhet och försiktighet måste iaktas vid grundläggning. Genom planbestämmelse får inte bygglov för källare ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats. Några platser har bedömts som helt olämpliga att bebygga varför de har prickmarkerats.

PLANBESKRIVNING

Till följd av ett minskat grundvattenuttag vid införande av kommunala vatten- och spillvattenledningar kan grundvattennivåerna komma att höjas. Det innebär att fler platser kan få problem med sank mark.

Markradon

Att området ingår i ett normalriskområde för markradon utgör ingen garanti för att förhöjda markradonhalter inte kan förekomma på enstaka platser. Radonmätningar kan behöva utföras på speciellt utsatta positioner. I samband med bygglovprövning bör avgöras om utförligare undersökningar behövs.

Bebyggelse

Byggrätter

Byggrätten för huvudbyggnad (permanentbostaden) är utformad som en andel av tomtarean med en maximal byggrätt för stora tomter. Det innebär en viss variation eftersom byggrätten därmed blir mindre på mindre tomter. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11% av tomtarean eller maximalt 180 m². Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning jämte sluttningsvåning eller i två våningar får uppta högst 8% av tomtarean eller maximalt 140 m².

Inom varje fastighet tillåts endast en huvudbyggnad, som får uppföras i högst två våningar (II). På några högt belägna platser av stort värde för landskapsbilden, får dock endast en våning alternativt en våning med sluttningsvåning uppföras (I).

Det finns ingen bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m².

Fem av de fastigheter som föreslås nybildas/ombildas är belägna i anslutning till kulturhistoriska bebyggelsemiljöer inom Kummelnäs 11:4 och Kummelnäs 1:371. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö varför dessa har getts särskilda bestämmelser avseende byggrätternas storlek och utformning.

Totalhöjden, dvs. höjden från medelmarknivån till taknock, får vara högst 6,5; 7,0 respektive 8,0 meter för huvudbyggnad i en våning, en våning med sluttningsvåning respektive två våningar. Endast mindre byggnadsdelar som skorstenar och tekniska installationer får överstiga totalhöjden. Totalhöjden för uthus och garage är högst 4,0 meter.

Byggrätt för föreningsbastu med föreningsbrygga får uppföras inom fastigheten Kummelnäs 1:604 som ägs av Östra Kummelnäs Fastighetsägarförening. Byggrätten för bastu och omklädningsrum får uppgå till högst 20 m². För att nå bastun får man ta sig fram på befintliga naturstigar.

Tillgänglighet för äldre och rörelsehindrade

God tillgänglighet till vissa fastigheter kan vara svår att uppnå på grund av den mycket kuperade terrängen på sina håll.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Områdets landskapsbild, med den kuperade terrängen och den rikliga vegetationen, ska i möjligaste mån bevaras. Inom både allmän platsmark och kvartermark har markerats vilka områden som ska bevaras och som inte får bebyggas. Inom de delar av tomterna där nya byggrätter medges kommer förändringar vara svåra att undvika. Ny bebyggelse ska dock försöka placeras och utformas för bästa möjliga anpassning till terrängen. I sluttande terräng är det t.ex. lämpligt att förlägga sluttningshus. Större markutfyllnader och sprängningar ska undvikas och vegetation försöka bibehållas.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

En kulturhistorisk skyddsbestämmelse (q) har åsatts byggnader inom Kummelnäs 11:4, 1:371 och 1:612. Bestämmelsen innebär att markerade byggnader har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnadernas exteriör får inte förändras. Huvudbyggnaderna inom fastigheterna 11:4 och 1:612 tillåts dock byggas till. I de fall en tillbyggnad sker är en förändring av berörd fasad tillåten. De q-märkta byggnaderna ska underhållas med ursprungliga material och kulörer. Byggnaderna får inte rivas.

En kulturhistorisk varsamhetsbestämmelse (k) har åsatts byggnader inom Kummelnäs 11:114, 1:629, 1:358, 1:693, 1:379, 1:370, 1:385 och 1:603. Bestämmelsen innebär att markerade byggnader är kulturhistoriskt intressanta. Byggnaderna är möjliga att bygga till eller bygga om. Vid ändring, om- eller tillbyggnad ska dock karaktärsdrag och värden beaktas särskilt.

Service

Förskola och ny infart

Markreservat för ny förskola med 3-4 avdelningar förläggs inom naturområdet mellan Kummelnäsvägen och Backamovägen. Tomten för förskola blir ca 5400 m². Byggrätten för förskola och uthus uppgår till 600 m² respektive 60 m² byggnadsarea. Byggnaden får uppföras i en våning med sluttningsvåning. Inom tomten finns även reserverat plats för en parkering för 20-25 bilar.

För att angöra förskoletomten ska ny anslutningsväg med gångbana byggas, med infart från Kummelnäsvägen. Vägen avslutas med en vändplan som ska utformas för att fungera både för lastintag och som en säker hämtnings- och lämningsplats. Anslutningsvägen förläggs i kommunal mark men innebär också ett visst intrång på fastigheten Kummelnäs 1:777. Anslutningsvägen ska även fungera som tillfart för fastigheterna Kummelnäs 1:777, 1:778, 1:779 och 1:780. Dessa fastigheter har utfartsförbud mot Kummelnäsvägen. Hela infartsvägen med gångbana och vändplan

PLANBESKRIVNING

ingår inte i detaljplan för Solviksområdet. Infarten ingår i detaljplan för del av Kummelnäsvägen med kommunalt huvudmannaskap.

Någon ytterligare service inom planområdet förslås inte.

Friytor

Naturmark, lek och bad ska skötas enligt skötselplaner som ska upprättas av huvudmannen i samråd med kommunen. När det gäller ”Wiboms tomter” ska även samråd ske med Boo miljö- och naturvänner.

Lekplatser

En mindre lekplats anläggs inom naturmarksområdet vid Backamovägen intill föreslagen förskola. Lekplatsen bör innehålla gunglek, sandlek och bänkar.

Naturområden

Befintliga naturområden ska bevaras och säkerställas som allmän platsmark ”Natur”. Naturområdet mellan Kummelnäsvägen och Backamovägen minskas dock i omfattning som en följd av att mark reserveras för en förskola och två nya villatomter bildas. Naturmark inom naturområden ska i möjligaste mån bevaras.

Inom del av fastigheten Kummelnäs 1:619, längs med stranden, föreslås kvartersmark överföras till allmän platsmark ”Natur”. Syftet med detta är att säkerställa allmänhetens tillgång till det s.k. ”Farfarsbadet”. Området innehåller ett naturbad och ger möjligheter till utsikter mot Sågsjön, framför allt för boende i den södra delen av planområdet.

Sågsjöbadet

Badplatsen vid Sågsjön med tillhörande gång- och cykelväg samt parkering ingår inte längre i detaljplan för område F. Området har lyfts ut ur detaljplanen för att utgöra ett självständigt planområde med kommunalt huvudmannaskap. Naturmarken sydöst om badplatsen samt gångstigen från Badhusvägen ingår fortfarande i detaljplan för Solviksområdet.

Vattenområden

Sågsjön och Näckdjupet ska fortsättningsvis vara öppet vattenområde.

Byggrätt för mindre bad- och båtbyggor ges till befintliga fastigheter som har strand mot Sågsjön. För en del fastigheter blir bryggan en gemensamhetsanläggning som delas mellan befintliga och/eller nybildade fastigheter.

Vägar och trafiksäkerhet

Förstudie för vägar (WSP 2006) har legat till grund för föreslagen utformning av vägnät, vägområden och utformning av vägarna. Det är endast på två punkter planförslaget avviker från förstudien. Till skillnad mot förstudien innehåller planförslaget en avsmalning av Solviksvägen på en delsträcka. Dessutom begränsas en föreslagen uppfyllnad av vägkorsningen vid Djupadalsvägen-Backamovägen.

PLANBESKRIVNING

Vägnät och vägområden

Vägnät och vägområden behålls i huvudsak enligt gällande byggnadsplaner. Djupadalsvägen ska dock stängas av för utfart mot Kummelnäsvägen. Djupadalsvägen avslutas istället med en vändplan och förses med en gång- och cykelförbindelse upp till Kummelnäsvägen. (Gång- och cykelvägen ligger huvudsakligen inom detaljplan för del av Kummelnäsvägen.) Skälet till avstängningen är att det är en mycket brant och trafikfarlig anslutning samt att Kummelnäsvägens funktion som huvudgata ska förstärkas.

Vägnätet har klassificerats i uppsamlade väg och lokalvägar. Solviksvägen har klassificerats som en uppsamlade väg och övriga vägar som lokalvägar. Det innebär att Solviksvägen samlar upp den trafik som ska in eller ut ur området och leder den vidare ut till huvudvägnätet. Solviksvägen ska ej fungera för genomfart som ett alternativ till Kummelnäsvägen. Kummelnäsvägen, som gränsar till planområdet, har klassificerats som huvudväg.

Vägområde i detaljplan innebär allmän platsmark som avgränsas av kvartersmark (enskilda fastigheter) på ömse sidor om vägen. Inom vägområdet ska väg, eventuell gångbana, stödkanter och sidoområden rymmas. Vägområdet inom planområdet är mellan 7,0 och 8,0 meter på lokalvägar. Vägområdet på Solviksvägen är 10,0 meter. Vid fastigheterna Kummelnäs 1:370 och 1:371 längs Solviksvägen är dock vägområdet smalare, ca 8,0 meter.

Markinlösen och släntanpassning

För att få till stånd de vägområden som erfordras ska, längs vissa vägar, mindre markområden lösas in, dvs. överföras från kvartersmark till allmän platsmark. Huvudmannen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar.

Vägområden som anges i gällande byggnadsplaner har på några platser inte reglerats, dvs. det förekommer att enskilt ägd mark som tidigare skulle ha överförts till vägmark fortfarande utgör kvartersmark eller har upplåtits med vägrätt. Även dessa områden ska lösas in.

Utanför vägområden utmed vägarna har z-områden lagts in på kvartersmark. Med z-område avses del av fastighet som kan behöva tas i anspråk som arbetsyta eller för anpassning/släntning av omgivande mark mot vägen. Marken behålls i enskild fastighetsägares ägo. Huvudmannen ersätter fastighetsägarna för eventuella intrång.

