

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna från hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses som planensliga.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser.  
 Användningens gränser.  
 Egenskapsgränser.

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

**H-GATA** Huvudgata  
**L-GATA** Lokalplanegata  
**C-VÄG** Öppenväg  
**NATUR** Naturområde med gångförbindelse  
**P** Parkering

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Bostäder  
**BD** Bostäder, vård  
**P** Parkering knuten till fastighet, bostads/fritidsområde  
**B** Uppsamlingplats för hushållsavfall. Byggnad för uppfyllas i omfattning som byggnadsnämnden finner lämpligt.  
**N** Fritidsområde  
**S** Skola, förskola  
**F** Teknikanläggning

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

**W** Öppet vattenområde  
**WT** Brygga för allmän båttrafik  
**WV1** Småbåthamn för fastigheterna Sicklaön 12:59, 12:62, 12:66, 12:67, 12:68, 12:69, 12:70, 12:71 och 12:72  
**WB1** Brygga för närliggande fastighet  
**WB2** Brygga för fastigheterna Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125  
**WG** Allmän gångbrygga

**UTNYTTJANDEGRAD**

Om det på fastigheten redan finns två huvudbyggnader som uppförts i laga ordning, får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får i detta fall dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta.  
 Bygglöv kan prövas för återuppförande av byggnad som uppförts i laga ordning även om storleken på byggnaden avviker från bestämmelserna om utnyttjandegrad. Bestämmelserna om placering, utformning och utförande ska dock tillämpas vid återuppförande av byggnad.

- e<sub>1000</sub> + 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader. Därutöver får en alan om högst 15 kvm anordnas. På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Ny huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granne. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 30 kvm och högsta byggnadshöjd är 3 m. Byggnad ska placeras minst 2 m från gräns mot granne. Komplementbyggnad får dock placeras närmare efter grannes medgivande.
- e<sub>2</sub> 000 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Därutöver får en alan om högst 15 kvm anordnas. På tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Byggnad ska placeras minst 2 m från tomtgräns. Komplementbyggnad får dock placeras närmare efter grannes medgivande.
- e<sub>3</sub> 000 Största totala byggnadsarea inom området. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 m.
- e<sub>4</sub> Inom området får mindre byggnader för fritidsändamål finnas. Sammanlagda byggnadsarea för högst upp till 120 kvm. Högsta byggnadshöjd är 4,5 m.
- II Högsta antal våningar
- O Högsta antal tomter inom området

**BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas. Där det bedöms vara nödvändigt för garage placeras inom präckmark. Utloft ur garage bör i dessa fall ske parallellt med vägen.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med högsta byggnadshöjd av 3,0 m.
- Marken ska vara tillgänglig för befintliga luftledning  
 Markens ska vara tillgänglig för angränsande fastighet  
 Område för anpassning av väglinje, uppförande samt underhåll av stödmur  
 Området ska vara tillgängligt för gemensamt anslutningsnät.  
 Nummerering ska vara enligt gemensamt anslutningsnät.

**MARKENS ANORDNANDE**

- All bilsupställning ska ske på tommark eller på särskilt avsett plats.
- n<sub>1</sub> Mark, träd och övrig vegetation ska bevaras.
- n<sub>2</sub> Träd ska bevaras. Hållnyn ska tas till trädets rötter i samband med markarbeten i närheten.
- n<sub>3</sub> Färdströmmar för inte begränsa framkomligheten i farleden. Färdströmmar kan tex. ske vid Y-bom.
- Körbar utloft för inte anordnas.

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Utformning**  
 Högsta totalhöjd i meter. Därutöver för skorsten och dylikt anordnas.  
 Endast friliggande hus
- Byggnadsteknik**  
 Grundläggning ska ske med särskild hållnyn till mark och vegetation och så att skötsel och utnyttjandegrad så långt möjligt undvikas. Anpassning till sluttande terräng bör ske, till exempel genom grundläggning på plintar eller anpassning med källare eller sluttningssvängning.

**Varsamhet**

- Planområdet utgår kulturhistoriskt värdefull möjlighet som anses i 3 kap 12§ i Plan- och bygglagen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Vid eventuell ändring eller tillbyggnad skall ursprunglig utformning vara vägledande.

**STÖRNINGSKYDD**

- skydd Inom området får inte parkering eller andra anläggningar anordnas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandefrist  
 Genomförandefristen för allmän platsmark är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandefristen för kvartermark är 8 år och påbörjas två år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan två år har gått kan bygglöv prövas tilläggare.

