

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- P-PLATS Parkering
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- WB Brygga för intilliggande fastighet
- WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Uthus och garage får högst uppta en sammanlagt byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
- e₂000 Största byggnadsarea i kvm
- e₃ 000+00 Största sammantagna byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad respektive uthus/garage
- e₄ 0 Största antal tomtor. Minsta tomtstörlek är 1200 kvm
- e₅ Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen varit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planfientliga.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Z Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägslätt

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Garage ska placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallell med gatan.

- II Högsta antal våningar
- 80 Högsta totalhöjd i meter

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst vara 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst vara 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage får högst vara 4,0 m.

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdetaljer, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.

Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 9).

frit Endast en fritliggande huvudbyggnad per fastighet

parhus Endast parhus

f Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som anstuter till karaktärstråk hos den äldre bebyggelsen på tomt.

k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriörer ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (se planbeskrivning sid 9).

q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

STÖRNINGSKYDD

m₁ Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritalsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i bostadsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

m₂ Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida, dvs. med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

n₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

n₂ Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

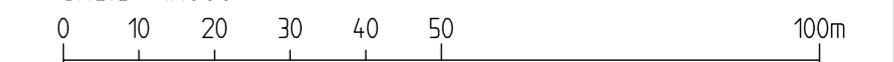
ILLUSTRATIONER

text Illustrationslinje

Illustrationstext

Blad 1 (4)

Skala 1:1000



Detaljplan för
VIKINGSHILLSVÄGEN
Boo, Nacka kommun

Planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

Andreas Tofsching
Planchef

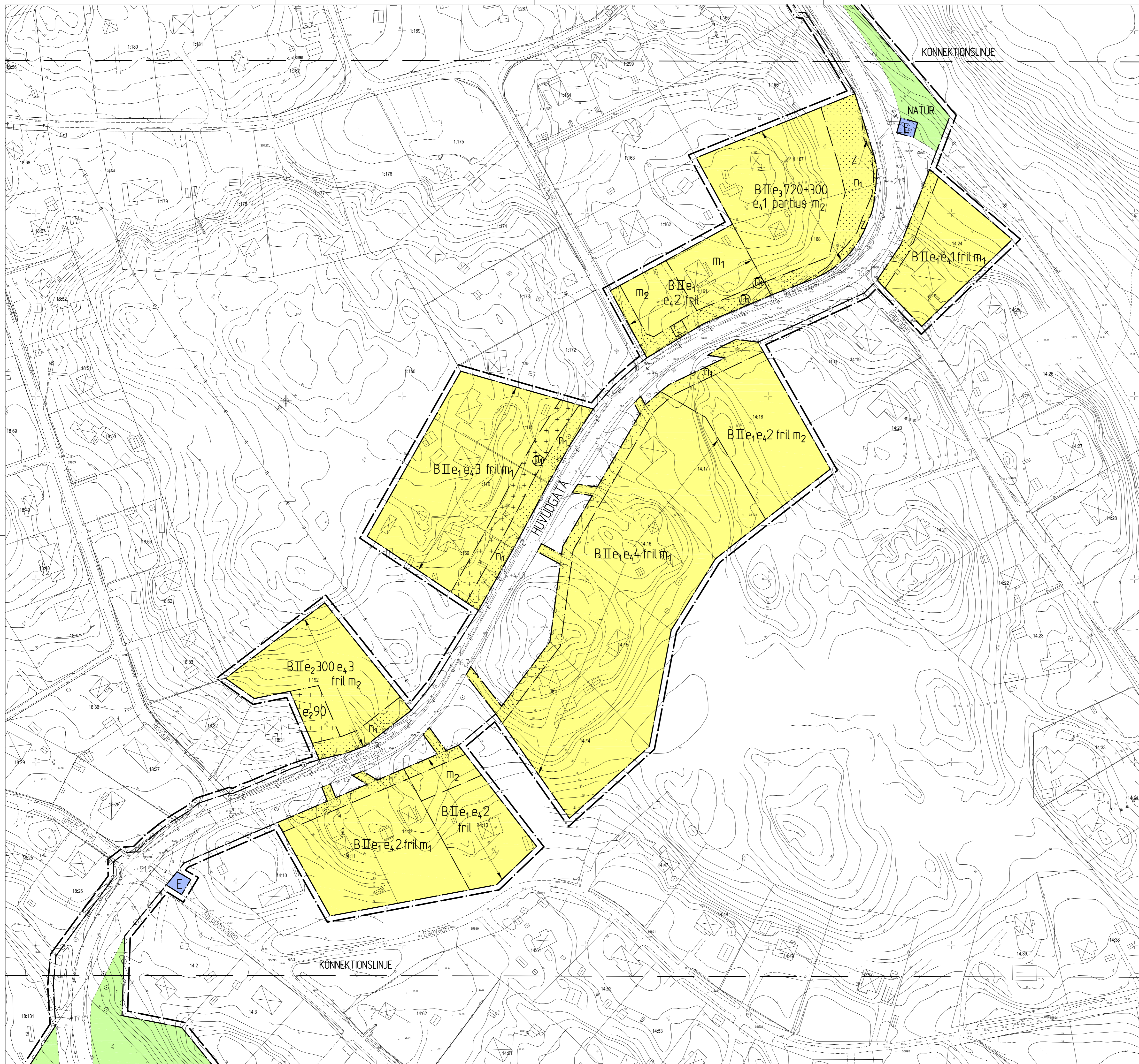
Per Jering
Planarkitekt

Tillsyrkt av MSN 2011-06-07
Anfagen av KF 2012-09-10 § 182
Laga kraft 2013-06-26

Till planen hör planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning illustrationsplan

DP 541

KFKS 2008/160 214
Projektnr 9409



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

GRÄNSBETECKNINGAR
 - Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 P-PLATS Parkering
 NATUR Naturområde
 PARK Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 S Skola
 E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN
 W Vattenområde
 WR Brygga för intilliggande fastighet
 WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
 e1 Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Uthus och garage får högst uppta en sammanlagt byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
 e2000 Största byggnadsarea i kvm
 e3 000+00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad respektive uthus/garage
 e4 0 Största antal tomtor. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm
 e5 Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planfientliga.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - Markens får inte bebyggas
 - Markens får endast bebyggas med uthus och garage
 g Markens ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 u Markens ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 z Markens ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av väglänt

MARKENS ANORDNANDE
 - Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallell med gatan.
 II Högsta antal våningar
 - Högsta totalhöjd i meter
 - Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst vara 6,5 m.
 - Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst vara 8,0 m.
 - Nockhöjd för uthus och garage får högst vara 4,0 m.
 - Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.
 - Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 9).
 - fril Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet
 - parhus Endast parhus
 - f Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till karaktärstråk hos den äldre bebyggelsen på tomt.
 - k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriörer ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (se planbeskrivning sid 9).
 - q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.
 - Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

STÖRNINGSKYDD
 m1 Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (friluftsvärdet) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i bostadsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
 m2 Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida, dvs. med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandeten är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
 n1 Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
 n2 Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

ILLUSTRATIONER
 - Illustrationslinje
 - Illustrationstext

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

Blad 2 (4)

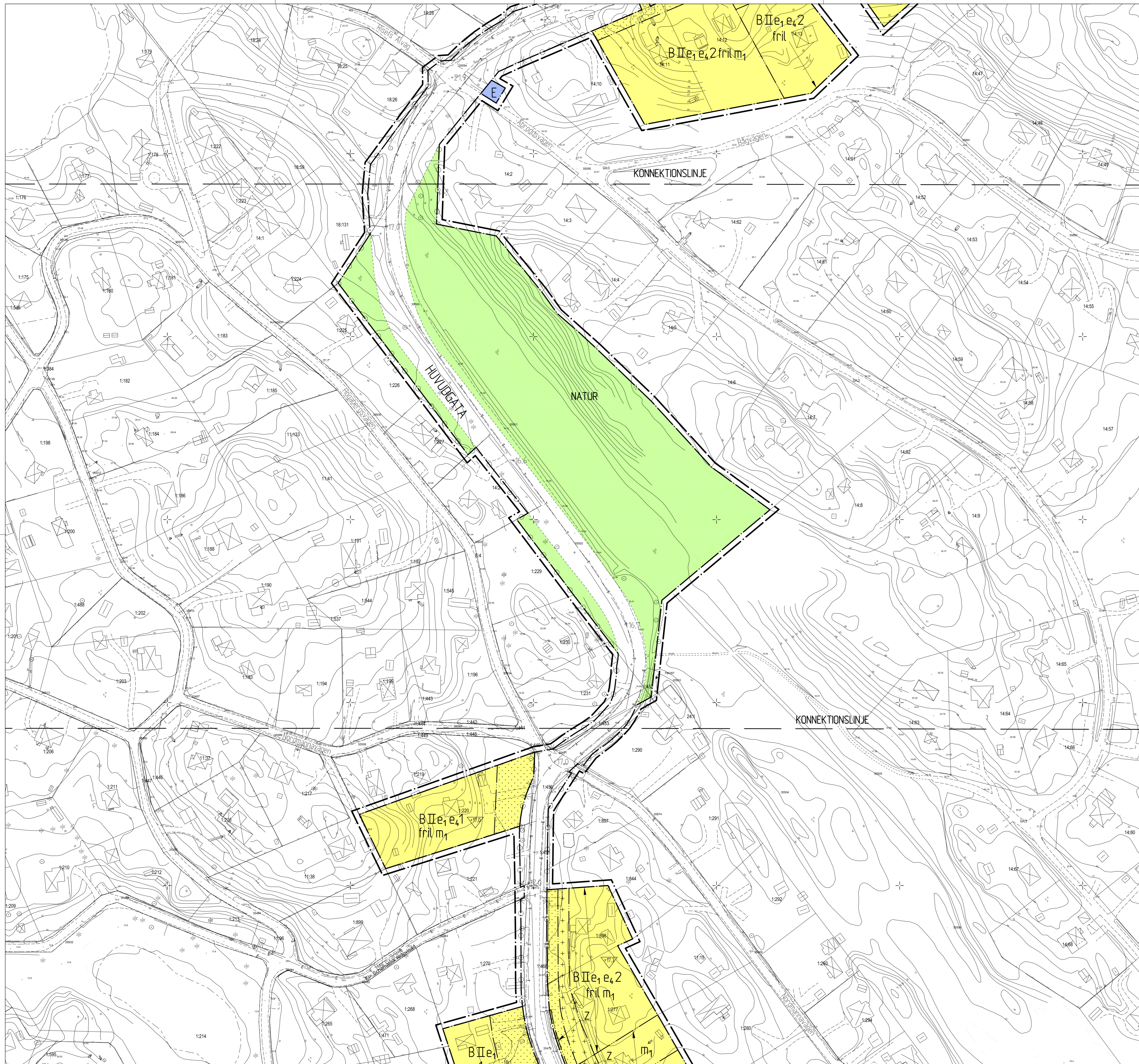
Detaljplan för VIKINGSHILLSVÄGEN
 Boo, Nacka kommun
 Planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