Körbanelägd, trafiksäkerhet och geometrisk utformning

Solviksvägen

Solviksvägen ska ha en körbanelägd på minst 4,5 meter (+0,25 m stödremor). Inom vägområdet ska mark reserveras för en gångbana som ska ha en bredd på 1,75 meter (+0,25 m stödremor). Gångbanan behöver inte byggas ut i samband med en upprustning av Solviksvägen utan kan byggas ut först när ett tydligt behov finns. Gångbana ska då förläggas på Solviksvägens norra och nordöstra sida. För att bl.a. skydda kulturmiljön, ska en avsmalning av körbanan anordnas i kurvan vid Kummelnäs 1:370 och 1:371. Se även under "hastighetsdämpande åtgärder" nedan.

För att förbättra sikten ska smärre profiljusteringar ske på några platser för att utjämna mindre krön och svackor. Profiljusteringar ska genomföras på de platser där en plushöjd har angivits på plankartan. Profilen höjs inom del av Solviksvägen med som mest 0,7 meter för att fylla ut en lokal svacka. Justering av vägens läge och profil ska ske i anslutning till Kummelnäsvägen för att skapa ett vilplan.

Hastighetsdämpande åtgärder

Solviksvägen har funktionen av en uppsamlande väg och ska inte användas för genomfart av trafik som ska mellan delområden. För att förhindra genomfart har huvudmannen möjlighet att genomföra hastighetsdämpande åtgärder inom vägområdet. Detaljplanen styr dock inte vilka hastighetsdämpande åtgärder som kan utföras inom vägområdet, däremot ges nedan ett antal exempel på åtgärder som anses lämpliga. Detaljplanen förutsätter ett öppet vägnät vilket innebär att hastighetsdämpande åtgärder inte får förhindra framkomligheten och överblicken.

Vägområdet har gjorts smalare i kurvan vid Kummelnäs 1:370 och 1:371 bl.a. för att åstadkomma en utformning som fungerar hastighetsdämpande. På en kortare sträcka föreslås endast ett körfält vilket innebär att trafiken förs fram i endast en riktning åt gången. Körfältet avgränsas t.ex. genom utökad gångbana/gångyta och kan t.ex. vid ett övergångsställe vara särskilt smalt och tydligt markerat. Med skyltar och/eller andra anordningar signaleras en avsmalningen och vem som har företräda att köra.

Någon liknande konstruktion, avsmalning eller köravvisning som innebär ett hinder att köra rakt fram skulle behövas på norra delen av Solviksvägen inom planområdet. Dels för att signalera "samhälle" för de som kommer norrifrån, dels för dämpa farten för de som kommer söderifrån och ska passera Kummelnäs förskola.

En av de mest effektiva sätten att dämpa hastigheten är olika former av gupp. På raksträckan vid "Wiboms tomer" kan gupp förläggas med ca 70 meters avstånd mellan varandra. Lite längre gupp, s.k. platågupp, kan vara ett alternativ till en avsmalning eller köravvisning i anslutning till platser där extra försiktighet bör iaktas, som t.ex. i anslutning till en förskola. Platåguppen kan förses med övergångsställe.

Det finns många olika lösningar för att dämpa hastigheten, där endast några har nämnts.

PLANBESKRIVNING

Lokalvägnätet

Övriga vägar ska ha en körbanebredd på minst 3,5 meter samt två stödremсор om vardera 0,25 meter. Körbanan ska utökas på lämpliga ställen för att få till stånd en mötesmöjlighet. Mötesplatser läggs fast vid detaljprojekteringen. Undantagen är del av Norrbys väg som inledningsvis föreslås få en körbanebredd på 3,0 meter vid myrmarken (se "Förstudie för vägar och dagvatten", WSP 2006 och nedan under "Bärighet").

Befintliga vägar ligger inte centrerade i befintligt vägområde. Vägarna ska justeras i plan så att de inte ligger utanför detaljplanens vägområde. Profiljusteringar ska genomföras på de platser där en plushöjd har angivits på plankartan, dels för att ta bort lokala krön eller svackor och dels för att minska lutningarna och eliminera lågpunkter. I korsningen Djupadalsvägen - Backamovägen ska profilen höjas med ca 0,7 meter.

Bärighet

Lokalvägar och uppsamlade väg ska rustas upp så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägarna ska därför dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton, tjänstevikt överstiger 3,5 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Med lätt fordon avses ett fordon med ett axeltryck på 2 ton och boggiaxeltryck på 3 ton.

Särskilda åtgärder kan behöva göras på Norrbys väg över myrmarken för att uppnå de krav som detaljplanen föreskriver för vägarna. I "förstudie för vägar och dagvatten" redovisas de dåliga grundläggningsförhållandena längs delar av Norrbys väg. Förstudien ger förslag på hur vägen kan byggas om i två steg. Huvudmannen bör dock i detaljprojekteringen studera om föreslagna åtgärder är tillräckliga. För fastigheter som är belägna ute på udden är det särskilt viktigt att förhindra bygglov så länge vägen inte uppfyller förskrivna standard.

Det är av särskild vikt att samtliga vägar har den bärighet och framkomlighet som krävs för att utryckningsfordon, servicefordon såsom sopbilar, tankbilar och andra transportfordon, kommer fram.

Belysning

Vägarna ska utrustas med en godtagbar belysningsstandard. Belysningen bör utformas med hänsyn till områdets karaktär och miljömässigt bra teknik. Stor omsorg om belysningen bör läggas på utformningen utmed Solviksvägen med tanke på att gående ska känna sig trygga och säkra.

Avvattning av vägar

På grund av de smala vägområdena ska dagvatten avledas i täckdiken (skärvdiken) med dräneringsrör/ledningar alternativt i öppna diken. På vissa delsträckor längs Solviksvägen och i Sågsjövägen föreslås framtida dagvattenledningar för att åstadkomma en god dagvattenavledning för planområdet. Dagvattenavledning från områden som ligger norr och öster om området kan även bli aktuell genom

PLANBESKRIVNING

Solviksområdet. Den enskilda huvudmannen har ett stort ansvar för att vägdagvatten tas om hand. Huvudmannen ska kunna redovisa hur hanteringen ska ske.

Parkering, angöring

Privat biluppställning förutsätts ske på kvartersmark på de egna fastigheterna. I samband med en upprustning av vägnätet behöver en del infarter justeras i plan eller profil för en god anpassning till vägen. Huvudmannen har ansvar för överenskommelser med fastighetsägare hur anpassningen ska ordnas.

Vissa fastigheter har en bredare zon av prickad mark mot väg på grund av kuperad terräng och/eller värdefull naturmark. För dessa fastigheter har en särskild bestämmelse (p) om placering av garage angivits. Bestämmelsen innebär att garage får om det kan visas lämpligt med hänsyn till topografi och trafiksäkerhet placeras inom prickmark. Garagen ska om möjligt placeras med långsidan mot väg men får inte placeras närmare än 2 meter från vägområdesgräns. Syftet med bestämmelsen är att studera ett lämpligt läge som innebär så minimala ingrepp som möjligt i landskapsbilden.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik in i området planeras inte. Området kommer att fortsätta försörjas med buss på Kummelnäsvägen. I framtiden kan en större permanentning av Norra Boo leda till en utökad turtäthet längs Kummelnäsvägen.

Trygghet, säkerhet och folkhälsa

Trygg och säker

Nacka arbetar med visionen ”Trygg och säker kommun”. Arbetet syftar till att öka kunskaperna om hur man kan skydda sig själv och andra mot olyckor och brott. I planeringssammanhang är det framförallt frågor om trafiksäkerhet, brandsäkerhet och brottsförebyggande åtgärder som är viktiga att beakta.

När det gäller trafiksäkerhet föreslås förbättringar av vägnätet framför allt av trafiksäkerhetsskäl. Det handlar om att vägarna ska vara lättframkomliga och att sikten ska vara god. När de gäller gående är det viktigt att så många separata gångbanor som möjligt finns. I planområdet har ett huvudstråk för gående föreslagits längs Solviksvägen eftersom det inte är rimligt att bygga gångbanor på alla vägar. En gångbana föreslås byggas längs Solviksvägen eftersom den naturligt samlar upp många gående. Viktiga målpunkter är badet vid Sågsjön, Kummelnäs förskola och busshållplatser på Kummelnäsvägen. Det är dock inget krav att gångbanan byggs ut inledningsvis utan den kan byggas ut först när behovet blir tydligt.

Brandsäkerheten har beaktats genom att det ska vara möjligt att med utryckningsfordon nå samtliga fastigheter. Att vägarna får den utformning och bärighet som föreslagits är avgörande för att olika utryckningsfordon ska nå fram.

PLANBESKRIVNING

Ur brottsförebyggande synvinkel talar man om att en trygghet kan skapas om man samlar flera trafikslag till s.k. huvudstråk. Solviksvägen ska fungera för både fordon, cyklar och gående. För de gående är det en trygghet att kunna ta sig fram på en separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar och bebyggelse runt i kring. Det är samtidigt viktigt att gatumiljön utformas med god belysning och ger god överblick. God belysning och god sikt är genomgående viktigt på vägar, gångvägar och gångstigar som har en funktion som förbinder delområden.

Inom kvartersmark finns mycket den enskilde kan göra för att förhindra brott. För att undvika inbrott i villa ska ytterdörr, balkong och altandörrar, fönster, källarfönster och garageportar förses med säkra och godkända låsenheter. Grannsamverkan är även viktig.

Folkhälsoarbete

Inom Nackas folkhälsoarbetet försöker man bl.a. främja rörelse och ge människor goda möjligheter att komma ut i naturen. För den dagliga motionen är det viktigt att ha tillgång till närrekreationsområden. Detaljplanen innehåller mindre naturområden som är mycket värdefulla för närrekreation. Större strövområden finns i Velamsund.

Barns behov av rörelse har särskilt uppmärksammats under senare år. Kommunen arbetar för att minska bilskjutsandet och förbättra möjligheterna att gå eller cykla fram för allt till skolan. Ett projekt som heter "säkra skolvägar" syftar till att kartlägga och förbättra infrastrukturen för att öka tryggheten och säkerheten för barn. Gångbanor och övergångsställen är särskilt viktiga att de utformas på ett säkert sätt. En gångbana längs Solviksvägen är ett led i att förbättra möjligheten för skolbarn att ta sig säkert till skolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter anslutas till det kommunala VA-nätet. Endast fastigheter som uppfyller kommunens kriterier för kretsloppsanpassad vatten- och avloppsförsörjning kan undantas från anslutning till det kommunala nätet.

Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett s.k. LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerande låda med värmekabel. I den norra delen av planområdet på Kummelnäsvägen kommer vissa fastigheter försörjas med självfallsledningar. Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske när systemet är satt i drift och meddelande om förbindelsepunkt har gått ut till fastighetsägare.

När det gäller brandvattenförsörjningen ska placering av brandposter läggas fast i detaljprojekteringen.

PLANBESKRIVNING

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån tas omhand inom den egna fastigheten. Detta kan ske genom fördröjning och infiltration, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). I vissa fall måste avledning av dagvatten ske över kvartersmark, på samma sätt som det fungerar idag. Dessa områden har markerats som prickad mark, mark som ej får bebyggas, på plankartan.

När det gäller avvattnings av vägar se ovan under avsnitt om "Vägar och trafik".

Särskilt VA-verksamhetsområde för dagvatten föreslås inte inrättas. Det innebär att VA-huvudmannen inte kommer att ansvara för avledning av dagvatten varken för fastighet eller väg.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Målsättning ska vara att använda förnyelsebara energikällor och minska el- och oljeanvändningen.

El

Boo Energi svarar för elförsörjningen. Transformatorstation finns på Backamovägen och Solviksvägen.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussvändplan på Kummelnäsvägen samt vid korsningen Kummelnäsvägen - Värmdövägen. Miljöstation finns på OKQ8 i Orminge. Närmaste återvinningscentral finns i Skuru.

Upphävande och införande av strandskydd

Strandskyddet behålls huvudsakligen inom de områden som har strandskydd idag. De tomter längs Solviksvägen ("Wiboms tomter") som ursprungligen utformades för enskilt ändamål omvandlas i detaljplan till allmän platsmark natur, dvs. där behålls och förstärks strandskyddet.

Strandskyddet förslås upphävas inom nybildad kvartersmark och för bad- och båtbyggor inom vattenområdet för enskilt (WB) och allmänt (WN) ändamål. Det finns två platser där nybildad kvartersmark innebär ett behov av att upphäva strandskyddet. Dels behöver strandskyddet upphävas för en av de två nybildade fastigheterna inom naturmarken i anslutning till Norrbys väg ute på udden. Dels behöver strandskyddet upphävas för att kunna uppföra en föreningsbastu i anslutning till Sågsjön inom markområdet som ägs av Östra Kummelnäs Fastighetsägarförening.

Strandskydd föreslås införas för det område som omvandlas från kvartersmark till allmän platsmark natur som utgör del av Kummelnäs 1:619, det s.k. Farfarsbadet närmast stranden.

Länsstyrelsen har i ett beslut den 19 november 2007 meddelat att strandskyddet ska upphävas och införas i enlighet med kommunens förslag. För att beslutet ska bli giltigt måste detaljplanen vinna laga kraft.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kummelnäs vägförening är huvudman för allmän platsmark, dvs. vägar, naturbad, naturmark och lekplats. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

Kommunstyrelsen beslöt den 21 augusti 2006, §140, att ställa sig bakom principer för förnyelseplaneringen. I principerna anges vad som kan anses som ett särskilt skäl till att frångå huvudprincipen för huvudmannaskap. Ett särskilt skäl som anges i kommunstyrelsens beslut är att ett enskilt huvudmannaskap kan övervägas om en tydlig majoritet av fastighetsägarna är för detta. En övervägande majoritet av fastighetsägare har visats sig vara för ett enskilt huvudmannaskap (74%) under samrådet.

Huvudman för vatten- och spillvattenledningar är kommunen. Kummelnäs vägförening har ansvar för dagvatten inom allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att beslutet om detaljplan vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Följande fastigheter omfattas av fastighetsplan: Kummelnäs 1:356, 1:515, 1:875, 1:380, 1:379, 1:506, 1:507 och 1:630.

Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget redovisas i en genomförandebeskrivning hörande till detaljplanen.

Miljöredovisning

Konsekvenserna till följd av planförslaget redovisas i en miljöredovisning hörande till detaljplanen. Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

PLANBESKRIVNING

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

NACKA KOMMUN:

Angela Jonasson	M&S, Planenheten, planarkitekt
Gisela Tibblin	M&S, Planenheten, kommunantikvarie
Elisabeth Rosell	M&S, Planenheten, landskapsarkitekt
Asta Pylkkänen	M&S, Planenheten, kartritare
Viveca Bremmer	M&S, Planenheten, planassistent
Ingrid Johansson	M&S, Exploateringsenheten, expl.ingenjör
Birgitta Held-Paulie	M&S, Miljöenheten, miljöövervakare
Arne Fridén	M&S, Bygglovenheten, bygglovhandläggare
Rolf Edling	M&S, Lantmäterienheten, lantmäteriförrättare
Kristian Rosengren	M&S, Lantmäterienheten, lantmäteriförrättare
Per Johnsson	TEKNIK, VA-Avfallsenh., väg- o VA-ingenjör

KONSULT:

Anna Kuling	Tyréns AB
-------------	-----------

Planenheten

Andreas Totschnig Planchef	Angela Jonasson Planarkitekt
-------------------------------	---------------------------------

Antagen av kommunfullmäktige
2009-02-02 § 8

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kummelnäs, Solviksområdet, (Område F) Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i september 2007,
reviderad i oktober 2007 och justerad i oktober 2008

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

Planförslaget syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse och en förskola, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, upprustning och anpassning av vägar till en bebyggelse med permanent boende, utbyggnad av lekplats och gångvägar samt till att området ska erhålla kommunal vatten- och avloppsförsörjning med vatten- och spillvattenledningar.

Planområdet bedöms kunna innehålla 167 tomter för villabebyggelse och en förskola med 3-4 avdelningar. Ca 75 av fastigheterna var i april 2007 permanentbebodda varav ca 45 var permanentbebodda i fritidshus.

Planförslaget innebär att huvudmannskapet för allmän plats blir enskilt med en samfällighetsförening, vanligen kallad vägförening, som huvudman för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan och fastighetsplan

Samråd	Maj-juni	2007
Omarbetning detaljplan och fastighetsplan	Augusti-september	2007
Utställning detaljplan och fastighetsplan	Oktober – november	2007

Antagande detaljplan och fastighetsplan	December	2008
Laga kraft, tidigast	Januari	2009

Eventuella överklaganden av kommunala beslut kan förlänga tiden fram till genomförande av allmänna anläggningar med 1-1½ år. Undantaget från detta är VA-anläggningar i Solviksvägen som byggs ut under 2008.

Allmänt om tidplaner för utbyggnad av allmänna anläggningar

Ett antal projekt för utbyggnad av VA-ledningar pågår i Kummelnäs. Dessa måste sinsemellan samordnas. Beroende på denna samordning kan nedanstående tidplaner ändras.

En del av fastigheterna i området kommer att få sin VA-försörjning och trafikförsörjning från Kummelnäsvägen som ligger utanför detaljplaneområdet. Avsikten är att VA-anläggningar i Kummelnäsvägen ska byggas ut samtidigt som denna väg byggs ut med eventuellt undantag från den nordligaste delen av Kummelnäsvägen där utbyggnaden av huvudledningar för vatten och spillvatten ska påbörjas under 2008. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen kommer att göras i olika etapper.

Tidplan genomförande allmän plats med enskilt huvudmannaskap och kommunal VA-anläggning

Nedanstående tidplan förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft senast i februari 2009. Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar i Solviksvägen har pågått under 2008 parallellt med utbyggnad av för Värmdö kommuns huvudavloppsledning som ska dras i Solviksvägen.

Tidplanen utgår från att avtal upprättas mellan Nacka kommun och Kummelnäs vägförening /samfällighetsförening om genomförande av utbyggnad vägar, dagvatten-avledning och VA- anläggning på allmän platsmark. Upplägget framgår i stort av punkten *Tidplan genomförande i allmän plats förutom Solviksvägen* nedan.

Tidplan Solviksvägen

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar i Solviksvägen görs under 2008. Utbyggnad av ledningar eller trummor för dagvattenavledning görs i viss mån parallellt. Vissa kompletterande åtgärder görs efteråt av Kummelnäs vägförening.

Tidplan genomförande i allmän plats förutom Solviksvägen

Nedanstående tidplan förutsätter att en anläggningsförrättning görs innan utbyggnad av väg och dagvattenanläggningar och att vägarna till större del byggs ut liksom att åtgärder för dagvattenavledning görs innan VA-utbyggnaden. Utbyggnad av väg och VA förutsätts på ca 20 % av vägnätet ske samordnat.

Förhandlingar och avtal mellan kommunen och vägföreningen	1:a kvartalet – 4:e kvartalet	2008
Anläggningsförrättning	3:e kvartalet	2009
Utbyggnad av väg	4:e kvartalet – 2:a kvartalet	2009 2010
Projektering för VA-anläggning på allmän platsmark och delsträckor väg.	2:a kvartalet - 3:e kvartalet	2010- 2010
Entreprenadupphandling	4:e kvartalet	2010
Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och delsträckor vägar,	1:a kvartalet - 1:a kvartalet	2011 2012

Både ett överklagande av detaljplanen och anläggningsförrättningen kan medföra förskjutningar i tiden.

Tidplan allmänna anläggningar som behövs för områdets VA-försörjning och trafikförsörjning (utanför detaljplan)

Nedanstående tidplan förutsätter att detaljplanen för Kummelnäsvägen vinner laga kraft senast i februari 2009. Fastigheter inom Solviksområdet som har sin utfart via Kummelnäsvägen är beroende av denna utbyggnad. Ett genomförande inom kvartersmark är beroende av VA-försörjning i Kummelnäsvägen vägens läge i plan och höjd. Det kan därför innebära att enskilda fastigheter inte kan ansluta till kommunalt VA och anpassa in- och utfarter förrän vägen och VA i denna är utbyggda.

Kummelnäsvägen söder om korsningen med Solviksvägen

Entreprenadupphandling VA och väg och Värmdö-ledningar Marklösen	1:a kvartalet	2008
Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i och utbyggnad av Kummelnäsvägen	3:e kvartalet – 3:e kvartalet	2008 2009

Kummelnäsvägen norr om Solviksvägen till och med bussvändslinga

Upphandling av projektering. Projektering av väg, gång- och cykelbana, busshållplatser. Projektering av vatten- och avloppsanläggningar fram till kommunens huvudledningar. Se även nedan.	3:e kvartalet – 4:e kvartalet	2007 2008
Marklösen	2:a kvartalet - 2:a kvartalet	2008 2009
Entreprenadupphandling VA och vägar	3:e kvartalet	2009

Utbyggnad av vägar, vatten- och avlopp	4:e kvartalet -	2009
	3:e kvartalet	2010

VA i Kummelnäsvägen norr om detaljplanegräns för Solviksområdet och väster om Gustavsvägen (Grävlingsberg och söder Grävlingsberg)

Här byggs kommunens huvudledningar för vatten- och spillvatten ut från Lövbergavägen i väster till Gustavsvägen i öster och vidare genom område Söder Grävlingsberg till Rörsundsviken i öster. Utbyggnad planeras starta hösten 2008 och vara klar senast i maj 2010. Utbyggnaden av väg längs denna sträcka ska i möjligaste mån samordnas med VA-utbyggnaden.