**Äntrad lovplikt**

Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med fastighetsplanen är genomförd. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 m ovan mark. För byggnader betecknade med k krävs bygglöv för utförande av fasad, byte och/eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddelar.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationstext
- Sk
- Strandskydd

Strandskydd gäller på land inom 300 meter från strandlinjen samt i vatten inom områden betecknade NATUR och W

Skala 1:1000 (A0)  
 0 10 20 30 40 50 100 m

Koordinatsystem ST74, höjdsystem RH00

**Detaljplan för Norra Skuru, Sicklaön Nacka kommun**

Planenheten i maj 2009, reviderad i mars 2011 reviderad i maj 2011. Färdtydande i december 2012

Andreas Totschnig Planchef Elisabeth Rosell Projektansvarig

Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning Illustrationsplan Detaljplanprogram

DP 558

KFKS 2002/418 214 Projektnr 9104

Tillstyrkt av MSN 2011-09-07, 2012-12-12, Antagen av KF 2011-12-12, 2013-05-28, 2013-05-28, 2014-08-08

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i maj 2009, reviderad i mars 2011 och maj 2011

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget består av:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Detaljplaneprogram med samrådsredogörelse

För detaljplaneområdet har också upprättats:

- Gatukostnadsutredning
- Fastighetsplan för två mindre delområden



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att klargöra förutsättningarna för att försörja området med vatten och avlopp, om möjligt ordna angöring till fastigheterna samt möjliggöra ny bostadsbebyggelse på ett sådant sätt att områdets riksintressen kan tillgodoses. Frågorna är aktuella då stora delar av den ursprungliga fritidsbebyggelsen omvandlats till permanent boende. Detta har ökat behovet av större boyta och medfört ökad belastning på kustvattnet från enskilda avlopp. Utsläppssituationen förvärras av att det är svårt att finna lämpliga tekniska lösningar för enskilda avlopp i områdets bergiga terräng. Planförslagets genomförande bidrar till en förbättrad vattenkvalitet i omgivande kustvatten. I förslaget har avvägningar skett mellan de höga natur- och kulturvärden som finns inom området och godtagbara lösningar för vatten och avlopp, tillgänglighet och utökade byggrätter.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kustområdet och skärgården samt riksintresse för farled. Planförslaget syftar till att långsiktigt säkerställa dessa värden. Landskapsbilden präglas av den kuperade terrängen med dess branta bergsslutningar. Områden för tillkommande bebyggelsen har placerats med hänsyn till landskapsbilden och planens bestämmelser syftar till att bebyggelsen så långt möjligt ska inpassas i områdets karaktär och den befintliga bebyggelsens skala.

Förslaget innebär att anslutning till kommunens VA-nät möjliggörs för samtliga fastigheter. Tre nya områden föreslås för exploatering och sex nya ”stycketomter” bildas. Vidare föreslås en tomt för en förskola med fyra avdelningar centralt i området. Planområdet är mycket kuperat och det är inte möjligt att angöra alla fastigheter med bil. För de fastigheter som saknar vägförbindelse reserveras utrymmen för parkeringsplatser i närheten.

Vid Kungsviken möjliggörs en allmän gångbrygga med anslutning till en befintlig stig som förbättras. På så sätt skapas ett allmänt gångstråk från Kungsviken i norr till Prinsvägen i söder.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i den norra delen av Skuru och avgränsas i öster av Skurusundet. Området avgränsas i norr av Skurusundsvägen och Anna Visborgs minne. I söder gränsar området till bebyggelsen kring Prinsvägen och i väster mot Duvnäs Utskog.



Planområdets läge

### Areal

Området omfattar ca 27 ha (landareal).

### Markägförhållanden

Fastigheterna Sicklaön 12:55 och 40:13 ägs av Nacka kommun. Fastigheten Sicklaön 12:9 ägs av Stiftelsen Anna Visborgs minne. Övriga fastigheter är i privat ägo. För de elektriska högspänningsledningarna, som korsar planområdet, har Vattenfall AB ledningsrätt.

Inom planområdet finns 86 fastigheter. Cirka 14 av dessa utgör del i tomt och är inte självständigt byggbara.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Nacka översiktsplan 2002 (ÖP)

I översiktsplanen ingår planområdet i område 1.14 Kungshamn och del av 1.13 Östra Sicklaön. För området 1.14 anges att området ska permanentas i takt med att VA-

försörjningen byggs ut. Område 1.13 betecknas som område avsett för bostadsändamål, centrumanläggning.

Därutöver anger *Nacka kommuns kulturmiljöprogram*, att Arbetarkvinnornas semesterhem, Stiftelsen Anna Visborgs minne, utgör ett särskilt värdefullt kulturminne.