Till planen hör planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning illustrationsplan

DP 541
 KFCS 2008/160 214
 Projektnr 9409

Andreas Toftsching Planchef Per Jering Planarkitekt

Tillsyrkt av MSN 2011-06-07
 Anfagen av KF 2012-09-10 § 182
 Laga kraft 2013-06-26



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

GRÄNSBETECKNINGAR
 - Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 - HUVUDGATA: Trafik mellan områden
 - P-PLATS: Parkering
 - NATUR: Naturområde
 - PARK: Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 - B: Bostäder
 - S: Skola
 - E: Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN
 - W: Vattenområde
 - WR: Brygga för intilliggande fastighet
 - WV: Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 -0,0: Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING
 e₁: Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Uthus och garage får högst uppta en sammanlagt byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
 e₂000: Största byggnadsarea i kvm.
 e₃000+00: Största sammantagna byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad respektive uthus/garage.
 e₄0: Största antal tomlar. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm.
 e₅: Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planfientliga.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - Markens får inte bebyggas
 - Markens får endast bebyggas med uthus och garage
 - g: Markens ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u: Markens ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - z: Markens ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av väglänt

MARKENS ANORDNANDE
 - Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Garage ska placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallell med gatan.
 II: Högsta antal våningar
 80: Högsta totalhöjd i meter
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst vara 6,5 m.
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst vara 8,0 m.
 Nockhöjd för uthus och garage får högst vara 4,0 m.
 Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdetaljer, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.
 300: Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 9).
 fril: Endast en friliggande huvudbyggnad per fastighet
 parhus: Endast parhus
 f: Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till karaktärstråk hos den äldre bebyggelsen på tomt.
 k: Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriörer ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (se planbeskrivning sid 9).
 q: Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

STÖRNINGSKYDD
 m₁: Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (friluftsvärdet) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i bostadsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
 m₂: Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tystare sida, dvs. med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER
 Genomförandeten är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
 n₁: Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
 n₂: Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

ILLUSTRATIONER
 - - - - -: Illustrationslinje
 ---: Illustrationstext

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

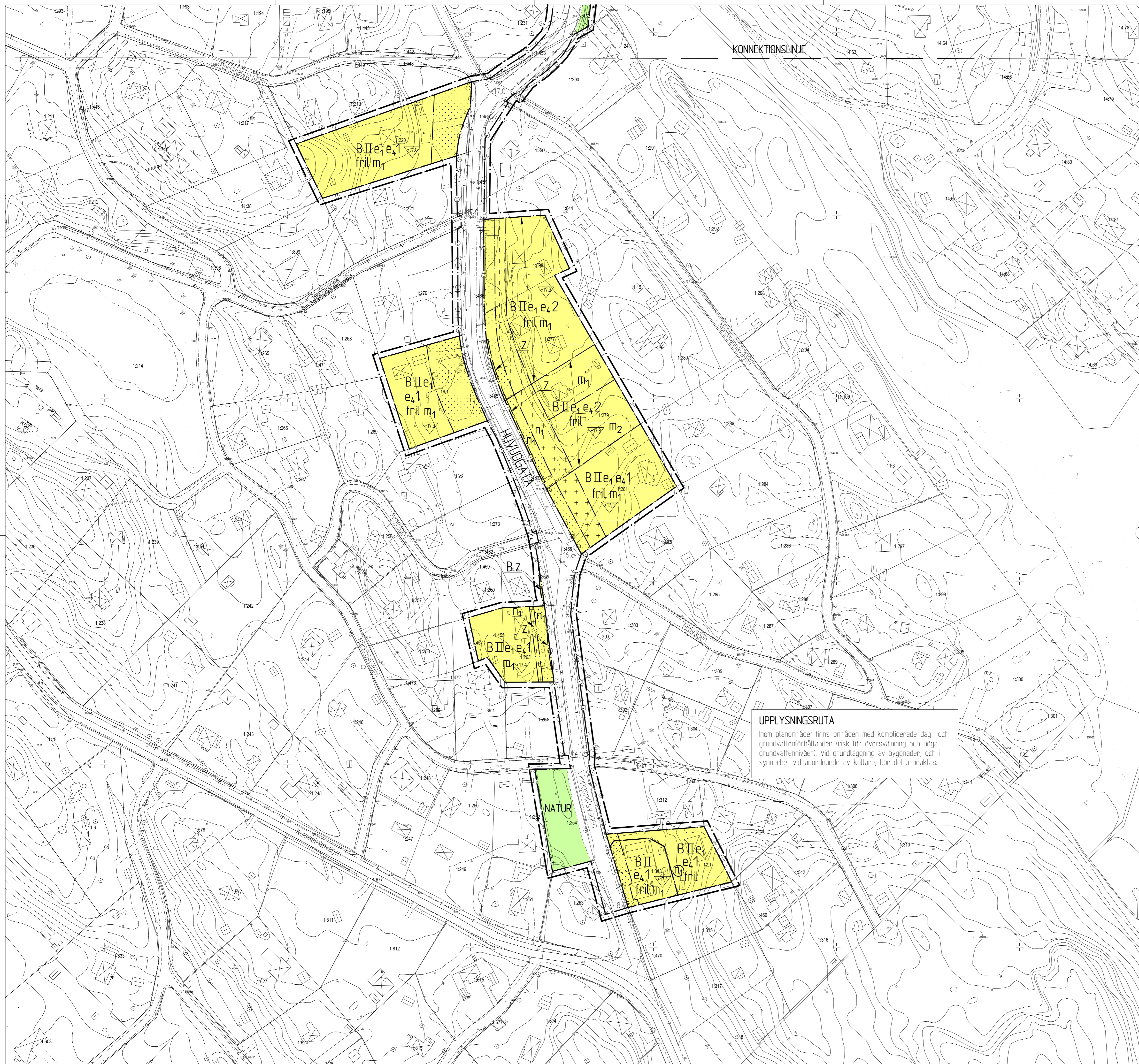
Detaljplan för VIKINGSHILLSVÄGEN
 Boo, Nacka kommun
 Planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

Till planen hör planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning illustrationsplan

DP 541
 KFKS 2008/160 214
 Projektnr 9409

Andreas Tofsching Planchef Per Jering Planarkitekt

Tillsyrkt av MSN 2011-06-07
 Anfagen av KF 2012-09-10 § 182
 Laga kraft 2013-06-26



KONNEKTIONSLINJE

NATUR

UPPLYSNINGSRUTA

Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i synnerhet vid anordnande av källare, bör detta beaktas.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gränser
- - - Användningsgränser
- ... Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- P-PLATS Parkering
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- W/B Brygga för intilliggande fastighet
- WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplan

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 160 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Uthus och garage får högst uppta en sammanlagt byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
- e₂000 Största byggnadsarea i kvm.
- e₃000-00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad respektive uthus/garage.
- e₄0 Största antal tomter. Minsta tomtstörlek är 1200 kvm.
- e₅ Utöver byggtill för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-märkt byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planliga.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- z Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av väglänt

MARKENS ANORDNANDE

- Korbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallellt med gatan.

- II Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd i meter

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst vara 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst vara 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage får högst vara 4,0 m.

Utöver högsta tillåtnanockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o.dyl. uppföras.

- Lägsta höjd underkant bottenjälklag/platta på mark i meter över nollplan i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 9).

frit Endast en fritliggande huvudbyggnad per fastighet

parhus Endast parhus

f Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen på tomten.

k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriörer ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. (se planbeskrivning sid. 9)

q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

STÖRNINGSKYDD

- m₁ Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
- m₂ Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tytlare sida, dvs. med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

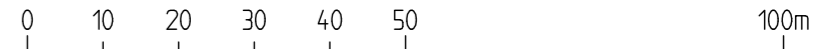
- n₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiometer större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
- n₂ Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

ILLUSTRATIONER

text Illustrationslinje

Blad 4 (4) Illustrationstext

Skala 1:1000



Detaljplan för VIKINGSHILLSVÄGEN

Boo, Nacka kommun

Planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

Andreas Totschig Planchef

Per Jerling Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN 2011-06-07

Antagen av KF 2012-09-10 § 182

Laga kraft 2013-06-26

Till planen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöredovisning, illustrationsplan

DP 541

KFKS 2008/160 214

Projektnr 9409

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden.