Tidplan genomförande enskilt byggande på kvartersmark

Enskilt byggande kan påbörjas när detaljplanens krav på vägarnas utformning är uppfyllda. Dessutom ska fastighetsbildningen enligt detaljplan och i förekommande fall fastighetsplan ha blivit genomförd.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 15 år.

15 år är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Samarbete mellan Nacka och Värmdö kommuner om utbyggnad av vatten- och avloppsledningar

Nacka kommun och Värmdö kommun har tecknat ett samarbetsavtal angående samordnad utbyggnad av Värmdös huvudavloppsledning, SLs gasledning och Nackas vatten- och avloppsledningar i Solviksvägen och Kummelnäsvägen. I Solviksvägen bygger Nacka endast vatten- och spillvattenledningar. Samarbetsavtalet följs av genomförandeavtal för delsträckorna. Avtal tecknas med huvudman för allmän plats i detaljplanen – samfällighetsförening -/vägförening med avseende på de anläggningar som ska utföras. Samordnad utbyggnad av VA och väg i Solviksvägen görs inte. En förbättring av vägen görs dock i samband med återfyllningen efter det omfattande ledningsarbete i Solviksvägen.

Kommunen som ägare av mark för bebyggelse

Fastighetskontoret handlägger frågor som har att göra med kommunens mark, markförvärv och markförsäljning för bebyggelse.

Rättighetsupplåtelser allmänna VA-ledningar mm

Fastighetskontoret handlägger frågor som har att göra med markförvärv och rättighetsupplåtelser i samband med ledningsdragning för allmänna VA-ledningar. Nacka och Värmdö kommuner har fått ledningsrätt i Solviksvägen. Det har även SL för en biogasledning. Alla ledningar ligger i samma ledningsrättsområde.

Ansvarsfördelning allmän plats, avtal med vägförening

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Sådana rättighetsupplåtelser som har att göra med ersättning för anläggningar som blir obrukbara till följd av vägombyggnaden, såsom häckar eller staket, kan alternativt handhas av samfällighetsförening/vägförening. Ansökan om anläggningsförrättning kan göras av vägförening, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen.

Planering för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och upprustning av väg och utbyggnad av dagvattenanläggningar behöver samordnas. Kommunen och vägföreningen reglerar ansvarsförhållanden i ett avtal. Samordnad/samtidig utbyggnad planeras ske längs delsträckor. För att samordning ska kunna ske krävs att ett avtal upprättas mellan Nacka kommun och vägförening-/samfällighetsförening. Avtalet omfattar principer för uppdelning av VA- och vägarbeten i utbyggnadsetapper, vissa gemensamma utbyggnadsetapper, samråd mellan parterna, projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras även hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivån för utförande av anläggningar samt kostnadsfördelning mellan kommunen och vägföreningen.

Skötselplaner för park- och naturmark upprättas av vägföreningen i samarbete med kommunen.

Kommunen anordnar i anslutning till Solviksvägen parkeringsplatser för Sågsjöbadet. Dessa gränsat till Solviksvägen men är belägna inom en detaljplan som föreslås få kommunalt huvudmannaskap.

Genomförande anläggningar på och i allmän platsmark

Vatten- och spillvatten

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området. För att hålla kostnaderna i nivå med kommunens kostnads kalkyl för området bör utbyggnaden av VA-anläggningen samordnas med vägutbyggnaden. VA-huvudmannens verksamhetsområde föreslås inom planområdet omfatta vatten (dricksvatten) och spillvatten. Dagvatten gata och fastighet undantas därmed från

verksamhetsområdet. Detta innebär att frågor om dagvatten och finansiering av dagvattenfrågorna kommer att lösas på annat sätt. Se avsnittet *Dagvatten* nedan.

El/energi

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

Tele

Telia Sonera AB, Nät och Produktion svarar för utbyggnad och drift av telenät.

Anläggningar allmän platsmark, såsom vägar, gångvägar och lekplats

Kummelnäs vägförening ansvarar för förbättring och utbyggnad av vägar och för att de krav som ställs i detaljplanen och i anläggningsförrättningen uppfylls.

Dagvatten

VA-huvudmannens verksamhetsområde föreslås omfatta vatten (dricksvatten) och spillvatten. Dagvatten gata och fastighet föreslås bli undantaget från verksamhetsområdet. Detta innebär att frågor om dagvatten och finansiering av dagvattenfrågorna kommer att lösas på annat sätt. Rinnande vatten ska liksom idag få rinna över enskilda fastigheter. Vaghållaren ansvarar för att dagvatten gata inte ökar markant mot nuvarande förhållanden. Detta innebär behov av en "trög" dagvattenhantering och begränsning av ledningsnät för dagvattenavledning. Se även avsnittet Tekniska frågor nedan. Se även avsnittet Ekonomiska frågor angående ansvar för kostnader för dagvattenhanteringen.

Samordning utbyggnad anläggningar

Samordning mellan utbyggnad av va-anläggningar, väg och dagvattenanläggningar och el- och teleanläggningar ska göras på delsträckor. Samordningen ska regleras i avtal.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Se även avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Ledningsrätt

Ledningsrätter handhas av den kommunala lantmäterimyndigheten förutom i Solviksvägen där även intressen utanför Nacka kommun finns. Där handhas ledningsrätterna av den statliga lantmäterimyndigheten.

Byggande på tomtmark och omhändertagande av dagvatten

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark/tomtmark.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten på sin fastighet och att dagvattenavrinningen inte ökar i förhållande till dagens läge. Rinnande vatten ska liksom idag få rinna över enskilda fastigheter. Där större vattenströmmar leds idag har marken ”prickmarkerats” i detaljplan vilket innebär byggnadsförbud för att vattenavledningen ska säkerställas. Den enskilde fastighetsägaren är ansvarig för att eventuella ledningar ges tillräcklig dimension för att inte förorsaka uppdamning av vatten och skador på intilliggande vägar eller fastigheter.

Anpassning av bebyggelse till platsen, hus med källare

Den enskilde fastighetsägaren ska anpassa sin bebyggelse till platsen. Det innebär exempelvis att hus med källare inte bör byggas utan att ordentliga undersökningar gjorts som visar att dränering kan göras och göras på ett sådant sätt med fördröjning på fastighetsmark så att vattenavledningen till intilliggande fastigheter inte ökar.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Även bygganmälan lämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och lämnas innan byggstart men efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglovenheten. Nybyggnadskarta som normalt erfordras innan bygglov kan beställas hos Lantmäterienheten. Nybyggnadskartan visar befintliga förhållanden för mark och byggnader och allmänna vatten- och avloppsanläggningar i den mån sådana finns utbyggda.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser.

Inom kvartersmark

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.

Fastighetsplan

Följande fastigheter omfattas av fastighetsplan: Kummelnäs 1:356, 1:515, 1:875, 1:380, 1:379, 1:506, 1:507 och 1:630.

Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar

utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar. Av detaljplanen framgår också att vissa bryggor ska utgöra gemensamhetsanläggningar. Frågan om kommunikation/åtkomst till dessa bryggor löses i en lantmäteriförrättning. En eller flera samfällighetsföreningar förvaltar gemensamhetsanläggningarna. Av detaljplanen och fastighetsplanerna framgår mark som behövs för gemensamhetsanläggning. Ytterligare gemensamhetsanläggningar kan tillkomma beroende av behov.

Följande gäller för de bryggor som har markerats med WBg:

I anslutning till fastigheten Kummelnäs 11:4 finns en brygga som på plankartan är markerad med texten ”Brygga för Kummelnäs 11:4”. Bryggan ska höra till stamfastigheten 11:4 och inte vara gemensam. För de tre nya fastigheter som är möjliga att stycka av från Kummelnäs 11:4 ska brygga markerad med WBg vara en gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna.

I anslutning till fastigheten Kummelnäs 1:619 finns en brygga som på plankartan är markerad med texten ”Brygga för Kummelnäs 1:619”. Fastigheten Kummelnäs 1:619 är möjlig att stycka av i ytterligare en fastighet. Bryggan markerad med WBg ska vara en gemensamhetsanläggning för stamfastigheten och den nya fastigheten som bildas.

I anslutning till föreslagen kvartersmark inom fastigheten Kummelnäs 1:34 leder ett smalt markområde mellan Kummelnäs 1:856 och 1:855 ner till strand på den sydöstra sidan av udden. Markområdet och bryggan markerad med WBg ska utgöra gemensamhetsanläggning för de två nybildade fastigheterna för bostadsändamål som är möjliga att stycka av från Kummelnäs 1:34.

Allmän platsmark

De fastigheter som är berörda av överföring av enskild mark till allmän plats alternativt upplåtelse med vägrätt eller annan rätt framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning. Av *Bilaga 1* framgår även att fastigheter kan beröras av slänt från vägområde, så kallat z-område. Z-område kan komma att beröras av slänt från vägområde men förblir i enskild fastighetsägares ägo.

Fastigheten Kummelnäs 1:34 är i enskild ägo och utgörs i nu gällande plan av naturmark, vägmark och vattenområde. Fastigheten har ingen byggrätt i nu gällande plan. Den föreslås genom detaljplanen få två byggrätter och i övrigt utgöra mark för allmän plats, nämligen väg, vattenområde och naturmark. Någon ersättning för att delar av fastigheten Kummelnäs 1:34 kommer att bli allmän plats förutsätts inte utgå. Tillskapandet av två nya fastigheter motiverar detta. Kommunens intention är att lösa markfrågan genom avtal med fastighetsägaren. I annat fall avses PBL 6 kap. 19§ vara tillämplig, kommunen ansöker då hos länsstyrelsen om förordnande om överföring av mark till allmän plats.

Upplåtelse och ersättning av mark för allmän plats regleras i en anläggningsförrättning. Samfällighetsförening/vägförening kan avtala om enskilda anläggningar som blir obrukbara (staket, häckar mm) på fastigheter som berörs av utbyggnaden.