### **Riksintressen**

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed ett starkare ställning än övriga riksintressen.

#### *Kulturmiljö*

##### Riksintresse enligt miljöbalken

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. *Motivering* till riksintresset är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”

*Uttryck för riksintresset är bl.a.:* ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.”

#### *Kust och skärgård*

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra

ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

#### *Farled*

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

#### **Strandskydd**

Strandskydd gäller intill 300 meter från strandlinjen. Detta innebär att större delen av området omfattas av strandskydd.



#### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Området i sin helhet omfattas av områdesbestämmelser OB 6, laga kraft 1996-05-09. Syftet med områdesbestämmelserna var i första hand att skydda kultur- och naturmiljön inom den riksintressanta zonen i enlighet med intentionerna i översiktsplanen från 1991. Området är inte tidigare detaljplanlagt.

#### **Program för planområdet**

Kommunstyrelsen fattade den 7 januari 2003 beslut om startpromemoria för planarbete för norra Skuru. Under år 2003 utarbetades ett program för den norra delen av Skuru. Detta program ligger till grund för planförslaget.

Samråd genomfördes kring detaljplaneprogrammet 22 juni – 17 september 2004. En stor majoritet av remissinstanserna tillstyrkte detaljplaneläggning och menade att området bör förses med kommunalt vatten och avlopp. Kommunstyrelsen beslöt 2005-02-14 att godkänna programmet och uppdrog åt planenheten att upprätta detaljplaner för området. Synpunkter som inkom under programsamrådet finns redovisade i samrådsredogörelse.

## MILJÖBEDÖMNING & FÖRENLIGHET MED 3, 4 & 5 KAP MILJÖBALKEN

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 §.

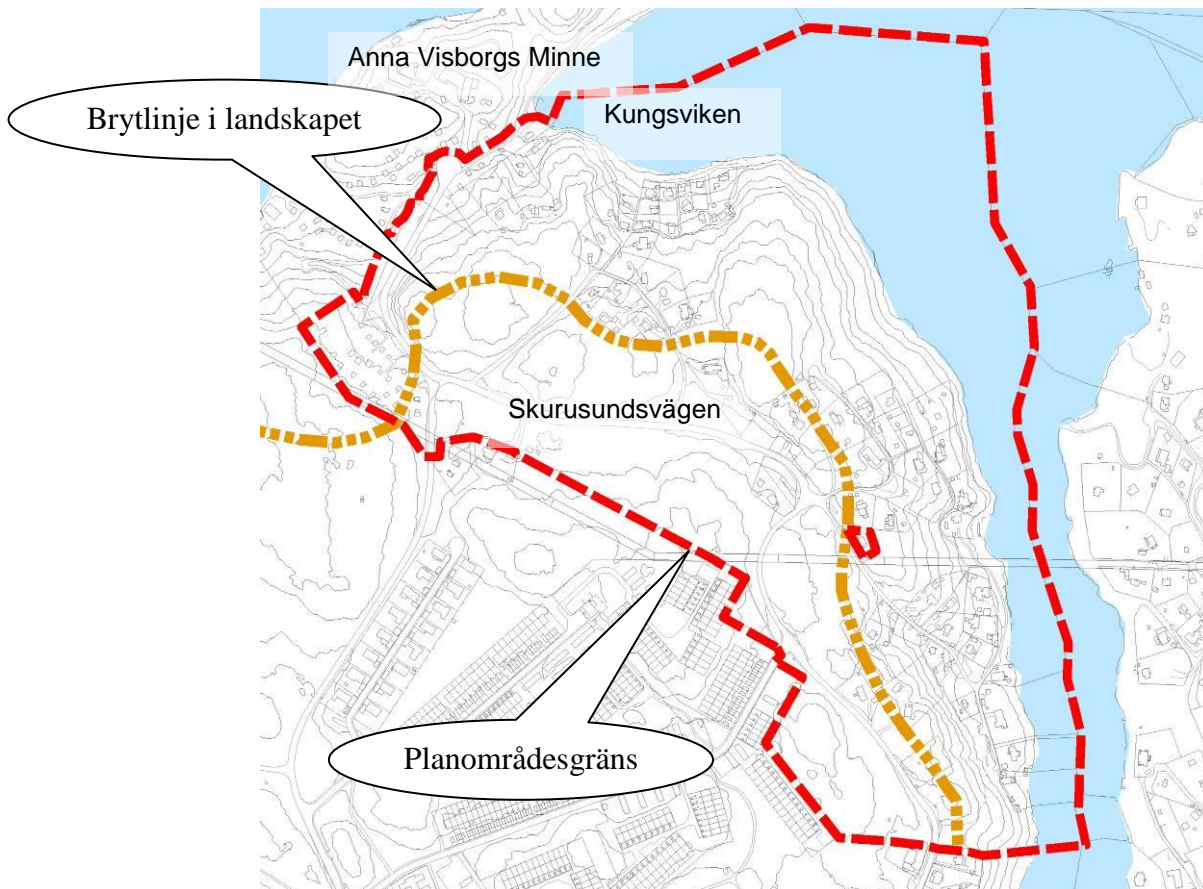
En behovsbedömning av detaljplanen för Norra Skuru har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att ett genomförande av denna plan inte innebär en betydande miljöpåverkan. Kommunen har i frågan samrått med Länsstyrelsen.