Målet med en utbyggnad och förbättring av vägen är att nå god tillgänglighet och framkomlighet för ett permanent boende i området. En utbyggnad av vägen är nödvändig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av norra Boo. Många bor redan idag med bristfälliga VA-förhållanden som inte minst pga. miljöskäl måste åtgärdas så snart som möjligt. Målet är en god och trafiksäker miljö genom att minimera antalet utfarter mot Vikingshillsvägen.

Avsikten är att utbyggnaden av vägen delvis ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättningar enligt plan- och bygglagens regler och i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Detta innebär att fastighetsägarna med utfart mot Vikingshillsvägen kommer att debiteras som om Vikingshillsvägen vore lokalgata.

PLANDATA

Läge

Planen omfattar Vikingshillsvägen i norra Boo, från korsningen med Kummelnäsvägen till bussvändplanen och korsningen med Sommarbovägen. Planen inkluderar även de fastigheter som har utfart mot Vikingshillsvägen, naturområden, mindre del av vattenområde samt mindre områden med kvartersmark längs vägen för att inrymma diken och vägslänter. Vägen är ca 2 km lång.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 18,7 ha (hektar), varav ca 1,2 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Vikingshillsvägen har flera olika markägare. Nacka kommun, Östra Kummelnäs fastighetsägareförening och Risets tomtägarförening är de största markägarna, men vägen berör även ett mindre antal privatägda fastigheter. En del av Vikingshillsvägen ligger även inom samfälligheten Kummelnäs S:4, med 261 deltagande fastigheter. De fastigheter som har utfart mot Vikingshillsvägen och den kvartersmark som planen omfattar ägs av privata fastighetsägare.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Enligt kommunens översiktsplan 2002 är hela norra Boo avsatt för bostads-ändamål med inslag av verksamheter. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. Vissa markområden reserveras för gemensamma behov, t.ex. förskolor/skolor.

Riksintresse

Den norra sträckan av Vikingshillsvägen berörs av riksintresse för kulturmiljövården längs Nackas norra kust (Miljöbalken 3 kap). Värdet ligger i farleden utmed inloppet till Stockholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstaden. Värdet utgör även de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Strandskydd

Strandskydd råder generellt 100 m från stranden ut i vattenområdet och 100 m in på land. Fastigheterna Velamsund 1:1, 1:4, 1:67, 1:284, 19:9 och 20:3 omfattas helt eller delvis av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas till större delen av två byggnadsplaner samt områdesbestämmelser. För den södra delen av planområdet gäller byggnadsplan B166 som vann laga kraft 1987, för delen i mitten av planområdet gäller byggnadsplan B105 som vann laga kraft 1951 och för den norra delen av planområdet gäller områdesbestämmelser OB3 som vann laga kraft 1992. För skolan i den norra delen av området gäller detaljplan D171, som vann laga kraft 1998. För ett fåtal fastigheter i den norra delen av området gäller även byggnadsplan B115, som vann laga kraft 1963 och detaljplan D28, som vann laga kraft 1989.

Syftet med byggnadsplanerna och områdesbestämmelserna var att befästa rådande markanvändning med en blandning av fritids- och permanentus och inte tillåta större utbyggnad. Skälet till detta var att en utbyggnad av kommunalt VA då låg långt fram i tiden och att en utökad permanentbosättning skulle innebära en belastning för miljön samt krav på bättre infrastruktur och annan service.

Program för planområdet och underlag för planeringen

Ett särskilt program för planområdet har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Det finns dock ett antal dokument som utgör underlag till planeringen.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om principer för förnyelseplaneringen avseende VA, vägar och huvudmannskap. Principerna som ska ligga till grund för planeringen av vägarna beskrivs i dokumentet Samlad vägstrategi för förnyelseområden (2006). Vikingshillsvägen anges som en kommunal huvudväg. Vidare anges att vägarna inom förnyelseområden bör dimensioneras enligt förslagen i Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo (WSP 2004). Utredningen har därmed fått fungera som ett fördjupat underlag för detaljplaneringen.

Kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättningar i förnyelseområden den 12/12 2005, § 268 samt principer för förnyelseområdena avseende VA, vägar och huvudmannskap den 21/8 2006, § 140.

Kommunstyrelsen beslutade den 5/5 2008, § 89 att godkänna en startpromemoria för detaljplan för Vikingshillsvägen.

Behovsbedömning

För varje detaljplan ska bedömas om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Det begränsade antalet miljökonsekvenser som är relevanta redovisas i en till planen hörande miljöredovisning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Regler eller riktlinjer för vägarnas standard, liksom för stadsgator eller landsbygdsvägar, har inte funnits för Nackas förnyelseområden. Allt eftersom fler hus har byggts och kraven på vägarnas funktion förändrats så har vägarna förstärkts, anpassats och byggts ut. Vikingshillsvägen har således inte byggts ut enligt dagens riktlinjer för dimensionering och geometrisk utformning av vägar. Vikingshillsvägen används i praktiken som en kommunal huvudväg och fungerar både för personbils- och busstrafik, men saknar gång- och cykelbana.

Fastigheterna intill vägen består av en blandbebyggelse, med både hus för permanentboende, fritidshus, obebyggda tomter och natur. Den norra delen av området omfattar även en skola.

Mark och vegetation

Området är relativt kuperat och har en markerad dalgång som följer Vikingshillsvägen i områdets södra del. I terrängens höjdparter dominerar berg i dagen (gnejs) eller berg med ett relativt tunt moräntäcke. Längre ned längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som kan nå några meters mäktighet. Vägen har anpassats till de stora höjdskillnaderna och innehåller därför flera backar och kurvor. I den södra delen av området, i anslutning till Rotkärret utanför planområdet, förekommer sättnings- och stabilitetsproblem. Det beror på att marken under ett lager av friktionsjord består av lös lera som överlagrats av organisk jord. Vissa sättningsproblem förekommer även på andra avsnitt av vägsträckan.

Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog. I dalgångar finns lövträd eller uppodlade trädgårdstomter. Utmed diket som löper längs Vikingshillsvägen, som avvattnas mot Karbosjön växer tät vegetation med viden och glasbjörk. Innanför detta finns ett ekstråk med delvis stora träd.

Inom området finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra dominerar naturmarken. På flera platser är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum.

Berggrunden genomsätts av sprickor av två skilda slag, tension- och skjuvsprickor. Skärningspunkter mellan flera sprickor bildar ofta lågpunkter i terrängen. Området utgörs av normalradonmark och i områdena med tillräckligt tjockt lerlager, av lågradonmark. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området utgörs av en gles blandbebyggelse som har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till motsvarande ett hus för permanentboende. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett antal tvåplanshus förekommer.

Kulturmiljö

Vikingshillsvägens norra sträcka inklusive fastigheterna Velamsund 1:284 och Velamsund 1:295/1:297 (Skånska gården) berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Den norra delen av planområdet (Vikingshill-Rörsundsvik) ingår även i Nacka kommuns Kulturmiljöprogram 2010 som ett område som utgör ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett antal byggnader i den norra delen är av skyddsvärd karaktär. Skånska gården byggdes omkring 1920 och tillhörde ursprungligen den stora sommarvillan Almdalen. Namnet Skånska gården anspelar på byggnadens utformning som har drag av skånsk allmogearkitektur. Byggnaden som inrymde bl.a. kuskbostad och vagnslider är en skapelse av arkitekten Evert Milles, bror till den kände skulptören.

Byggnaden på fastigheten Velamsund 20:3 har en välbevarad karaktär från sekelskiftet 1900, med en sockelvåning i tegel vilket är ovanligt i området.

På den västra delen av fastigheten Velamsund 20:2 (Backeboskolan) finns lämningar efter en äldre kvarn. Kvarnen kallades Engelska kvarn eller Fösans kvarn och fanns från 1600-talets mitt fram till 1870-talet. Resterna utgörs av grundstenar invid ett utfallsdike.

Den äldre byggnaden på Velamsund 19:9, stugan ”Lugnet”, är kulturhistoriskt intressant. Delar av bottenvåningen är knuttimrad och härrör från en stuga som fungerat som mjölnarbostad för Fösans kvarn, men har även varit krog och fiskarbostad. Huset byggdes om på 1930-talet då bl.a. det brutna taket tillkom.

Naturmiljö

Djurlivet är relativt rikt, främst i de fuktiga delarna av området. Talrika fågelarter häckar i vide- och ekpartierna. I våtmarksområdet förekommer paddor och grodor. En del av dem dödas i trafiken när de försöker korsa vägen, som utgör ett vandringshinder mellan reproduktionsområdena i våtmarken och levnadsområdet i Karbosjön.

Landskapsbild

Vikingshillsvägen är redan idag en förhållandevis stor väg sett ur ett lokalt perspektiv. Detta innebär att landskapsbilden i detta snitt redan är tydligt påverkad av vägen. Husens placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är delar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. I den södra delen av området är fastigheterna generellt mindre och i den norra delen större.

Service

I den norra delen av planområdet finns Backeboskolan som är en friskola med förskola och årskurs 1-6. Närområdet saknar servicefunktioner. All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på ca 3 km avstånd. Där finns även vårdcentral. I den södra delen av området finns en fastighet som förutom bostad även har möjlighet att utnyttjas för handelsändamål.

Vägar och trafik

Vikingshillsvägen fungerar i praktiken som en kommunal huvudväg för fordonstrafik till och från samt mellan olika delområden i norra Boo. Från huvudvägnätet leder s.k. uppsamlade vägar trafiken vidare in i delområdena. Inom delområdena förgrenas trafiken ut på lokalvägnätet fram till de enskilda fastigheterna. Idag gäller enskilt huvudmannaskap på alla intilliggande lokala och uppsamlade vägar.