Gemensamhetsanläggning

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för allmän plats inom området. Nu gällande byggnadsplaner från 1989 (B166 och B172) har i delar inte genomförts vilket innebär att det finns mark som är utlagd som allmän plats men som inte tagits in i verksamhetsområdet för vägföreningen genom någon anläggningsförrättning med beslut.

Vilka anläggningar på allmän platsmark som ska byggas ut och förbättras och principerna för en utbyggnad/ombyggnad bestäms i en anläggningsförrättning som genomförs av lantmäterimyndigheten. I anläggningsförrättningen bestäms vilka fastigheter som ska delta och vilka andelstal för utförande respektive drift varje fastighet ska tilldelas. Genom anläggningsförrättningen tas ett anläggningsbeslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning. Denna utgörs av anläggningarna på allmän platsmark. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, i detta fall förutsätts detta vara Kummelnäs vägförening. Anläggningsförrättningen görs efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och styrs av Anläggningslagen.

Ledningsrätt

Nacka kommun ansöker om ledningsrätt i allmän plats. Detta berör även fastigheten Kummelnäs 1:34 i den del som enligt detaljplanen är naturmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Kommunen har låtit en konsultfirma, WSP, genomföra en förstudie av vägnätet med översiktliga geotekniska undersökningar för att bättre kunna bedöma behovet av åtgärder för att dels uppnå acceptabel bärighet på vägnätet, dels för att bättre framkomlighet och trafiksäkerhet ska uppnås. Föreslagna åtgärder presenteras i förstudien. I WSPs uppdrag har också ingått en dagvattenutredning. Som referens för geometriska standardfrågor har i konsultföretaget WSPs förstudie publikationen VGU (Vägar och gators utformning) använts. VGU har utformats gemensamt av Vägverket och f.d. Svenska kommunförbundet men är för kommunerna rådgivande. VGU innehåller krav på olika typer av gator och innehåller begreppen god standard, mindre god standard och låg standard. Rent allmänt finns förhållanden som är sämre än det som menas med begreppet låg standard. Strävan i utredningsarbetet har varit att föreslagen geometrisk vägstandard i planområdet ska uppnå "låg standard" men det har visat sig vara svårt att uppnå överallt.

I förstudien föreslås att samtliga vägar skiftas ur och ges ny överbyggnad, dvs bärlager och förstärkningslager. Vägarnas belysning behöver förbättras.

I ett intilliggande område öster om Kummelnäsvägen som är under planläggning finns problem med att dagvatten blir stående på vägar och fastigheter. Området är i vissa delar mycket flackt varför det finns problem med avrinningen. Nu pågår undersökningar för att se om viss del dagvatten från grannområdet kan avbördas via Solviksområdet (Område F). Dagvattenutredning för den angränsande Kummelnäsvägen pågår.

Vattennivåerna för Sågsjön och dess utlopp behöver utredas ytterligare i syfte att fastslå vid vilken lägsta nivå det är lämpligt att bygga fastigheter med hänsyn till ökande nederbörd och ändrat klimat.

Vägar

Inom området ingår de befintliga vägarna Backamovägen, Badhusvägen, Bonäsvägen, Djupadalsvägen, Hattstugevägen, Lilltorpsvägen, Norrbys Väg, Skansvägen, Solviksvägen, Spångvägen, Sågsjövägen och Södergårdevägen.

Vägarna ska dimensioneras för att hålla för axel/boggitrycket 10/16 ton (krävs för sopbilar, tankbilar och räddningstjänsten m.fl.).

Området ska fungera för ett permanent boende med avseende på framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard i övrigt. Det innebär att åtgärder ska göras för att vägarnas geometriska utförande uppnå en trafiksäkerhetsmässigt acceptabel standard med acceptabel sikt vid korsningar, kurvor och krön för att minska olycksrisker för alla typer av trafikanter. Vidare ska åtgärder vidtas för att acceptabla lutningar i korsningar och övriga längslutningar skall uppnås. Många vägar saknar vilplan (plan med låg lutning som möjliggör för fordon att stanna och starta även i halt väglag) mot korsande vägar. Mötesplatser ska anordnas så att sikt finns mellan platser där fordon kan mötas.

Körbanan ska ligga inom vägområde vilket kan innebära vissa anpassningar i plan.

Belysningen ska förbättras så att alla delar av vägbanorna ska vara upplysta.

Områden för släntanpassning reserveras i detaljplanen vilket är markerat med "z" på detaljplanekartan. Den exakta omfattningen av släntanpassningar in på fastighet avgörs vid detaljprojektering. Avtal mellan berörd fastighetsägare och vägförening bör upprättas i varje enskilt fall för att reglera återställande av mark och kostnaden för eventuella anläggningar som häckar, staket, trappor mm.

Alternativt kan detta handhas i en anläggningsförrättning. Även infarter till fastigheter kan komma att justeras för att ansluta till justerat höjdläge på vägen.

Solviksvägen ska bli en uppsamlande väg med en bredd på minst 4,5 meter. Det finns inom vägområdet en möjlighet att vid behov komplettera med en 1,75 m bred gångbana. Övriga vägar ska bli lokalgator med en bredd på 3,5 meter, förutom den lägst belägna delen av Norrbys väg som ska bli minst 3,0 meter bred. Utöver angiven körbanebredd ska gatan på ömse sidor förses med 0,25 meter breda stödkanter av grus.

För att förbättra sikt- och lutningsförhållanden ska profiljusteringar (ändringar i vägens höjdläge) göras vilket innebär att vissa backkrön schaktas bort och sänks och vissa svackor fylls upp på de platser där plankartan visar en höjdangivelse.

Vägarna ska avvattnas genom traditionella diken där plats för sådana finns eller genom dränering via skärvidiken med dräneringsledningar alternativt genom dagvattenledningar i vägområdet. Avvattningsystemet ska även ta emot överskottsvatten från enskilda fastigheters LOD-system (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Backamovägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred med breddning för mötesmöjligheter på lämpliga ställen.

Vägen ska i korsningen med Djupadalsvägen höjas för att minska de branta lutningarna mot korsningen. Anslutningen mot Solviksvägen ska sänkas för att ett vilplan ska säkerställas.

Med i detaljplanen visad ändring i höjddled mot Solviksvägen i söder blir Backamovägen bättre framkomlig därifrån och blir då vid vinterväglag framkomlig den vägen. Samtidigt kan den mycket branta delen av Djupadalsvägen väster om Backamovägen nås från detta håll.

Badhusvägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred med breddning för mötesmöjlighet på lämpliga ställen. I anslutning till Kummelnäsvägen ska en kortare sträcka breddas till 4,5 m för att fordon ska kunna mötas. Där ska även en justering av vägen i höjddled/profil göras för att säkerställa bildandet av ett vilplan. Vändplaner ska anläggas i både den norra och södra delen av vägen.

Dagvatten från vändplanen i norr ska avledas till Solviksvägen genom hårdgjord ränna eller tät ledning.

Dagvattenutlopp från vägens lågpunkt i södra delen behöver studeras ytterligare.

Bonäsvägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred. Vägen ska avslutas med en vändplan i norr. Vatten från utloppet av Rudträsket norr om planområdet avleds genom vägområdet och vid dimensionering av anläggningar för avledning av vattnet ska detta beaktas.

Djupadalsvägen

Vägen ska bli 3,5 meter bred med breddning för att åstadkomma mötesmöjlighet på lämpliga ställen. I korsningen med Backamovägen ska vägen höjas vilket innebär en profiljustering på en cirka 150 m lång sträcka. Den branta lutningen på vägen kan innebära att vägen i vintertid behöver nås via Backamovägen. Utfart mot Kummelnäsvägen ska stängas av. Istället ska en vändplan anläggas och på den sista sträckan på ca 20 meter närmast Kummelnäsvägen ska en 2,5 meter bred gång- och cykelväg anläggas. Den västligaste delen av vägen ska också avslutas med en vändplan. Markanta backkrön med mycket dålig sikt ska sänkas. Dagvatten i svackan mellan Backamovägen och Kummelnäsvägen ska avledas.

Hattstugevägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred. I slutet av vägen ska vändplan anläggas. På en plats ska vägen sänkas med ca en halv meter för att ta bort ett markant backkrön samt för att minska vägens lutning och säkerställa ett vilplan mot Backamovägen.

Lilltorpsvägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred med breddning för att åstadkomma en mötesmöjlighet på lämpligt ställe. I slutet av vägen ska en vändplan anläggas.

Norrby Väg

Körbanan ska bli 3,5 meter bred. Det avsnitt som löper genom myrmark ska dock ha en 3 meter bred körbana då det ur grundläggningssynpunkt är svårt att bredda mer.

Mark- och terrängförhållanden skiftar och är bitvis svåra med krön, skarpa kurvor, sidolutning eller sank mark. Kraftiga krön och sänkor ska jämnas ut i enlighet med höjdangivelser på detaljplanekartan. Platser med mötesmöjlighet ska ordnas på lämpliga ställen. Vägens lutning ska minskas mot udden i västra delen med tanke på att det är den enda tillfartsvägen dit. Vägen ska avslutas med en vändplan.

Skansvägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred. I slutet av vägen ska vändplan anordnas. En justering i höjdled/profil ska göras för att säkerställa ett vilplan i anslutning till Sågsjövägen.

Solviksvägen

Körbanan ska bli minst 4,5 meter bred. Vid behov finns möjlighet att inom vägområdet komplettera med en 1,75 m bred gångbana.

Profiljustering/ändring ska göras i höjddled i anslutning till Kummelnäsvägen för att säkerställa ett vilplan samt för att ansluta i nivå med den ändrade Kummelnäsvägen. En kraftig lokal svacka ska fyllas ut och smärre profiljusteringar ska göras i enlighet med höjdangivelser på detaljplanekartan.

Spångvägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred med en breddning på lämpligt ställe för att åstadkomma en mötesmöjlighet. En vändplan ska anläggas drygt 100 meter in på vägen. Justering i höjd/profil ska göras i anslutning till Solviksvägen för att säkerställa ett vilplan och för att åstadkomma en höjning av vägen i dess sankaste parti samt för att minska två lokala backkrön något.

Sågsjövägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred med breddningar för att åstadkomma mötesmöjligheter på lämpliga ställen. I anslutning till Kummelnäsvägen ska körbanan göras 4,5 meter på en sträcka av ca 12 meter från väggkant för att fordon ska kunna mötas på sträckan. Justering i höjddled/profil behöver göras på ett antal ställen för att få bort lokala krön eller svackor samt för att minska en alltför brant lutning.