I den fortsatta planeringen skall dock eventuell påverkan på riksintressen belysas, liksom påverkan på natur- och vattenområden. Även hälso- och säkerhetsfrågor avseende bland annat tillgänglighet, buller och elektromagnetisk strålning beskrivs.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Landskapsbild

Naturen och bebyggelsen i norra Skuru bidrar till upplevelsen av inloppet till Stockholm. När man betraktar Norra Skuru från vattnet är de höga, kala och branta bergen iögonfallande. Några av bergskrönen är i sig så markanta att de kan sägas utgöra landmärken. Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större delen av området är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Den klättrande småhusbebyggelsen är en del av områdets karaktär. Helhetsmiljön med sitt utsatta läge och känsliga skärgårdslandskap gör att även små förändringar på tomter och fastigheter såsom tillbyggnader, anläggande av altaner och tillfarter eller fällning av träd, kan få mycket stor påverkan på områdets karaktär.



*Den streckade linjen utgör gräns i landskapet för den del av området som exponeras ut mot Skurusundet och farleden in mot Stockholm.*

### **Mark och vegetation**

Norra Skuru ingår i ett område med, för Stockholmsregionen, unik och dramatisk naturgeografi/topografi med höga kala berg och branta bergssluttningar. Sprickdalslandskapet är mycket tydligt längs Skurusundet. En geoteknisk undersökning av vägarna inom området har genomförts som underlag för förstudie av gator och VA-ledningar, av WSP under 2007.

Marken består i huvudsak av berg överlagrat av morän, grus, sand eller lera. I anslutning till de kala bergspartierna förekommer partier med hållmarkstallskog med inslag av björk, med en botten av lav, mossa, gräs och ris.

I skrevor, sänkor och dalgångar där det förekommer mineraljord och humus finns partier med högre vegetation med löv- och barrträd.





*Skogsstyrelsens inventering av området. De mörkare fälten visar nyckelbiotoper och de ljusare visar områden med särskilda naturvärden.*

Skogsstyrelsen genomförde i december 2007 en naturvärdesinventering. Denna visar att det i området finns skyddsvärd natur bland annat i nyckelbiotoper. Värdena är i stor utsträckning kopplade till äldre långsamväxande träd samt ostörda skogspartier med död ved. Jätteträd har också noterats och det finns förekomst av värdefull kryptogamflora m.m.

#### *Markföroreningar*

Det finns inga indikationer på att marken är förorenad då området i huvudsak utgörs av tomt- och naturmark.

### *Radon*

Hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och morän med normal radioaktivitet.

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt bör grundläggningen utföras radonsäkert.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns 86 befintliga fastigheter. Många av dessa är idag permanentbebodda. Bebyggelsen i området har kvar karaktärsdrag från tiden kring 1910-1920 då området började bebyggas med främst sportstugor.

Fastigheten Sicklaön 12:126 omfattas inte av detaljplanen då den i sin helhet ligger inom influensområde från kraftledningen och därför inte är lämplig som bostad. Om kraftledningen i en framtid markförläggs kan fastigheten planläggas för bostadsändamål.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Kulturmiljö*

Hela området ingår i det riksintresse för kulturminnesvården som utgörs av inloppet till Stockholm. Skurusundets mynning har spelat en viktig roll för rikets sjöfart. Kungshamn var ursprungligen namnet på den lilla viken innanför Sicklaöns nordligaste udde. Under medeltiden fungerade troligen Kungshamn som uppsamlingsplats för kungens krigsskepp. Senare var Kungshamn känt för sin krog som under 1800-talet utvidgades med värdshus och gästgiveri. Krogen fanns kanske redan på medeltiden men lades ner vid 1800-talets slut. Längst ute på udden finns den sista krogbyggnaden ännu kvar. Byggnaderna kom därefter att användas som bostad för fyrvaktarfamiljen vid Kungshamns fyr och som sommarnöje. Udden med krogen omfattas dock inte av denna detaljplan.