Befintlig körbana har en bredd varierande mellan ca 6,0-6,5 m, på någon plats upp till 7,0 m. Beläggningen är generellt dålig med sprucken och spårig asfalt, vilket tyder på undermålig överbyggnad. Vägen är underminerad på vissa delar av sträckan pga. vatten som står upp i vägen och bristfälliga avrinningsmöjligheter. Vägdikey växlar mellan mindre skåldiken och större öppna diken. Dikena är gräsbevuxna eller omgjorda med krossmaterial i dikesslänterna som erosionskydd. I partier efter vägsträckan ligger bergfoten vid väggrenen. Anslutande vägar har beläggning av grus eller i vissa fall asfalt. Infarter till fastigheter längs vägen är till större delen belagda med ett grusslitlager. Staket, plank, murar och häckar står företrädesvis i fastighetsgräns.

Vid flera av de anslutande vägarna är sikt- eller lutningsförhållanden dåliga, särskilt i anslutning till Nordmannavägen, Fösabacken och vid Backeboskolan. Dåliga sikt- eller lutningsförhållanden finns även vid vissa infarter till privata fastigheter. Några av de fastigheter som har sin angöring mot Vikingshillsvägen har fler än en infart. I den södra delen av området har i gällande byggnadsplan många fastigheter helt eller delvis ett utfartsförbud mot Vikingshillsvägen. Trafiksäkerheten är mycket låg för gående och cyklister. Gång- och cykelbanor saknas inom planområdet.

Vikingshillsvägen trafikeras av lokal busslinje 421 som går mellan Orminge centrum och Vikingshill via Kummelnäs. Linjen trafikeras hela dagen utom under högrafik då området istället trafikeras med direktlinje 448. Det finns 6 busshållplatser för på- och avstigande på vardera sidan Vikingshillsvägen. Busshållplatserna är Frövägen, Nordmannavägen, Risetvägen, Enrisvägen, Fösabacken och Skånska gården. Nordmannavägen är endast för påstigande mot Orminge. Hållplatserna är utformade med stolpe vid vägen med undantag av Risetvägen och Skånska gården som är utrustad med väderskydd. Avstigande hållplats vid Backeboskolan är utformad som en fickhållplats.

En 2 m bred gångbana finns vid Backeboskolan fram till övergångsstället vid Skånska gården, Sommarbovägen. I samband med utbyggnad av va-ledningar har en 2,5 m bred gång- och cykelbana byggts längs Vikingshillsvägens östra sida från Backeboskolan till Fösabacken.

Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar är inte utbyggt i området, förutom en delsträcka i norra delen. Dricksvatten fås genom egna brunnar eller hämtning på annan plats. Kvaliteten på dricksvattnet varierar. De flesta enskilda fastigheterna i området har egna lösningar.

Många av de enskilda avloppslösningarna i närområdet är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. De har en stor variation på standard beroende på när de tillkommit och om de tillkommit med kommunens medgivande eller inte. Med dagens krav på omhändertagande av avloppsvatten har man en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av situationen är därför nödvändig.

Toalettfrågan är oftast löst som torrklosett eller förmultningstolett. Där WC finns är detta i regel anslutet till slutna tank. Bad-, disk- och tvättvatten (BDT) omhändertas vanligtvis genom slamavskiljare, infiltrationsbrunnar eller stenkista för att sedan infiltreras i marken eller ledas ut i öppna diken. Dessa reningssystem är ofta mycket enkla och för dåligt dimensionerade.

Med de lerområden som finns i dalsänkan längs Vikingshillsvägen och den stora areal av berg i dagen eller berg med tunt moräntäcke är området mycket känsligt ur vatten- och avloppssynpunkt. Den sydöstra delen av området har en sämre vattentillgång samtidigt som infiltrationsanläggningar inom lerområdet är mycket svåra och olämpliga att utföra.

Kommunala huvudledningar för vatten och spillvatten är under utbyggnad i närområdet. Ledningar ska även förläggas i stora delar av Vikingshillsvägen. Lokala ledningar för vatten och spillvatten kommer att byggas ut successivt inom angränsande delområden till följd av att områden har planlagts.

Dagvatten

Inom den södra delen av planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden, med risk för översvämning och höga grundvattennivåer.

Dagvatten från Vikingshillsvägen avleds idag via Karbosjön till Saltsjön. Förutom vägtrummor finns idag inga dagvattenledningar utbyggda. Tillsammans med dagvatten från väg avleds också dagvatten från kringliggande bebyggelse via vägdikena.

Avledningen av dagvatten till Karbosjön försvåras av flack terräng, höga grundvattennivåer, bristfällig funktion i befintliga vägtrummor och tidvis höga vattenstånd i Karbosjön. Detta leder till dämning i systemet och periodvis översvämningssliknande förhållanden.

För att kunna genomföra detaljplanen har en teknisk lösning för dagvattensystemet längs Vikingshillsvägen utarbetats och dimensionerats. För de åtgärder som krävs för att genomföra planen måste en tillståndsansökan för vattenverksamhet prövas av miljödomstolen.

EI

Transformatorstationer för elförsörjningen finns inom planområdet vid korsningen Vikingshillsvägen/Åbroddsvägen och vid korsning Vikingshillsvägen/gångvägen till Velamsund. I närområdet utanför detaljplanen finns en intill busshållplatsen vid Rotkärret på östra sidan Vikingshillsvägen, en vid korsningen Näckrosvägen/Borevägen, samt en vid Röde Orms väg.

PLANFÖRSLAGET

Mark och vegetation

Befintlig mark och vegetation inom privat tomtmark (kvartersmark) som bedömts värdefull för närmiljön skyddas från ny bebyggelse genom s.k. punktprickad mark och n-markering. Inom dessa områden krävs lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark. Sprängning, schaktning och markfyllning ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas.

Tillkommande bebyggelse

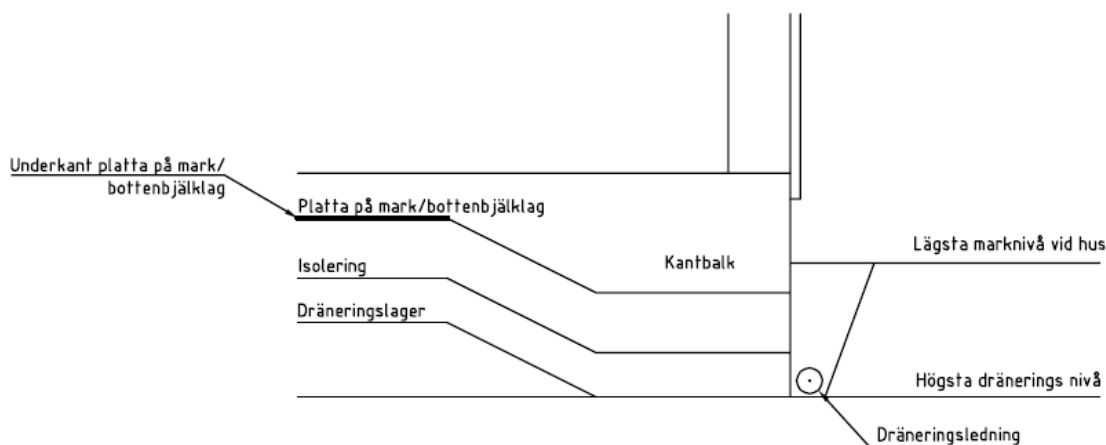
Generellt gäller i området att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är beroende av tomtstorlek. Byggnadsarean för en envåningsbyggnad får uppta 11 % av fastighetsarean, dock högst 160 m². Byggnadsarean för en tvåvåningsbyggnad får uppta 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 m². Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden högst får vara 35 m². Garage som placeras närmare än 6 m från gata ska placeras med långsidan parallell med gatan.

På fastigheterna Velamsund 1:167 och 1:168 ges möjlighet att uppföra tre parhus samt gemensamt garage/förråd och gemensam infart. Fastigheterna planeras att slås ihop och bilda en bostadsrättsförening.

Fastigheten Velamsund 1:192 ges möjlighet att styckas i tre fastigheter med friliggande bostäder samt gemensamt garage och gemensam infart.

För de flesta fastigheterna är antal lägenheter är inte låst, varför en huvudbyggnad kan innehålla fler lägenheter. Ett antal större fastigheter ges möjlighet till avstyckning.

Längs den södra delen av Vikingshillsvägen 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 iakttagas vid grundläggning. Källare bör undvikas i dessa områden. Några platser har bedömts som helt olämpliga att bebygga varför de har prickmarkerats. 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. På dessa fastigheter gäller därför en lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark.



Kulturmiljö

De befintliga huvudbyggnaderna på Velamsund 1:295/1:297 (Skånska gården) samt Velamsund 20:3 utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får rivras (q).

För de befintliga byggnaderna på Velamsund 1:295/1:297, den äldre byggnaden på Velamsund 19:9 samt Velamsund 20:3 gäller även att vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (k).

Den äldre byggnaden på Velamsund 19:9 är kulturhistoriskt intressant, men så pass förvanskad att ett rivningsförbud inte är motiverat. Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras vid rivning. Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen på tomten (f).

På den västra delen av fastigheten Velamsund 20:2 (Backeboskolan) med lämningar efter en äldre kvarn krävs marklov för schaktning, sprängning och fyllning.