Södergårdevägen

Körbanan ska bli 3,5 meter bred. I slutet av vägen ska en vändplan anordnas. Justering i höjddled/profil ska göras i anslutning till Badhusvägen för att säkerställa ett vilplan.

Park

Gångväg mellan Lilltorpsvägen och Bonäsvägen

Gångvägen ska bli 2,5 meter bred vilket innebär att den ska kunna snöröjas. Den är en viktig passage till bussvändplatsen och ska därför förses därför med belysning.

Gångväg mellan Hattstugevägen och Kummelnäsvägen

Befintlig väg ska iordningställas som en gångväg som är möjlig att snöröja och förses med belysning. En ”cykelfälla” ska anordnas innan anslutningen mot Kummelnäsvägen.

Gångstig mellan Solviksvägen och Backamovägen

Gångvägen beläggs med grus och i särskilt branta partier föreslås att trätrappor anläggs.

Stig/trappstig mellan Badhusvägen och Solviksvägen

Stigen föreslås få en utformning med ”slipers” samt förses med räcke. Svackdiket/bäcken längs trappstigen förses med stenkant på vissa sträckor för att förhindra erosion.

Trappa och bro vid Spångvägen

Befintlig trappa av betong samt gångbro ska antingen rivas och ersättas eller upprustas. En teknisk besiktning rekommenderas som utgångspunkt för val mellan upprustning och nyanläggning.

Om man gör en helt ny anläggning föreslås denna bestå av trapp och gångbro av trä kompletterade med handledare.

Wiboms tomter

Wiboms tomter är en kulturhistorisk miljö som är i behov av ett antal åtgärder och skötsel. En inventering/bedömning av vegetation, säkerhetsrisker m.m ska utföras för att kunna upprätta ett åtgärds- och skötselprogram för området.

Utgångspunkten skall vara att vårda de botaniska värdena med bibehållande av den naturliga karaktär som området fått med åren. En avvägning skall göras mellan hortikulturella- och naturintressen. Underlag finns bl.a. i form av gamla beskrivningar av Wiboms tomter, inmätning av befintliga träd (ej uppdaterad i dagsläget) samt en naturinventering som nyligen utförts av Boo natur- och miljövänner, som besitter stor kompetens.

Gångstig mellan Badhusvägen och Sågsjöbadet

Befintlig gångstig mellan Sågsjöbadet och Badhusvägen ska rustas upp för att förbättra tillgängligheten.

Naturbad f.d. ”Farfarsbadet” vid Sågsjövägen

Platsen utgör ett icke anlagt bad och ska ge en möjlighet till bad vid vackra klippor. Befintliga betongstolpar och fundament ska tas bort. En grusad gångstig på 1,5 meters bredd ska anläggas från Sågsjövägen. Ett svartlackerat cykelställ föreslås placeras vid Sågsjövägens vändplan.

Vid befintligt dike krävs mindre grävarbeten för att motverka försumpning kring entrén mot naturbadet och en spång föreslås läggas över det fuktiga området.

Naturmark

Övriga naturmarksområden ska iordningställas genom städning, röjning och gallring.

Riskträd

Eventuella träd som kan utgöra en risk för skador genom nedfall av grenar ska identifieras och säkerhetsbeskrivas.

Stängsling

Alla allmänna platser ska inventeras avseende fallrisker/branter och ska vid behov åtgärdas genom att skyddsstängsel av typ ”nätstängsel” sätts upp.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med vanligtvis grunt förlagda ledningar och isolerlåda med värmekabel. Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av spillvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. På smärre sträckor längs Solviksvägen, Lilltorpsvägen och Kummelnäsvägen i norr bygger kommunen ut ledningar med så kallat självfallssystem som inte lika ofta fordrar pumpning av spillvattnet.

Dagvatten allmän plats

En snabb avledning av dagvatten bör inte ske därför att det medför en ökning av dagvattenflödena. Detta innebär att fördröjning av dagvattenavledningen i möjligaste mån behöver åstadkommas. Detta kan exempelvis ske genom skärvfyllda diken med dräneringar. Vid vissa punkter och sträckor krävs dagvattenledningar för att klara avbördningen.

Samordning med andra utbyggnader

Nacka och Värmdö kommuner samordnar utbyggnaden av VA-ledningar i Solviksvägen. Även en samordning mellan utbyggnad av kommunala VA-ledningar och enskild vägutbyggnad sker längs vissa sträckor. För att förbättra trafiksäkerheten behöver åtgärder på vägarna göras som gör att höjdläget ändras och ibland också vägnas sidoläge. I dessa avsnitt är det särskilt viktigt att utbyggnad av vägar och VA-ledningar samordnas. Även andra tekniska och ekonomiska skäl talar för en samordning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Avgifter för fastighetsägare med utfart mot Kummelnäsvägen med kommunalt huvudmannskap

En del av fastigheterna i detta område har sin utfart mot Kummelnäsvägen eller via ny anslutningsgata till Kummelnäsvägen. Dessa fastigheter betalar då gatukostnadsersättning för Kummelnäsvägen och för den kostnadsandel av Kummelnäsvägen som motsvarar kostnaden om Kummelnäsvägen varit lokalgata och även del i gång- och cykelbana. Detta behandlas i en särskild gatukostnadsutredning. Om fastigheterna också ska ingå vid den fördelning av

kostnader som avser anläggningar inuti detaljplaneområdet avgörs i en anläggningsförrättning. Både fastigheter väster om Kummelnäsvägen och öster om vägen betalar ersättning för Kummelnäsvägen.

En tomt för förskola bildas i området. Eftersom utfarten från föreslagen förskola leder mot kommunal väg och mot Kummelnäsvägen bidrar skolan till kostnaden för denna utfartsväg som ligger i intilliggande detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

Kostnader för fastighetsägare med huvudinfart mot väg inuti detaljplaneområdet

Vid ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats tillkommer en lagstadgad mervärdesskatt med 25 procentenheter. Om standarden skulle motsvara det kommunala huvudmannaskapet skulle kostnaden beräknat bli drygt 40 miljoner kronor.

Kummelnäs vägförening har gjort en preliminär kostnadsberäkning som visar en kostnad på ca 9,6 miljoner kronor förutom för de sträckor där en gemensam utbyggnad görs tillsammans med VA. Utbyte av så kallad väggropp i hela vägnätet förutsätts då inte ske. Enligt förslag till avtal till kommer en ersättning till kommunen på 5,5 miljoner kronor inklusive moms i samband med gemensam utbyggnad och 3,1 miljoner inklusive moms för åtgärder i samband med VA-utbyggnaden. Genomsnittskostnaden om dessa kostnader fördelas inom området blir knappt 130 tusen kronor. Används olika andelstal för olika fastigheter varierar ersättningen.

Kostnaderna ska enligt Anläggningslagen fördelas efter nytta. Fördelningen av anläggningskostnader mellan fastigheter bestäms efter andelstal i anläggningsförrättningen.

De fastigheter som har sin utfart mot Kummelnäsvägen betalar gatukostnadsersättning för anläggningar i detaljplanen Kummelnäsvägen enligt ovan. I en anläggningsförrättning prövas också vilka kostnader inom detaljplanen Solviksområdet som dessa fastigheter ska delta i utifrån nyttan av åtgärder inom Solviksområdet.

Driftkostnader

Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen/samfällighetsföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag till permanentbebodda fastigheter. Detta är för närvarande 500 kronor.

Dagvatten

Att dagvatten från fastighet och dagvatten gata *inte* ingår i VA-verksamhetsområdet, se avsnitt *ORGANISATORISKA FRÅGOR* ovan, innebär att kostnaden för dagvattenhanteringen inte tas ut genom VA-anläggningsavgifter.

Kostnaden för dagvattenhanteringen läggs i stället på gemensamhetsanläggningen för väg om det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats eller alternativt i en egen gemensamhetsanläggning avseende dagvatten i det sistnämnda fallet.

Ersättning vatten och avlopp

Fastighetsägare betalar en avgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa, så kallad anläggningsavgift. I föreslagen VA-utbyggnad ingår spillvattenledningar och (ren)vattenledningar vilket innebär att avgift tas ut för två ändamål. Fakturering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan och fastighetsägaren har fått meddelande om detta. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lätt tryckavlopp) är enligt 2008 års taxa ca 140 tusen kronor för en bebyggd villafastighet om 3000 m² och 116 tusen kronor för en bebyggd fastighet om 2000 m². Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar. Tekniska nämnde beslutar om övergripande principer för ersättningar i samband med lösen. Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen ett installationsbidrag om 7 885 kronor. Några fastigheter som har sin VA-försörjning från västra delen av Solviksvägen och från Kummelnäsvägen i norr ansluter till ett så kallat självfallssystem och då levereras inte någon pump till fastigheten.

Bygglov, bygganmälan, fastighetsplan och planavgift

Kommunen tar i samband med enskilt byggande ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift och i förekommande fall fastighetsplan enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning kvartermark

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartermark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. I andra hand kan ersättningsfrågan hänskjutas till lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten tar ut ersättning för fastighetsbildning enligt taxa.

Marklösen, markupplåtelse

De fastigheter som är berörda av överföring av enskild mark till allmän plats alternativt upplåtelse med vägrätt framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning.

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, förhandlingar, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt Anläggningslagen vid enskilt huvudmannaskap. Undantaget är här Kummelnäs 1:34. Se även avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan.

Kommunal ekonomi

Planläggning

Det beräknas bli ett underskott om drygt 2 miljoner i planläggningen genom att inkomsterna i samband med bygglov inte täcker de verkliga kostnaderna.

Samordnad utbyggnad

I föreslaget avtal med vägföreningen åtar sig kommunen att göra viss utbyggnad av väg mot ett fast belopp med indexuppräknning. I detta belopp finns ett risktagande för kommunen att de verkliga kostnaderna inte täcker hela beloppet.