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram utpekas Arbetarkvinnornas semesterhem och Anna Visborgs minne, som ett särskilt värdefullt kulturminne. Området har ett stort samhällshistoriskt intresse. Semesterhemmet grundades 1928, då Fackliga kvinnors samorganisation inköpte sommarvillan Torehäll. Initiativet togs av Anna Johansson-Visborg och syftet var att kunna erbjuda arbetarkvinnor en billig semestervistelse. Inom Visborgs minne berörs endast ett område med stugor söder om Skurusundsvägens nordöstra del samt Skurusundsvägens nordöstra del med befintlig vägslänt. Dessa byggnader bedöms efter genomförd antikvarisk inventering inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde.

Som helhet kännetecknas norra Skuru framför allt av äldre sportstugebebyggelse. Kungsvik och Kungsborg tillhör Stockholmstraktens allra äldsta sportstugeområden. Bebyggelsen i området har till stor del kvar sin karaktär från tiden kring 1910-1920 då området började bebyggas med sportstugor. Den befintliga bebyggelsen har trots nytillskott och rivningar kvar många av de ursprungliga karaktärsdragen. Husen är

ofta små med rektangulära planer samt sadeltak. Det dominerade taktäckningsmaterialet är lertegel. Det dominerande fasadmaterialet är olika former av träpanel.



*Befintlig bebyggelse vid Kungsviken*

### **Särskilt värdefulla byggnader**

På fastigheterna Sicklaön 12:31, 12:50 och 12:93 ligger några större välbevarade hus. De har framträdande placering i landskapsbilden och inverkar positivt på helhetsupplevelsen av området.

### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning skulle påträffas ska anmälan ske till länsstyrelsen.

### **Vattenområden**

Båtlivet är intensivt i Nacka och så även här. Möjligheterna till skyddade båtplatser är dock mycket begränsade i detta branta sprickdalslandskap och trafikerade sund. Här finns i allmänhet endast mindre brygganläggningar.



*Befintliga bryggor vid Kungsviken.*

### **Service**

#### *Kommunal och kommersiell service*

Området är beläget cirka 2 km från Ektorp centrum och cirka 4 km från Forum Nacka där ett rikt utbud av kommersiell och offentlig service finns. Ett föräldrakooperativ driver förskoleverksamhet vid Anna Visborgs minne och ca 500 meter från plan-området ligger Utskogens förskola och Borgvallaskolan med klass F-2.

#### *Återvinningsstation*

Närmaste återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns i korsningen Utskogsvägen/Apportvägen.

Vid Värmdöleden finns en återvinningscentral där grovavfall, kyl/frys mm tas emot från Nackas kommuninnevånare.

### **Friytor, lek och rekreation**

Området ger på grund av topografin begränsade möjligheter till promenader. Under åren har stigsystem och trappor byggts för att kunna nå och utnyttja området. Dessa leder är ofta så smala, dolda under vegetation eller bakom bergsknallar, att de nästan är omöjliga att hitta för en tillfällig besökare. Då huvudmannskapet för dessa anläggningar i dagsläget är oklart, har många av anläggningarna förfallit. Samtidigt innebär de en stor tillgång för dem som bor eller ofta vistas i området. Området gränsar dock i väster mot naturreservatet Nyckelviken där det finns ett väl utbyggt stigsystem, motions slingor med mera.

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Planområdet angörs via Skurusundsvägen från Värmdöleden-Värmdövägen-Skuru IP alternativt från Ektorp. Området är mycket kuperat och vägarna inom området är i vissa delar mycket branta. Det befintliga vägnätet har en mycket låg standard, främst när det gäller lutningar. Lutningar upp till 20 % förekommer och terrängen tillåter inga större förbättringar utan mycket stora ingrepp vid sidan av vägen.

Gång- och cykeltrafiken inom området sker i huvudsak på gatorna. Till Kungsvik är den enda tillfarten via en lång trappa. Även fastigheterna utmed Ledungsstigen saknar bilväg liksom två fastigheter på berget norr om Kungsviksvägen. Enklare stigar förbinder områdets olika delområden och från Kungsborgsbackens södra del leder en trätrappa till Skurusundsvägen och Prinsvägsområdet.



*Trappan till Kungsviken*

### *Kollektivtrafik*

Buss 409 och 411 trafikerar Utskogsvägen och Skurusundsvägen. Vissa turer går fram till Anna Visborgs minne. Hållplatser finns utmed Skurusundsvägen.