Naturmiljö och landskapsbild

En breddning av vägområdet innebär att berg kan behöva sprängas bort och träd kan behöva tas ner. Eftersom Vikingshillsvägen redan idag fungerar som en kommunal huvudväg bedöms utbyggnaden endast påverka landskapsbilden i mindre omfattning.

Vikingshillsvägen utgör en barriär för groddjuren. För att minska påkörning av dessa planeras en grodtunnel att anordnas under Vikingshillsvägen strax söder om Risets Alväg.

Service

Inom planområdet föreslås ingen ytterligare allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet måste som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts i första hand kunna tillgodoses genom befintliga och planerade skolor och förskolor i Kummelnäs, Vikingshill, Sågtorp och Orminge.

Tillgänglighet

Allmänna platser, framför allt gång- och cykelbana ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vägar och trafik

Vikingshillsvägen ska dimensioneras och utformas som en kommunal huvudväg för personbils- och busstrafik och byggas ut med en gång- och cykelbana (gc). Körbanebredden föreslås bli 6,5 m och gång- och cykelbanan 2,5 m bred. Inom vägområdet, som blir ca 12 m ska körbana, gång- och cykelbana, stödremisor, område för vattenavledning och sidoområden rymmas. Vid busshållplatser, kurvor och korsningar blir vägområdet bredare.

För att få till stånd det vägområde som erfordras ska mindre markområden lösas in, dvs. överföras från privat tomtmark till allmän platsmark. Kommunen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar. Vägområde som anges i gällande byggnadsplaner har på några platser inte reglerats. Längs med 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/slant av omgivande mark mot vägen. Marken behöver inte lösas in inte utan kan kvarstå i enskild fastighetsägares ägo.

Vägen får en ny asfaltbeläggning och en betongkantsten mellan gc-banan och vägbanan samt vid busshållplatsernas plattformar. Plangeometrin behålls i mesta möjliga mån. Snäva kurvor med dålig sikt får större radier. För att säkra ökad sikt inlöses mark vid utfarter från lokalgata.

För att erhålla en hastighetsdämpande effekt anläggs en s.k. timglashållplats och vägområdet anpassas efter detta.

Vikingshillsvägen ska rustas upp så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Den ska även förses med ny belysning intill gc-banan så att gående och cyklister kan känna sig trygga.

Antalet utfarter från enskilda fastigheter mot Vikingshillsvägen har minimerats av trafiksäkerhetsskäl. Detaljplanen reglerar vilka fastigheter som får ha utfart mot vägen och lämpligt läge för detta. Genom att samla flera trafikslag till s.k. huvudstråk kan gående tryggt ta sig fram på en separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar, cyklar och bebyggelse omkring sig. Det är viktigt att gatumiljön ger en god överblick och utformas med god belysning.

Området kommer att fortsätta försörjas med buss på Vikingshillsvägen. Förutsättningarna för en utökad turtäthet ökar med en större andel permanentboende. Busshållplatserna vid Frövägen och Nordmannavägen slås samman till en gemensam timglashållplats (dubbel stopphållplats). Hållplatsen vid Risetvägen utformas som en körbanehallplats med cykelbanan placerad bakom hållplatsen. Avstigande hållplats anläggs med plattform. Hållplats Enrisvägen påstigande föreslås ligga kvar. Hållplats Fösabacken föreslås ligga kvar i befintligt läge och anläggs med plattform och väderskydd med avstigande hållplats efter gc-banan. Hållplatsen vid Backeboskolan förskjuts något framåt för att ge plats åt en hämtnings- och avlämningsplats för bilar. Hållplatsen utformas som befintlig fickållplats utan väderskydd. Samtliga påstigande hållplatser föreslås få väderskydd. Bussvändslingan justeras i plan för att klara rundkörning med boggiebuss. Hämtning- och avlämningsplats för ca 4 bilar föreslås vid Backeboskolan.

Privat parkering ska ske inom den egna fastigheten. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet bedöms till ca 2,0 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut i Vikingshillsvägen för att försörja intilliggande områden. De kommunala ledningarna läggs i vägkroppen och anslutningspunkt upprättas intill fastighetsgräns. Pga. de idag många bristfälliga avloppslösningarna och föroreningar och hälsorisker som de skapar tvingas fastigheterna att ansluta sig till det kommunala nätet. Befintliga avloppsanläggningar som inte uppfyller kommunens krav på godkännande ska tas bort. När det gäller brandvattenförsörjningen ska placering av brandposter läggas fast i detaljprojekteringen.

Dagvatten

Genom att avleda delar av dagvattnet i annan riktning, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från Vikingshillsvägens södra delar, kan risken för översvämningar och underminering av vägen minskas. Den upprättade anslutningspunkten i Kummelnäsvägen medger avledning av en del av dagvattnet till Sågsjön. Med ett fall på 3 promille kan dagvatten från en sträcka på ca 350 m av vägen ledas åt detta håll. För att förbättra systemets kapacitet anläggs nya trummor under Vikingshillsvägen och Karbovägen, en del av sankmarksområdet på vägens östra sida grävs ut, röjs och rensas för att skapa bättre kapacitet och begränsa dämningen i systemet. Åtgärderna kombineras med kapacitetsförstärkande åtgärder i utloppet från Karbosjön, vilka utgörs av ett nytt utloppsskivbord, större dimension för ett antal vägtrummor och sänkning av utloppsdikets botten längs en delsträcka.

Längs Vikingshillsvägen föreslås utbyggnad av ett dagvattensystem utformat som antingen dräneringsdike, konventionell ledning eller öppna diken. Nivåförhållandena gör att fallet på föreslagna ledningar är starkt begränsat. Ett krossfyllt dräneringsdike fungerar som utjämningsmagasin. Även dagvatten från kringliggande områden avleds via systemet. Även om förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är begränsade i området bör det tillämpas i största möjliga utsträckning. Risk för höga vattennivåer kommer även fortsättningsvis att finnas i området. Vid bygglovprövning kan en geoteknisk undersökning behöva tas fram av fastighetsägaren.

Värme

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

El

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Inga ytterligare transformatorstationer planeras i området.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen, utanför planområdet. Behållare finns även vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen i Ramsmora, söder om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet. Då området rustats upp kommer säkerheten att avsevärt förbättras.

Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter eller nya avstyckningar ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas för fastigheten Velamsund 19:9 samt för delar av fastigheterna Velamsund 1:284 och Velamsund 20:3. Särskilda skäl anses föreligga då de är ianspråktaga av äldre bebyggelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark, dvs. ansvara för drift och underhåll av vägområde samt natur- och parkmark. För lokalvägnätet i kringliggande områden gäller idag enskilt huvudmannaskap med olika vägföreningar som huvudmän.

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att en väg- och va-projektering görs. För att kunna genomföra en utbyggnad av vägen krävs inlösen av privat tomtmark och anläggningar på ett antal fastigheter utmed vägen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar bekostas delvis av fastighetsägarna utmed vägen. Fastighetsägarna ska debiteras enligt kommunens regler för gatukostnader, vilket innebär kostnader motsvarande upp till lokalgata. Kommunen kommer att bekosta resterande del.

Kommunen ska vara huvudman för vatten och avlopp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tidsplan

Samråd, detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv. 2010
Utställning, detaljplan och gatukostnadsutredning	1:a kv. 2011
MSN tillstyrker detaljplan	2:a kv. 2011
Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplan och beslutar om principerna för uttag av gatukostnader	3:e kv. 2011
Kommunfullmäktige antar detaljplan	3:e kv. 2011

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Pia Björnhård	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Fredrik Närholm	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Ingrid Johansson	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljö o hälsoskyddsinsp.	Miljöenheten
Anna Hedman	Lantmätare	Lantmäterienheten
Arne Fridén	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Anna Mattsson	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör	Trafik & Väg
Anna Kuling	Civ.ing. Lantmäteri	Tyréns AB
Sylvester Holmström	Ingenjör, vägteknik	WSP
Lisa Söderholm	Ingenjör, anläggning	WSP
Anders Rydberg	Ingenjör, va-teknik	WSP
Ida Torstensson	Ingenjör, vattenbyggnad	WSP

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats. Bullerbestämmelserna har ändrats för obebyggda fastigheter och nya avstyckningar, så att riktvärdena för dessa ska innehållas.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2012-09-10, § 182.

Thérèse Widmark
Administratör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

Upprättad januari 2011, reviderad maj 2011

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 förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt. Detaljplanen möjliggör även trafik och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden och bortledning av ytvatten inom den flacka delen av södra delen av planområdet. Kommunala vatten- och avloppsledningar läggs delvis i vägen för att försörja intilliggande detaljplaneområden.

Detaljplanen innehåller även viss bostadsbebyggelse, ca 40 fastigheter inklusive en skola längs Vikingshillsvägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten.

Fastighetsbildning, ledningsrätt m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker i samråd med bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun.

El/energi

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

Tele

TeliaSonera AB svarar för utbyggnad och drift av telenät.

Dagvattenåtgärder

Miljödom för vattenverksamhet kommer krävas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter. Ansökan om miljödom för vattenverksamheten handläggs av Miljödomstolen.

Tidplan

Detaljplan, gatukostnadsutredning och miljödom

Samråd, detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv. 2010
Utställning detaljplan och gatukostnadsutredning	1:a kv. 2011
Tillstyrkan detaljplan, miljö- och stadsbyggnadsnämnd	2:a kv. 2011
Miljödom vattenverksamhet, Miljödomstolen	3:e kv. 2011
Tillstyrkan detaljplan och beslut om uttag av gatukostnader, kommunstyrelsen	3:e kv. 2011
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	3:e kv. 2011

Eventuella överklaganden av kommunala beslut kan förlänga tiden fram till genomförande av allmänna anläggningar med ½ -1½ år.