Nya kommunala fastigheter

Öster om Backamovägen och söder om Djupadalsvägen finns naturmark i kommunal ägo. I denna del av detaljplanen föreslås avstyckning av två nya fastigheter för enbostadshus och en förskoletomt med tre till fyra avdelningar. En försäljning av de nybildade bostadsfastigheterna medför en markintäkt på ca 3 miljoner kronor. Från denna inkomst ska dras fastighetsbildningskostnader, administrativa kostnader och kostnadsandelar för utförande av allmänna anläggningar. Förutom detta tillkommer att ett mervärde av marken skapas genom bildandet av förskoletomten. Till detta kommer kostnader för förskoletomten i form av gatukostnadsersättning för utfart mot Kummelnäsvägen vilken uppskattas till ca 840 tusen kronor. Även utbyggnad av ny väg från förskoletomten till Kummelnäsvägen om en ca kostnad av drygt 1 miljon kronor belastar indirekt förskoletomten.

VA

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala va-nätet med pumpar och installationsbidrag, i huvudsak lätt tryckavloppssystem (LTA), har beräknats till ca 27,5 miljoner kronor inklusive en grovt uppskattad kostnad om 1 miljon kronor för inlösen av befintliga enskilda anläggningar. I den angivna kostnaden ligger även en del av kostnaden för dragnings- och avloppsledningar inom detaljplan del av Kummelnäsvägen eftersom dessa ledningars funktion är att VA-försörja områdena kring Kummelnäsvägen. VA-intäkterna beräknas till ca 17 miljoner kronor räknat på VA-taxan för 2008 och täcker därmed inte kostnaderna för VA-anläggningarna utan underskottet beräknas därmed uppgå till i storleksordningen drygt 10 miljoner kronor. Om ombyggnad av vägar och vatten- och avloppsledningar inte samordnas kan underskottet bli ännu större.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg

Ingrid Johansson

Exploateringschef

Exploateringsingenjör

Bilaga 1

Fastigheter som berörs av inlösen av mark för vägområde och av anpassning av slänter in på tomtmark

Fastigheter som berörs av rubricerade intrång är markerade med X. Med z-område avses mark som berörs av slänt från vägområde men som förblir i enskild fastighetsägares ägo. Fastighet som berörs av inlösen för Kummelnäsvägen markeras med *.

Fastighet	Område F		Kummelnäsvägen		Gata som inlösen görs för
	Inlösen	z-område	Inlösen	z-område	
1:356 *			X	X	
1:370 m fl	X	X			Solviksv
1:371 m fl	X	X			Solviksv
1:379 m fl *			X	X	Kummelnäsv
1:380 *			X	X	Kummelnäsv
1:385		X			Solviksv
1:389	X	X			Bonäsv/Solviksv
1:515			X	X	Kummelnäsv
1:575	X	X	X	X	Kummelnäsv/Sågsjöv
1:576	X	X	X	X	Kummelnäsv/Sågsjöv
1:577 *	X		X	X	Kummelnäsv/Sågsjöv
1:596		X			Sågsjöv
1:597	X	X			Norrbys väg
1:602		X			
1:612 m fl	X	X			Bonäsv
1:619	X				Sågsjövägen/natur
1:624	X				Sågsjöv
1:629 m fl	X	X			Lilltorpsvägen
1:630	X				Backamovägen
1:631 m fl		X			Norrbys v
1:633	X				Sågsjöv
1:655 *	X		X	X	Kummelnäsv/Badhusvägen
1:678	X	X			Sågsjöv
1:679 *	X	X	X	X	Kummelnäsv/Badhusv/Södergärdesv
1:680	X	X			Djupadalsv/Solviksv
1:682		X			Solviksv
1:683		X			Djupadalsv
1:684		X			Djupadalsv
1:685		X			Djupadalsv
1:689		X			Solviksv
1:690	X	X			Solviksv

Fastighet Kummelnäs	Område F		Kummelnäs- vägen		Gata som inlösen eller vägrätt görs för
	Inlösen eller vägrätt	z- område	Inlösen	z- område	
1:691		X			Solviksv
1:693 m fl		X			Solviksv
1:767		X			Backamov
1:769	X				Backamovägen
1:770	X	X			Backamov/Hattstugev
1:771					
1:772	X				Backamovägen
1:773					
1:774			X	X	
1:775 *			X	X	
1:776 *			X	X	
1:777 *			X	X	Kummelnäsv/Ny gata
1:778 *			X	X	Kummelnäsv/Ny gata
1:779 *			X	X	
1:780 *			X	X	
1:781 *			X	X	
1:782 *			X	X	
1:783 *			X	X	
1:784	X	X	X	X	Kummelnäsv/Solviksv
1:785	X	X			Solviksv
1:786	X	X			Solviksv/Backamov
1:787	X				Backamovägen
1:788	X				Backamovägen
1:789	X	X			Backamovägen
1:790	X	X			Backamovägen
1:791	X	X			Backamovägen
1:792	X				Solviksv
1:793		X			Backamov
1:794		X			Backamov
1:795		X			Backamov
1:796	X	X			Backamovägen
1:797	X				Backamovägen
1:798					
1:799	X				Solviksv p-plats
1:800	X				Solviksv p-plats/Badhusv
1:801	X				Badhusv
1:802	X				Badhusv
1:803	X				Badhusv
1:804	X	X			Badhusv

Fastighet Kummelnäs	Område F		Kummelnäs- vägen		Gata som inlösen eller vägrätt görs för
	Inlösen eller vägrätt	z- område	Inlösen	z- område	
1:805 *			X	X	Kummelnäsv
1:806 *			X	X	
1:807		X			Badhusv
1:809			X	X	Kummelnäsv
1:811 *				X	
1:812 *				X	
1:813		X			Sågsjöv
1:814	X	X	X	X	Sågsjöv
1:815 *			X	X	
1:819	X	X			Sågsjöv/Skansv
1:820	X	X			Skansv/Norrbys v/Sågsjöv
1:821	X	X			Skansv/Norrbys v
1:823	X	X			Norrbys v
1:824	X	X			Djupadalsv/Solviksv
1:825	X	X			Djupadalsv
1:826	X				Djupadalsv
1:827		X			Djupadalsv
1:828	X	X			Djupadalsv/Solviksv
1:829	X	X			Djupadalsv
1:830	X	X			Solviksv
1:832		X			Solviksv
1:833	X				Spångv
1:834	X				Spångv
1:838		X			Spångv
1:839		X			Spångv
1:843		X			Badhusv
1:849		X			Solviksv
1:855		X			Norrbys v
1:856		X			Norrbys v
1:857	X	X			Lilltorpsvägen
1:858		X			Solviksv
1:869	X	X			Backamovägen
1:870	X	X			Solviksv
1:872		X			Solviksv
1:874	X	X			Badhusv
1:875	X		X	X	Kummelnäsv/Backamov
1:876 *		X	X	X	Kummelnäsv/Backamov
1:877 *			X	X	
1:878	X	X			Backamovägen

Fastighet Kummelnäs	Område F		Kummelnäsvägen		Gata som inlösen görs för
	Inlösen eller vägrätt	z- område	Inlösen	z- område	
1:879	X				Bonäsv
1:880	X	X			Lilltorpsvägen
1:881	X	X			Backamovägen
1:882 *			X	X	
1:883	X	X			Backamovägen
1:884	X				Backamovägen
1:885	X		X	X	Djupadalsv
1:886		X			Backamov/Djupadalsv
1:887		X			Backamovägen
1:888 *			X	X	
1:889	X	X			Backamov/Djupadalsv
1:1127 *	X	X		X	Hattstugev
11:4					
11:5 *			X	X	Kummelnäsv
11:6			X	X	Kummelnäsv
11:9					
11:77	X	X			Backamovägen
11:114 *	X	X	X	X	Lilltorpsvägen
11:115	X	X			Lilltorpsvägen
11:123					
11:124	X	X			Sågsjöv
19:1					
3:1 *			X	X	
30:1	X				Backamovägen

Antagen av kommunfullmäktige
2009-02-02 § 8

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Kummelnäs, Solviksområdet (Område F), Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i september 2007, justerad i oktober 2008

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och Kulturmiljö

Vatten, avlopp och dagvatten

Natur

Trafik

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Trygghet och säkerhet

Lek och rekreation

Buller

Luft

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

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

Planerad nybebyggelse kommer att väsentligt påverka kulturmiljön och landskapsbild, då förslaget innebär att en stor del av den småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt försvinner och ersätts av permanentbebyggelse av en helt annan skala. Byggnader med ett kulturhistoriskt värde skyddas i planförslaget genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Delar av landskapsbild kan bevaras genom att tomtorna kommer att vara tämligen stora. Befintliga grönområden säkerställs i stort sett,

”Wiboms tomter” blir grönområde och visst skydd för vegetationen på enskilda tomter införs.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning på grund- och ytvatten. På sikt förväntas en bättre vattenkvalitet i Sågsjön. Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Befintliga grönområden bevaras i huvudsak och de skyddsvärda arterna i Sågsjön bör gynnas av att kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk utan förutsättningarna säkerställs genom att Wiboms tomter nu planläggs som grönområde. Stora tomter underlättar ett bevarande av den biologiska mångfalden. Sågsjön kommer på sikt att återgå till en mer ursprunglig näringsfattig nivå med bl.a. bättre siktdjup.

Den ökade trafiken och belastningen på luft o natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Bärighet, dränering och trafiksäkerhet förbättras. Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls.

Trafiksäkerheten i området förbättras.

Hela planområdet klarar de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan.

Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet. Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

En behovsbedömning av detaljplanen 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) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så 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, miljökvalitetsnormer 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”.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.

- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Området kännetecknas av sin kraftiga topografi med en massiv nästan nord-sydlig höjdrygg som på sina ställen är genomskuren av lokala raviner. Solviksvägen löper utmed en påtaglig dalgång. Dalgången ligger skyddat och är inte särskilt exponerad medan höjdpartierna är dramatiska med sin storslagna topografi och typiska skärgårdskaraktär, där hällmarker med vackra tallar dominerar. Här och var finner man punkter med fantastiska utblickar över omgivningarna.

Västra delen av planområdet är exponerade mot Sågsjön med dess vackra naturmiljö. Större delen av strandlinjen består av tomtmark, vilket gör att det som händer på tomterna starkt påverkar landskapsbilden från sjön.

Den naturliga vegetationen finns till rätt stor del kvar även på enskilda tomter, även om inslaget av ”anlagda tomter” är större än i t.ex. angränsande planområdet ”Björnberget”. Detta har stor betydelse för helhetsintrycket av planområdet.

Det som är signifikativt för området idag är landskapsbilden med det glesa bebyggelsemönstret.