## **Teknisk försörjning**

### *Kraftledning*

Genom planområdet passerar en 70 kV kraftledning som ger upphov till elektromagnetisk strålning. Nacka kommun tillämpar vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas i närheten av kraftledningar ett riktvärde för magnetfält på 0,4 µT (mikrotesla). För att säkerställa att riktvärdet kan innehållas på samtliga fastigheter har ett skyddsområde om 30 m från ledningsmitt lagts in i plankartan. Verksamhetsutövaren har genomfört mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. Här har konstaterats att magnetfälten under en övergångsperiod om ca ett år kommer att överstiga 0,4 µT vid Sicklaön 12:92. Därefter kommer riktvärdet åter att understiga 0,4 µT på grund av ny ledning till Värmdö.

### *Värme*

Uppvärmning av befintliga fastigheter sker med enskilda anläggningar.

### *El och tele*

El och teleledningar finns utbyggda inom området. Två transformatorstationer finns i området. En 70 kilovolts elektrisk högspänningsledning korsar områdets centrala del.

### *Avfall*

Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet där så är möjligt. I de fall väganslutning saknas hämtas avfall vid fastighetens angoringsplats.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Mark och vegetation**

De skyddsvärda naturpartierna har i förslaget betecknats **NATUR**, natur som ska bevaras har betecknats med **n<sub>1</sub>** och större solitärträd som inte får fällas har betecknats med **n<sub>2</sub>**.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild föreslås ingen ny bebyggelse i exponerade lägen i landskapet. Olika byggnadshöjd föreslås beroende på hur byggnaden är placerad i terrängen och hur den exponeras mot farleden. Den area som får bebyggas har begränsats för att möjliggöra en bra anpassning till terrängen. Dessutom har en särskild bestämmelse om hänsynstagande vid grundläggning införts i planbestämmelserna.

En av de viktigaste faktorerna för att området ska utvecklas på ett från kulturmiljösynpunkt lämpligt sätt är dock fastighetsägarnas känsla för och kunskap om den egna miljöns värden.

Fastigheterna Sicklaön 12:31, 12:50, 12:62, 12:67 och 12:93 har i förslaget betecknats med varsamhetsbestämmelsen **k**.

### **Tillkommande bebyggelse**

Området förändras successivt genom att bostäderna permanentas. För att ytterligare komplettera och förstärka den byggda karaktären kring Skurusundsvägen föreslås några områden för ny bostadsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsens karaktär kommer i viss mån att förändras när den anpassas till dagens krav på boendestandard. Ambitionen är dock att så långt möjligt bevara områdets huvudsakliga karaktär. Det är därför viktigt att hålla nere byggnadsvolymer och skalan samt att anpassa byggnaderna till terrängen. Byggnadsvolymer i förslaget relativt små och en särskild planbestämmelse avseende grundläggning har införts på plankartan.

Färgsättningen av tillkommande bebyggelse har betydelse för hur området upplevs från vattnet. En dov färgskala kan göra bebyggelsens möte med omgivande natur mindre känsligt. Färgsättningen regleras dock inte i detaljplanen.

Inom de delar av området där ny bebyggelse bedömts vara möjlig med hänsyn till natur- och kulturvärdena föreslås ny bebyggelse för bostäder och förskola. Bedömningen grundas bland annat på en analys av terrängen samt exponeringen mot Skurusundet och inloppet mot Stockholm. Naturmark som ligger synlig från vattnet har helt undantagits från ny bebyggelse. Även Skogsstyrelsens naturinventering har varit vägledande för placering av kompletteringsbebyggelse. Vissa intrång görs i områden med dokumenterade naturvärden och nyckelbiotoper.

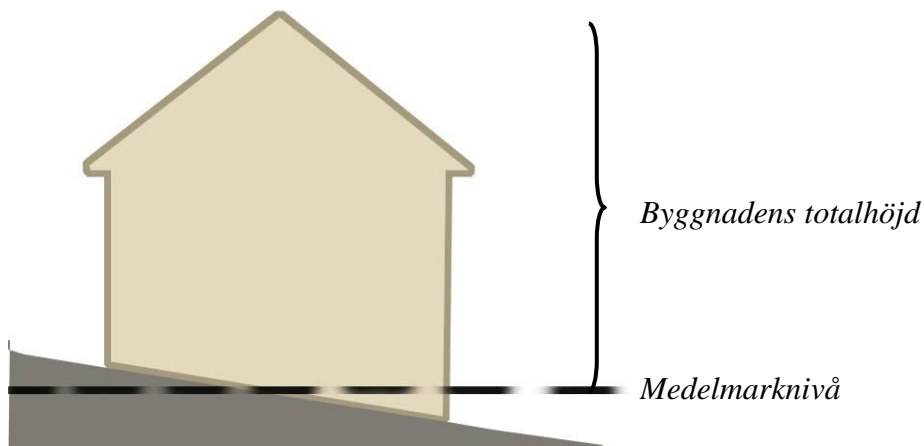


Områden för kompletteringsbebyggelse (A-C) samt område för förskola/skola.