Genomförande

Detaljprojektering	4:e 2010- 3:e kv. 2011
Marklösen	3:e-4:e kv. 2011
Entreprenadupphandling	3:e-4:e kv. 2011
Utbyggnad av vägar och VA	1:a kv. 2012- 2:a kv. 2013

Genomförandetid

Den formella genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara 15 år och börja den dag beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på och i allmän platsmark

Vatten- och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området.

Väg

Nacka kommun är ansvarig för att Vikingshillsvägen byggs ut till den standard som angivits i detaljplan och planbeskrivning och gatukostnadsutredning. Inom kommunen ligger det politiska ansvaret för utbyggnad av vägar på Tekniska nämnden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän platsmark

Delar av mark från fastigheter närmast Vikingshillsvägen kommer att behövas för att ge utrymme för väg och gång- och cykelbana med sidoutrymmen såsom diken. Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats (gator, parkering, park och natur). Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar (staket, häckar m.m.) på denna bestäms av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteri-förrättning och det är Expropriationslagens bestämmelser om ersättning som tillämpas. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter.

De fastigheter som är berörda av överföring från enskild mark till allmän plats framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning.

Släntintrång

En del fastigheter inom området kommer att bli berörda av s.k. släntintrång. Det innebär en begränsning i användandet av berörd fastighet längs med gatumark. Aktuella områden (markerade med z i planen) tas i anspråk, genom servitut, för anpassning/slantning av omgivande mark mot vägen. Ersättningen för intrången bestäms enligt Expropriationslagens bestämmelser om ersättning.

De fastigheter som är berörda av släntservitut framgår av *Bilaga 1* till denna genomförandebeskrivning.

Ledningsrätt

Inom planområdet är det aktuellt med ledningsrätt för VA-ledning till Rösundaön, (berörande Velamsund 1:284, markerat med "u" i detaljplanen). Förrättning sker enligt ledningsrättslagen genom ansökan från kommunen.

Ersättningen bestäms genom frivillig överenskommelse eller av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmark kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning som ska vara gemensam för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar kan exempelvis komma att utgöras av infartsvägar och servisledningar för vatten och avlopp.

Inom planområdet är det aktuellt med gemensamhetsanläggning för infartsväg och servisledningar för vatten och avlopp, för fastigheterna Velamsund 20:1, Velamsund 20:3 och Velamsund 20:6. Området är markerat med "g" i planen.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig. I dagsläget omfattas ej området av fastighetsplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Väg

Vikingshillsvägen ska dimensioneras och utformas som en kommunal huvudväg för personbils- och busstrafik och byggas ut med en gång- och cykelbana. Vägbredden föreslås bli 6,5 m samt en gång- och cykelbana med bredden 2,5 m. Inom vägområdet, som blir ca 13 m ska körbana, gång- och cykelbana, stödresor och sidoområden med diken rymmas. Vid busshållplatser, kurvor och korsningar blir vägområdet bredare. Vikingshillsvägen ska rustas upp så att väggroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder.

För att få till stånd det vägområde som erfordras ska mindre markområden lösas in, dvs. överföras från privat tomtmark till allmän platsmark. Kommunen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar. Vägområde som anges i gällande byggnadsplaner har på några platser inte reglerats. Längs med 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/slätning av omgivande mark mot vägen. Marken bibehålls i enskild fastighetsägares ägo.

Vägen får en ny asfaltbeläggning och en betongkantsten mellan gång- och cykelbanan och vägbanan samt vid busshållplatsernas plattformar. Plangeometrin

behålls i mesta möjliga mån. Snäva kurvor med dålig sikt får större radier, förutom på sträckan vid våtmarksområdet. Här flyttas vägen västerut för att få en bättre grundläggning. Förstärkningsåtgärder krävs på vissa sträckor, främst södra delen av Vikingshillsvägen på grund av dålig undergrund. Utgrävning och lättfyllning är föreslagen på dessa sträckor. Grundförstärkningsåtgärder kan innebära att omledning av trafik från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät periodvis kan krävas under utbyggnaden. Tillfällig väg över enskilda fastigheter kan behövas under utbyggnaden.

För att öka trafiksäkerheten bör farddämpande åtgärder genomföras. Detaljplanen har föreslagit att en s.k. timglashållplats anläggs och anpassat vägområdet efter detta för att bl.a. erhålla en hastighetsdämpande effekt. I övrigt anläggs kantstenshållplatser.

Vikingshillsvägen avses att få ny belysning. Stor omsorg om belysningen bör läggas på utformningen intill gångbanan med tanke på att gående ska känna sig trygga och säkra.

Vatten- och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut i Vikingshillsvägen för att försörja intilliggande områden. De kommunala ledningarna läggs i vägkroppen och anslutningspunkt upprättas intill fasthetsgräns.

Dagvattenåtgärder

Strävan är att minska risken för översvämningar längs vägen. Detta kan underlättas genom att avleda delar av dagvattnet i annan riktning, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar.

En upprättad anslutningspunkt för dagvatten vid korsningen mellan Valtersvägen och Kummelnäsvägen medger avledning av en del av dagvattnet till Sågsjön. Med ett fall på 3 promille kan dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen ledas åt detta håll. För att minska dämningen och för att förbättra systemets kapacitet anläggs nya trummor under Vikingshillsvägen och Karbovägen. En del av sankmarksområdet på vägens östra sida röjs och rensas för att begränsa dämning i systemet. För att minska variationen i Karbosjöns ytvattennivå anläggs ett nytt utloppsskibord.

Åtgärderna kombineras med kapacitetsförstärkande åtgärder i utloppet från Karbosjön, vilka utgörs av större dimension för ett antal vägtrummor och sänkning och breddning av utloppsdikets botten längs en delsträcka. En översyn av vidare utlopp mot Saltsjön behöver göras.

Längs Vikingshillsvägen föreslås utbyggnad av ett dagvattensystem som en kombination av dräneringsdike, konventionell ledning och öppna diken. Nivåförhållandena gör att fallet på föreslagna ledningar är starkt begränsat. Ett krossfyllt dräneringsdike fungerar som utjämningsmagasin.

Miljödom för vattenverksamhet kommer krävas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa avrinningen för den del av Vikingshillsvägen som ligger söder om utloppsdiket vid Karbosjön. Detta gäller även en del angränsande fastigheter i södra delen av Vikingshillsvägen. Ansvarsfördelningen vad gäller dagvattenåtgärder uppströms och nedströms Karbosjön kommer att utredas, behandlas i Miljödomstolen.

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar har gjorts på hela sträckan från plangränsen i söder fram till och med bussvändplanen i norr. En dagvattenutredning har gjorts för att klargöra vilka åtgärder som lämpligen vidtas för att lösa dagvattenproblematik i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättning för gator/vägar

Kostnaderna för ombyggnad av Vikingshillsvägen inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättring, gång- och cykelbana, iordningsställande av naturmark och administration har beräknats till 44,9 miljoner kr, varav ca 10,5 miljoner kr kommer att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredning.

En jämkning i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnads-policyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären ”huvudväg” föreslås. Jämkningsen omfattar kostnaderna för Vikingshillsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för bussvändplan, busshållplatser, marklösen, 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan samt kostnaden för infartsparkering. Därutöver bekostar kommun 9,3 miljoner kr genom en generell jämkning. Sammanlagt uppgår jämkningen till en summa av cirka 33,7 miljoner kr.

Den summa på ca 10,5 miljoner kr som tas ut av fastighetsägarna motsvarar den kostnadsandel av Vikingshillsvägen som motsvarar kostnaden för lokalgata med belagd körbanebredd 3,5 m och halva kostnaden för gång- och cykelbana.

Kostnadspost	Tkr	Tkr
Utbyggnad av gata, inkl förstärkningsåtgärder, dagvatten-avledning, projektering, bygg- och projektledning mm	29 270	
Utbyggnad av gångbana, inkl projektering, bygg- och projektledning mm	6 530	
Naturmark	90	
Infartsparkering	770	
Inlösen och intrångsersättning	5 000	
Belysning inkl projektering, bygg- och projektledning mm	2 880	
Administration	400	
Summa kostnader		44 940
Avgår, samordningsvinst VA	- 740	
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata mm, som bärs av kommunen	- 15 380	
Avgår, 50 % av kostnad för gångbana, som bärs av kommunen	-3 260	
Avgår, kostnader parkering som bärs av kommunen	- 770	
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärs av kommunen	- 5 000	
Summa avdrag		- 25 150
SUMMA		19 790
Avgår generell jämkning	- 9 300	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		10 490

Nedan redovisas preliminära belopp på gatukostnadsersättning. De preliminära kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Vikingshillsvägen i Boo	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanentus	0,6	127 667
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	170 223
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	212 779
Ny tillkommande tomt	2,0	425 558
Tillkommande lägenhet i parhus	1,3	276 613
Skoltomt	2,5	531 947

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift.

Driftkostnader

Drift och underhåll av väg bekostas med skattemedel. Utbyggnad av gång- och cykelbana längs Vikingshillsvägen ger en ökad driftskostnad för kommunen. Den framtida driftskostnaden för Vikingshillsvägen blir lägre till följd av förhöjd standard på vägen.

Naturmark

Kostnaderna för översyn inom naturmark beräknas uppgå till ca 90 000 kronor. Del av Kummelnäs 1:254 som utgör naturmark kan komma att användas för uppställning av byggbodar under utbyggnaden och ska då därefter återställas till natur. Åtgärderna för detta ska ingå i utbyggnaden.