Planområdet ingår i ett större område som i kommunens kulturminnesvårdsprogram värderats som en sk helhetsmiljö dvs ett område som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Inom planområdet finns dock endast ett fåtal välbevarade fd äldre sommarvillor men i övrigt är bebyggelsen blandad med ett stort inslag av fritidsbebyggelse från 1930 – 50-talet samt också permanentbostäder från 1940-talet och framåt. De byggnader som har ett kulturhistoriskt värde skyddas i planförslaget genom att åsättas skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Konsekvenserna av utbyggnadsförslaget är dels en förtätning eftersom nya fastigheter tillkommer och dels en annan bebyggelseskala genom utökade byggrätter. Planerad nybebyggelse kommer att väsentligt påverka kulturmiljön och landskapsbilden, då förslaget innebär att en stor del av den småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse av en helt annan skala.

Delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras genom att tomterna kommer att vara tämligen stora inom hela planområdet, befintliga grönområden

säkerställes i stort sett, "Wiboms tomter" blir grönområde och visst skydd för vegetationen på enskilda tomter införs.

Slutsatser: Planerad nybebyggelse kommer att väsentligt påverka kulturmiljön och landskapsbilden, då förlaget innebär att en stor del av den småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt försvinner och ersätts av permanentbebyggelse av en helt annan skala. Byggnader med ett kulturhistoriskt värde skyddas i planförslaget genom skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Delar av landskapsbilden kan bevaras genom att tomterna kommer att vara tämligen stora. Befintliga grönområden säkerställs i stort sett, "Wiboms tomter" blir grönområde och visst skydd för vegetationen på enskilda tomter införs.

VATTEN, AVLOPP och DAGVATTEN

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

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

Utbyggnadsförslaget

Planen förordar en utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar med ett LTA-system (lågtrycksavlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna ger möjlighet till begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

Om fastighetsägaren så önskar och förhållandena på fastigheten så medger kan en del fastigheter i framtiden tillåtas ha enskilda kretsloppslösningar. Detta ska prövas utifrån de naturliga förutsättningarna i det enskilda fallet.

De föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra i och med fastigheterna ansluter till kommunala spillvattenledningar. 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.

Inom planområdet finns områden med vatten i dagen och svårigheter med avrinning, t ex vid Wiboms tomter. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (t ex antalet tak, infarter, uthus), mindre grundvattenuttag samt kraftigare regn pga av klimatförändringar. 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. På vissa platser blir det därför nödvändigt att lägga ledningar/kulvertar för att förhindra att dämningar av vatten uppstår som medför olägenheter. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reducering sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden. I vissa områden kan det vara olämpligt att bygga sluttningshus eller hus med källare pga av risken för översvämningar eller ökande grundvattennivåer. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att om problem i framtiden uppstår så är det de enskilda fastighetsägarna, huvudman för allmän plats eller väghållaren som får hantera problemen.

Då fastigheterna i framtiden kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än i dagsläget är det viktigt att de boende inom området har en förståelse för områdets naturliga förutsättningar t ex ytvattenströmmar och diken . Ska området behålla sina naturgivna förutsättningar är det därför viktigt att förändringar inom fastigheterna utförs med varsamhet och att fastighetsägarna har en förståelse för förändringarnas konsekvenser.

Biltvätt på fastigheterna liksom gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på de enskilda fastigheterna bör i största möjliga utsträckning begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning på grund- och ytvatten. På sikt förväntas en bättre vattenkvalitet i Sågsjön. Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden. Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

I planområdet ingår delar av den ur bl.a. naturvårdsskäl värdefulla Sågsjön med sitt utlopp mot norr – Näckdjupet. Sågsjön är en näringsrik sprickdalssjö med ett största djup av ca 20 m. Sjön med omgivningar har av länsstyrelsen utpekats som särskilt värdefull naturmiljö, bl.a. beroende av att här finns det ovanliga och hotlistade fiskarten nissöga. Här finns även den ovanligare brackvattensformen av storspigg och det lilla kräftdjuret fyrtaggad reliktmärkla, en kvarleva från istiden. Sjön innehåller även flera musselararter, vilket inte är så vanligt. Bland musselararter som hittats i sjön kan nämnas spetsig målarmussla, allmän dammussla och stor dammussla. Genomförande av planförslaget innebär att belastningen av näringsämnen till Sågsjön kommer att minska. Näringsnivån av fosfor i Sågsjön ligger idag på ca 30 µg fosfor per liter och kommer efter en utbyggnad av kommunala spillvattenledningar inom sjöns tillrinningsområde att minska till ca 15 µg per liter inom en 50 års period. Det innebär att sjön kommer att återgå till en mer ursprunglig näringsfattig nivå med bl.a. bättre siktdjup.

I utloppsbacken i norr kan man ibland se strömstaren leta mat i det strömmande vattnet. Vid utloppet finns inslag av fuktig lövskog/snår, som också är av biologiskt intresse.

Av stort värde för växt- och djurliv är de stora och i de flesta fall begränsat exploaterade tomterna. Av särskilt stort intresse är de s.k. Wiboms tomter. Området är en gammal trädgårdsanläggning anlagd av Einar Wibom. Den finns omnämnd i hans bok "Vildmarkens blommor kring din stuga" (1938). Wibom visade ofta trädgården för intresserade botanister och flera botaniska exkursioner har förlagts hit.

Tomterna innehåller ett stort antal inplanterade vilda örter, buskar och träd varav de flesta inte förekommer i vilt tillstånd i Nacka.

Området har inventerats av Boo natur- och miljövännen (med dokumenterad expertis) vilka funnit bl.a. rödlistade växter i området i form av skugglosta (sårbar) och skuggsvingel (starkt hotad).

Insektsfaunan är av samma förening inventerad för vissa grupper. Några för regionen sällsynta arter bundna till ovanligare värdväxter har påträffats.

Ett annat naturområde med särskilda kvaliteter är mosspartiet i anslutning till Norrbys väg.

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 försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Befintliga grönområden, förutom delar av parkområdet i öster där en ny förskola och två nya tomter planeras, bevaras i planförslaget. Vattenmiljöerna och de skyddsvärda arterna i sjön värnas genom att delar av stränderna säkerställs som grönområden, bryggrätterna regleras samt genom att belastningen på Sågsjön minskas genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk utan förutsättningarna säkerställs genom att Wiboms tomter nu planläggs som grönområde.

Genom att begränsa styckningar av tomterna samt i vissa lägen införa lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att till viss del bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

<p>Slutsatser: Befintliga grönområden bevaras i huvudsak och de skyddsvärda arterna i Sågsjön bör gynnas av att kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk utan förutsättningarna säkerställs genom att Wiboms tomter nu planläggs som grönområde. Stora tomter underlättar ett bevarande av den biologiska mångfalden. Sågsjön kommer på sikt att återgå till en mer ursprunglig näringsfattig nivå med bl.a. bättre siktdjup.</p>
--

TRAFIK

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

Utbyggnadsförslaget

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

Vägarnas bärighet och dränering skall förbättras och dimensioneras enligt gällande branschnormer. Körbanebredder kommer att variera mellan 3,5 m och 4,5 m med mötesmöjligheter. Vägarna beläggs och mindre profiljusteringar blir aktuella.

Slutsats: Den ökade trafiken och belastningen på luft o natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Bärighet, dränering och trafiksäkerhet förbättras. Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att trygghet och säkerhet ökas.

Tryggheten och säkerheten förbättras genom att Solviksvägen görs till ett huvudstråk för gående. Genom att samla flera trafikslag, fordon, gående och cyklister samt genom att förbättra belysningen ökar tryggheten för de som rör sig utmed stråket.

Trafiksäkerheten kan förbättras om en gångbana anläggs och andra farddämpande åtgärder föreslås.

Slutsatser: Trafiksäkerheten och tryggheten i området förbättras.

LEK OCH REKREATION

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

I stort sett hela planområdet utgör redan i dag ett attraktivt promenadområde, även om terrängen på vissa ställen är i brantaste laget, om man inte har bra kondition. Det är småskaligheten och framförallt de vackra utblickarna i kombination med de vackra trädbestånden, som gör området attraktivt för promenader. Av särskilt värde är de möjligheter till vattenkontakt som finns på flera ställen samt det spännande området ”Wiboms tomter”.

I direkt anslutning till planområdet ligger Sågsjöbadet (som tidigare ingick i planområdet, men skiljs ur p.g.a. annat huvudmannaskap) som är värdefullt ut rekreationssynpunkt. Inom planområdet föreslås att ett område med attraktiva klippor, närmast vattnet vid Sågsjövägen (Farfarsbadet) säkerställas som allmän platsmark. Denna del utgörs i gällande plan av enskilt ägd tomtmark.

Några områden för organiserad lek eller bollspel finns inte idag men i planförslaget föreslås ett mindre områden för lek – i öster i anslutning till den föreslagna förskolan. Något lämpligt område för bollspel har inte kunnat föreslås, då kommunen inte behärskar mark lämplig för detta ändamål.

<p>Slutsatser: Möjligheterna till trevliga promenader samt till bad är tungt vägande inslag i områdets rekreativmiljö som befästs i planförslaget. Som komplement till dagens situation föreslås en komplettering genom en mindre lekplats. Något lämpligt område för bollspel har inte kunnat föreslås.</p>

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken.

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

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

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

Utbyggnadsförslaget

Fastigheterna kommer successivt att bebos permanent, detta innebär en ökad trafik och därmed även ökad bullernivå inom området.

Den väg som kommer att ha mest trafik i anslutning till planområdet är

Kummelnäsvägen. Trafikmängden på Kummelnäsvägen har år 2015 beräknats uppgå till 1200 fordon per dygn om området permanentas samt med en 25% förtätning. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Hela planområdet klarar de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan.

Slutsatser: Hela planområdet klarar de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan.
--

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken
- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Kvävedioxid ökar luftrörens känslighet och försämrar lungornas funktion. Friska personer reagerar först vid höga halter medan till exempel astmatiker, pollenallergiker och personer med bronkit är känsligare. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Effekten på hälsan verkar vara proportionell mot partikelhalten.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Utbyggnadsförslaget

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

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 idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

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

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

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

Slutsats: Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

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

Utbyggnadsförslaget

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. De nya bostäder som kommer att byggas har dock 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.

Orörd natur i form av obebyggda fastigheter, kommer att tas i anspråk och bebyggas. Området är relativt glest bebyggt och avstånden till kollektivtrafiken relativt långt. Detta innebär att bilberoendet kommer att öka. Utsläpp av föroreningar till luft kommer att öka såväl från uppvärmningsanläggningar som från trafiken. Se vidare luftavsnittet.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-02-02 § 8

Viveca Bremmer
Planassistent