#### *Tillkommande bostadsbebyggelse*

För de befintliga fastigheter som saknar anslutning till väg föreslås en sammanlagd byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Byggrätten varierar till viss del i förhållande till fastighetsarean. För övriga fastigheter samt för huvudbyggnader inom exploateringsområden föreslås en största byggrätt för huvudbyggnad på 120 kvm med hänsyn till terräng och landskapsbild. Högsta totalhöjd föreslås till 6,0 respektive 8,0 meter beroende på fastighetens terrängmässiga förutsättningar och läge i landskapet.





*I planförslaget regleras bebyggelsens skala genom angiven totalhöjd för byggnader. Totalhöjd mäts från markens medelnivå till byggnadens högsta punkt. Skorsten eller liknande som upptar en mycket begränsad yta räknas dock inte in.*

#### *Bebyggelse för vård*

En mindre del av Anna Visborgs minne ingår i detaljplanen. För området i korsningen Skurusundsvägen anger planen att byggnader för vård alternativt bostäder får uppföras i cirka två våningar. Stiftelsen önskar uppföra bostäder för vård såsom grupp- bostäder, äldreboende eller bostäder och lokaler för utsatta grupper eller liknande. För den del som är belägen mot Kungsviken anges fritidsområde med en största total byggnadsarea. Befintliga byggnader används för fritidsboende samt dusch- och toalettbyggnad.

#### **Område A (Söder om Skurusundsvägen)**

Inom området kan småhus i form av villor, radhus, kedjehus eller parhus uppföras. Husen tillåts vara två våningar närmast vägen medan de i den högre terrängen begränsas till en våning och sluttningsvåning. Angöring till området sker via Skurusundsvägen och parkering ska anordnas inom kvarteret. Likaså ska en gemensam lekplats och erforderliga ytor för parkering och avfallshantering iordningställas.

Inom exploateringsområdet finns biotoper som pekats ut i Skogsstyrelsens naturinventering, dels barrblandskog med inslag av ädellöv närmast söder om Skurusundsvägen och dels hållmarksskog på sluttningarna upp mot kraftledningen. Hållmarksskogen har klassificerats som nyckelbiotop med stort inslag av senvuxna träd och värdefull lägre fauna. Exploateringsområdet ianspråktar stora delar av området med barrblandskog och lövskog söder om Skurusundsvägen. Hållmarksskogen har huvudsakligen sparats.



*Idéskiss område A. Området kan bebyggas med småhus i form av villor, radhus eller parhus.*

### **Område B (Norr om Skurusundsvägen)**

Planen möjliggör uppförande av småhus i form av villor, parhus eller radhus i två plan. Angöring till området förslås ske via befintlig avfart från Skurusundsvägen och parkering och sophantering ska ordnas inom kvarteret.

Exploateringsområdet ianspråktar en marginell del av en nyckelbiotop bestående av hållmarksskog med ett stort inslag av senvuxna tallar.



*Idéskiss område B.*

## Vård

### Område C (Anna Visborgs minne, infarten)

Befintliga småstugor föreslås ersättas med en ny småskalig bebyggelse för vård- eller bostadsändamål. Stiftelsen önskar utveckla vården och den nya bebyggelsen skulle kunna fungera som vårdboende, dagvård eller liknande. Bebyggelsen placeras i samma läge som stugorna och kommer, liksom idag, i viss utsträckning att vara synlig från Saltsjön. Riksintresset bedöms inte störas nämnvärt, då området redan är bebyggt. Ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse och området närmast kraftledningen undantas.

Angöring kan ske från Utskogsvägen eller från Skurusundsvägen. Parkering och sophantering ska ordnas inom kvarteret.



*Idéskiss område C.*

## Fastighetsplan

Inom två delar av planområdet upprättas fastighetsplaner parallellt med detaljplanen. Syftet med fastighetsplanen är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning. I fastighetsplanen redovisas tänkt fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar med mera. Dessa områden är:

- Området mellan Högvallavägen och Kungsviken som saknar vägförbindelse.

- Ett mindre område mellan Skurusundsvägen och Kungsborgsvägen. Detta redovisas mer utförligt i genomförandebeskrivningen.