Driftkostnader

Drift och underhåll av naturmark inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Ersättning vatten och avlopp

Fastighetsägare betalar en avgift för anslutning till den kommunala vatten och avloppsanläggningen enligt gällande VA-taxa, så kallad anläggningsavgift. I föreslagen VA-utbyggnad ingår spillvattenledningar och vattenledningar vilket innebär att avgift tas ut för två ändamål.

Fakturering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad och godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med enligt 2010 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Bostadsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 000	25 660	28 715	48 283	102 658
1 500	38 490	28 715	48 283	115 488
3 000	76 980	28 715	48 283	153 978

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunala vatten- och avloppsledningar. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor. Flera av fastigheterna är anslutna till så kallat självfallssystem och kommunen levererar då inte någon pumpenhet till fastigheten. Anslutningsavgiften för dessa blir likadan som för de som har LTA. Skillnaden är att de som har LTA får installationsbidrag för pumpen.

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker bara för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i anläggningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 8 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anläggningsavgifter uppgår till cirka 4,8 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

Lantmäteriförrättningar, fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för ansökan och kostnader för lantmäteriförrättning i samband med inlösen av allmän platsmark samt för upprättande av släntservitut. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, anläggningsförrättning m.m. bekostas av respektive fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggning fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av en eller flera fastigheter som ska ingå i anläggningen. Förvaltning kan ske genom s.k. delägarförvaltning alternativt genom en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Kommunen ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningsavgift
- Vatten och avloppsledningar inom enskild fastighet
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift

Kommunal ekonomi

Enligt gatukostnadsutredning för Vikingshillsvägen uppgår kostnaderna för allmänna anläggningar till ca 44,9 miljoner kr. Inkomsterna beräknas till ca 10,5 miljoner kronor från i gatukostnadsutredningen ingående fastigheter i form av gatukostnadsersättning. Kommunen föreslås finansiera överstandarderna av gatanläggningar samt generell jämkning till en summa av ca 33,7 miljoner kronor.

Därutöver tillkommer gatukostnadsersättningar som belastar kommunen i egenskap av ägare av fastigheterna Velamsund 18:59 och Velamsund 18:131. Beloppet uppgår sammanlagt till ca 383 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. I det fall de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Kostnaden för utbyggnad VA uppskattas till ca 8 miljoner kr inklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar och installationsbidrag. Beräknad totalsumma för anläggningsavgifterna uppskattas till ca 4,8 miljoner kr, vilket innebär ett underskott på ca 3,2 miljoner kr.

Kommunens totalekonomi för detta projekt inklusive planläggningskostnader, VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning beräknas till ett negativt netto på drygt 40 miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Fredrik Närholm
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 2012-09-10, § 182.

Thérèse Widmark
Administratör

Bilaga 1

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

Fastigheter som berörs av rubricerade intrång är markerade med X.

Med z-område menas mark som är enskilt ägd men som behöver tas i anspråk för stadigvarande slänt eller tillfälligt arbete på fastigheten.

Fastighet	Inlösen	z-område
Kummelnäs 1:220	X	
Kummelnäs 1:221	X	
Kummelnäs 1:231	X	
Kummelnäs 1:253	X	
Kummelnäs 1:262	X	X
Kummelnäs 1:263	X	X
Kummelnäs 1:264	X	
Kummelnäs 1:270	X	
Kummelnäs 1:273	X	
Kummelnäs 1:277	X	X
Kummelnäs 1:279	X	X
Kummelnäs 1:290	X	
Kummelnäs 1:302	X	
Kummelnäs 1:303	X	
Kummelnäs 1:450	X	
Kummelnäs 1:451	X	
Kummelnäs 1:452	X	
Kummelnäs 1:453	X	
Kummelnäs 1:460	X	
Kummelnäs 1:461	X	
Kummelnäs 1:462	X	
Kummelnäs 1:463	X	
Kummelnäs 1:465	X	
Kummelnäs 1:466	X	
Kummelnäs 1:897	X	
Kummelnäs 1:898	X	
Kummelnäs 14:2	X	
Kummelnäs 16:1	X	
Kummelnäs 16:2	X	
Kummelnäs S:4	X	
Velamsund 1:4	X	
Velamsund 1:66		X
Velamsund 1:67	X	
Velamsund 1:165	X	

Velamsund 1:166	X	
Velamsund 1:167	X	X
Velamsund 1:168	X	X
Velamsund 1:192	X	
Velamsund 1:284		X
Velamsund 1:295		X
Velamsund 1:297		X
Velamsund 18:1	X	
Velamsund 18:27	X	
Velamsund 18:28	X	
Velamsund 18:131	X	
Velamsund 18:59	X	
Velamsund 19:9	X	X
Velamsund 20:2		X
Velamsund 20:3		X
Velamsund 1:309	X	

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Vikingshillsvägen, Nacka kommun

Upprättad på planenheten januari 2011, reviderad maj 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Vatten, avlopp och dagvatten

Trafik

Klimat

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

SAMMANFATTNING

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

Planens genomförande innebär att åtgärder vidtas för att minska risken för översvämningar vid Vikingshillsvägen och även runt Karbosjön. Syftet med åtgärderna är att möjliggöra att vägen kan få en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden.

Planens genomförande innebär att åtgärder vidtas för att minska risken för översvämningar vid Vikingshillsvägen och även runt Karbosjön. Syftet med åtgärderna är att möjliggöra att vägen kan få en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Ett genomförande av detaljplanen och

angränsande planer ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisikt status i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden, liksom i Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förutsättningarna för att uppnå en god ekologisk status för nedströms liggande vattenförekomst, Askrikefjärden till 2021 förbättras.

Den föreslagna utbyggnaden bedöms påverka landskapsbilden i ringa omfattning. Inga kulturklassade miljöer berörs påtagligt av vägbyggnaden.

Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter eller nya avstyckningar ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

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) ska tas fram vid planläggning. Den ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet MKB 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 ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen 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. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer ska 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 ska i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Vikingshillsvägen är redan idag en förhållandevis stor väg sett ur ett lokalt perspektiv. Detta innebär att landskapsbilden i detta snitt redan är tydligt påverkad av Vikingshillsvägen. Den föreslagna utbyggnaden bedöms därför påverka landskapsbilden i ringa omfattning. För att möjliggöra kompletteringen, krävs bl.a. en del utfyllnads- respektive sprängningsarbeten i några sektioner. Detta bedöms dock inte innebära någon större påverkan på landskapsbilden mer än ytterst lokalt. Några kulturklassade miljöer berörs inte påtagligt av vägomybyggnaden.

Slutsats: Den föreslagna utbyggnaden bedöms påverka landskapsbilden i ringa omfattning. Några kulturklassade miljöer berörs inte påtagligt av vägomybyggnaden.

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

Vikingshillsvägen löper genom ett låglänt och översvämningsdrabbat område. Dagvatten från nuvarande väg liksom överskottsvatten från befintlig bebyggelse avvattnas huvudsakligen via vägdiken till Karbosjön.

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med ett LTA-system (lågtryckavlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna möjliggör begränsade ingrepp på allmän platsmark och inom enskilda fastigheter.

Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala spillvattennätet.

Inom planområdet finns områden där vatten har svårt att rinna bort. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar pga. att de hårdgjorda ytorna ökar (t.ex. antalet tak, infarter), dessutom minskar grundvattenuttaget och regnen i framtiden bedöms bli kraftigare pga. klimatförändringar. Detta innebär ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar vilket ger krav på en effektivare avrinning från området. Avledningen av dagvatten kommer huvudsakligen ske i öppna diken, men på vissa platser blir det nödvändigt att lägga ledningar/kulvertar för att förhindra att vattnet däms upp och orsakar olägenheter. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena, samtidigt sker en viss reducering 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 planområdet kan det vara olämpligt att bygga slutningshus eller hus med källare pga. av risken för översvämnningar eller ökande grundvattennivåer. Eftersom delar av fastigheterna även efter planens

genomförande riskerar att få problem med översvämningar har delar av fastigheterna prickats eller plusprickats så att ingen huvudbyggnad ska tillåtas inom dessa områden

För att minska flödet mot Karbosjön planeras en ny anslutningspunkt för dagvatten vid Kummelnäsvägen. Den nya anslutningspunkten leder dagvatten från delar av Karbosjöns tillrinningsområde till Sågsjön. Detta ärende ligger hos Miljödomstolen som ska besluta om tillstånd för markavvattning kan ges.

För att förbättra avrinningen från planområdet har flera åtgärder bedömts som nödvändiga att genomföra. Nya trummor anläggs under Vikingshillsvägen och Karbovägen, det sankta naturområdet och diken mellan Karbovägen och Vikingshillsvägen ska röjas och rensas för att dämning inte ska uppkomma i avrinningssystemet, Karbosjön föreslås sänkas med 9 cm. För att ytterligare minska flödet mot Karbosjön planeras en ny anslutningspunkt för dagvatten vid Kummelnäsvägen. Den nya anslutningspunkten leder bort vatten från ca 8 ha av Karbosjöns nuvarande avrinningsområde och avleder detta till Sågsjön. Detta innebär samtidigt ett brantare fall för vattnet både mot Karbosjön och Sågsjön vilket resulterar i effektivare avrinning och minskar risken för dämningar i systemet. För att genomföra åtgärderna har kommunen ansökt om tillstånd hos miljödomstolen.

Många grodor dödas i trafiken när de försöker korsa de vägar som utgör vandringshinder mellan reproduktionsområdena och levnadsområdena. Vikingshillsvägen utgör en barriär för groddjuren. För att minska påkörning av grodor planeras en ”grodtunnel” under Vikingshillsvägen strax söder om Risets Alväg.

Vattendirektivet

Genomförandet av såväl detaljplanen för Vikingshillsvägen som angränsande detaljplaner innebär att bristfälliga avloppsanläggningar kommer att ersättas med kommunalt vatten och avlopp. Inga beräkningar har utförts inom planområdet som exakt visar hur stor belastningen är i dagsläget på Karbosjön, Sågsjön, grundvattnet eller närliggande kustområden. Beräkningar har dock tidigare utförts för bl.a. Karbosjöns avrinningsområde (*Belastningsberäkningar för sjöar i Nacka, Karin Ek och Torbjörn Tiren, länsstyrelsen i Stockholm 1988*). Den totala belastningen till sjön beräknades då uppgå till 126 kg fosfor och 1171 kg kväve per år. Av dessa mängder beräknades de enskilda avloppen stå för 104 kg fosfor och 707 kg kväve per år. Ett genomförande av såväl denna detaljplan som angränsande detaljplaner i de så kallade förnyelseområdena innebär en avsevärd minskad belastning av näringsämnen på vattenområdena, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologiskt status i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden, liksom i Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet. Askrikefjärden har idag otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förutsättningarna för att uppnå en god vattenstatus till 2021 förbättras.

Slutsats: Planens genomförande innebär att åtgärder vidtas för att minska risken för översvämningar vid Vikingshillsvägen och även runt Karbosjön. Syftet med åtgärderna är att möjliggöra att vägen kan få en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Ett genomförande av detaljplanen och angränsande planer ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden, liksom i Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förutsättningarna för att uppnå en god ekologisk status för Askrikefjärden till 2021 förbättras.

TRAFIK

Utbyggnadsförslaget

Vikingshillsvägen kommer enligt planförslaget att byggas ut med körbanebredd om 6,5 m med stödremsa och sidområden samt gång- och cykelbana (gc) med bredd 2,5 m samt stödremsa och sidområde. Vägen får en ny asfaltbeläggning och en betongkantsten mellan gc-banan och vägbanan. Vikingshillsvägen ska rustas upp så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägen avses att få ny belysning. Antalet utfarter från enskilda fastigheter mot Vikingshillsvägen har minimerats av trafiksäkerhetsskäl. Trafiksäkerheten förbättras för oskyddade trafikanter. För de gående är det tryggt att kunna ta sig fram på en separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar, cyklar och bebyggelse omkring sig. Vägen ska uppfylla SL's kollektivtrafikkrav.

Slutsats: Framkomligheten förbättras med en utbyggd väg. Bärighet, dränering och trafiksäkerhet förbättras. Vägen ska uppfylla SL's kollektivtrafikkrav.

KLIMAT

Vid planläggning av förnyelseområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen. Planförslaget innebär en fortsatt ganska gles bebyggelse, med relativt dålig tillgång till bra kollektivtrafik vilket innebär ett fortsatt stort bilberoende. Med nuvarande bilpark medför detta ett ökande utsläpp av klimatpåverkande gaser. Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljö kvalitetsnormerna överskrids. Vid planläggning av förnyelseområdena är det därför angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Slutsats: Planförslaget innebär en fortsatt ganska gles bebyggelse, med relativt dålig tillgång till bra kollektivtrafik vilket innebär ett fortsatt stort bilberoende. Vid planläggning av förnyelseområdena är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplan 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	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	-
På uteplats	-	70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning:

Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse.

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde).

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde).

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

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

På ca 35 m avstånd från vägen bedöms ljudnivån uppgå till 55dB(A) om hastigheten är 50 km/h. För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon/dygn). För befintliga bebyggda fastigheter som ligger inom detta område anser kommunen att det är godtagbart att tillämpa avstegsfall A.

För obebyggda fastigheter eller nya avstyckningar ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån.

Planbestämmelse, m1 respektive m2, anger vilken ljudnivå som ska tillämpas på respektive fastighet.

***Slutsats:** Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter eller nya avstyckningar ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.*

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp. 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 och områdets topografi.

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

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet. Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids.

Slutsats: Infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen är åtgärder som kan minska bilberoendet in till Stockholm där miljökvalitetsnormerna överskrids. Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott försvåras och att trygghet och säkerhet ökas. Trafiksäkerheten förbättras genom att en gångbana anläggs och andra fartdämpande åtgärder föreslås. Genom att samla flera trafikslag, fordon, gående och cyklister samt genom att förbättra belysningen ökar tryggheten för de som rör sig utmed Vikingshillsvägen.

Slutsats: Trafiksäkerheten i området förbättras.

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats. Bullerbestämmelserna har ändrats för obebyggda fastigheter och nya avstyckningar, så att riktvärdena för dessa ska innehållas.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2012-09-10, § 182.



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Jakob Sahlén
08-785 44 35

BESLUT

Datum
2011-10-27

Nacka kommun
Planenheten
131 81 NACKA

9409

1 (3)

R 858.2008
Beteckning
511-2011-816



Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Vikingshillsvägen i Boo, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen bifaller kommunens begäran om att upphäva strandskyddet inom delar av kvartersmark för bostäder (B) och teknisk anläggning (E), vattenområden för bryggor (WV och WB) samt för allmän plats betecknad HUVUDGATA, se bifogad karta bilaga 1.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m., i dess lydelse före 2009-07-01, samt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till Lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

För att detta beslut ska bli giltigt måste dels beslutet att anta rubricerade detaljplan vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Detaljplanen bör inte antas innan detta beslut vunnit laga kraft.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet, se bifogad besvärshänvisning bilaga 2.

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för Vikingshillsvägen har upprättats av Nacka kommun och varit föremål för utställning under tiden 18 februari - 24 mars 2011. Planen syftar till att ge Vikingshillsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Avsikten att begära upphävande av strandskyddsförordnandet har kungjorts i samband med att detaljplanens utställelse kungjordes.



Norra Boo är i kommunens översiktsplan från 2002 utpekad som ett område för bostadsändamål med inslag av verksamheter. Det anges att området ska permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut.

Nackas kust mot Höggarnsfjärden berörs av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken. Enligt beskrivningen av riksintresset ligger värdet bl.a. i farleden utmed inloppet till Stockholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstaden. Värdet består även av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida.

Länsstyrelsens bedömning

För att upphäva strandskydd som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalken att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen konstaterar att det lagrum i miljöbalkens 7 kap. 18 § kommunen hänvisar till inte är tillämpligt i detta ärende eftersom det är miljöbalkens äldre regler som gäller för detaljplaner som är påbörjade före 2009-07-01.

Området, för vilket kommunen begär Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, är ett område som sedan lång tid tillbaka är ianspråktaget av äldre bebyggda fastigheter och en väg.

Allmänhetens tillgång till strandavsnittet bedöms tillgodoses genom att strandskyddet ligger kvar inom allmän plats (NATUR och PARK) samt öppet vattenområde (W). Dessutom bibehålls strandskyddet inom delar av kvartersmark som inte får bebyggas.

Någon nämnvärd risk för att viktiga livsmiljöer för några hotade växter och djur kommer att påverkas bedöms inte heller föreligga.

Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet. Upphävandet av strandskyddet är enligt Länsstyrelsens bedömning förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planarkitekt Inger Norsell, beslutande, och samhällsplanerare Jakob Sahlén, föredragande.


Inger Norsell


Jakob Sahlén



Bilagor:

Bilaga 1: Karta utvisande område inom vilket strandskyddsförordnandet upphävs.

Bilaga 2: Besvärshänvisning

Kopia av beslutet + karta:

Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm + besvärshänvisning

Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)

PL: IN, JS

Planarkivet

Akten

Pärmen

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets grän
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- P-PLATS Parkering
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- WB Brygga för intilliggande fastighet
- WV Brygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Uthus och garage får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.
- e₂000 Största byggnadsarea i kvm.
- e₃000+00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnad respektive uthus/garage.
- e₄0 Största antal lomber. Minsta lomtorelek är 1200 kvm.
- e₅ Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planentliga.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- g Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägstråkt
- Z Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning av vägstråkt

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 2,0 m från tomtgräns. Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallellt med gatan.

- II Högsta antal våningar
- Högsta totalhöjd i meter

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får högst vara 6,5 m.

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst vara 8,0 m.

Nockhöjd för uthus och garage får högst vara 4,0 m.

Utöver högsta tillåtnanockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationsluvar o dyl. uppföras.

Lägstahöjd underkant blytklag i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00.

frit Endast en intilliggande huvudbyggnad per fastighet

parhus Endast parhus

f Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som anstuler till karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen på tomt.

k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (se planbeskrivning sid 9)

q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras inom fastighet.

STÖRNINGSKYDD

- m Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (fritillsvärd) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i boningsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

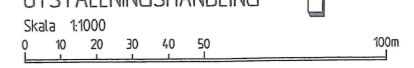
Genomförandeliden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

- n₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.
- n₂ Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

ILLUSTRATIONER

- text Illustrationstext
- Illustrationstext

UTSTÄLLNINGSHANDLING



Blad 1 (4)

Detaljplan för VIKINGSHILLSVÄGEN

Boo, Nacka kommun

Planenheten januari 2011

Andreas Toitschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
mätjäordvisning
illustrationsplan

KFKS 2008/160 214
Projektnr 9409

Tillstyrkt av MSN
Anlagen av KF
Laga kraft.

Område där strandskydd förestås upphävas

Tillhör Länsstyrelsen
Stockholms län beslut
2011-10-27 15

DNR 511-2011-816

B II e₃ 720+300
e₄ 1 parhus m