### Vattenområden

Förslaget innebär att en ny gångbrygga anläggs från Visborgs minne till området vid Kungsviken.

Detaljplaneförslaget innebär att de fastigheter vid Kungsviken som saknar väganslutning får möjlighet att ordna en mindre brygga per fastighet.

Område för brygga föreslås också för de fastigheter som är belägna vid stranden. Förslaget område utgör det område inom vilket brygga får anläggas.

I den södra delen av planområdet föreslås två mindre områden för brygganläggningar för närliggande fastigheter. Här föreslås också ett område för en allmän brygga för att möjliggöra angöring med båt. Alla anläggningar ska i detta fall rymmas inom angivet område för brygga.

Med hänsyn till att Skurusundet i denna del är smalt bör y-bommar användas för förtöjning vid övriga bryggplatser. Detta innebär att båtarna tar en betydligt smalare zon av sundets bredd i anspråk än om de förtöjs vid boj.



*Kungsviken med berget där gångbrygga föreslås anordnas.*

I planområdets södra del anges ett område för brygga för angöring med båt. Bryggan är i första hand avsedd för angöring av besökande med båt. Bryggan avses inte iordningsställas för Waxholmsbåtar. Därmed bedöms inte heller parkering behövas utöver de allmänna platser som finns vid Kungsborgsvägen.



*Exempel på gångbrygga*

### **Friytor, lek och rekreation**

Den nya gångbryggan från Anna Visborgs minne till området vid Kungsviken binds samman med den befintliga stig som fortsätter söderut. Stigen rustas och kopplas med en ny trappa mot Ledungstigen. Detta kommer sammantaget skapa ett trevligt, allmänt stråk utmed Skurusundet. Allmänhetens tillgång till stränder, bad och naturen inom området säkras genom att dessa områden anges som allmän plats **NATUR** i detaljplanen.

En ny lekplats planeras i sydsluttningen i hörnet av Skurusundsvägen – Högvallavägen.

### **Service**

#### *Förskola*

Öster om Skurusundsvägen, strax söder om kraftledningen planeras en förskoletomt för att möta ökad efterfråga på barnomsorgsplatser i området. Tomten är stor nog att rymma en byggnad för fyra avdelningar och byggnaden kan uppföras i två plan. Lokaliseringen är central i området och nära busshållplatser. Inom fastighetens norra del har ett område markerats med Skydd där parkering eller andra anläggningar inte får anordnas.

## Gator och trafik

### *Gatunät, parkering, angöring*

Ambitionen har varit att i den synnerligen branta terrängen göra justeringar av vägar som syftar till att åstadkomma minsta möjliga lutning utan orimliga ingrepp i fastigheter och natur. Vissa justeringar föreslås för att förbättra bärighet och dagvat-tenavledning från vägnätet. I de flesta fall innebär detta endast mindre justeringar av befintlig gata.

För de fastigheter som inte har anslutning till väg anges områden för parkering vid närmaste väg. Inom område för uppsamling av hushållsavfall i anslutning till Kungsborgsbacken, kan också en yta för reservparkering ordnas för den tid på året då det är svårt att komma upp för backen. Där så bedöms nödvändigt kan garage tillåtas inom prickmarkerat område. Utfart bör då ske parallellt med vägen.

För området vid Kungsvik finns inte förutsättningar att dra fram allmän gata, varför befintlig parkering vid Högvallavägen/Kungsviksvägen utökas och permanentas och föreslås utgöra gemensamhetsanläggning.

Till två fastigheter på berget norr om Kungsviksvägen, saknas också väganlutning. Dessa får istället anvisade parkeringsmöjligheter samt angöring via gångstigar.

Fastigheterna vid Ledungsstigen har idag ingen väganlutning. Möjligheten att ordna väganlutning har studerats. En ny anslutning skulle innebära både orimliga ingrepp och kostnader. Kungsborgsbacken förlängs därför något norrut, vilket ger möjlighet till angöring med bil till ytterligare tre fastigheter. För övriga fastigheter föreslås att befintlig parkering bekräftas i plan för att utgöra gemensamhetsanläggning.

Ett mindre antal fastigheter har idag tillfart över angränsande naturmark. Där det inte finns möjlighet att ordna tillfart på annat sätt bekräftas detta i detaljplanen.

Parkering ska i första hand ske inom respektive fastighet. För villor bedöms lämpligt parkeringstal vara 2,0 och för sammanbyggda småhus 1,5. Där så inte är möjligt ordnas gemensamma parkeringsplatser i anslutning till respektive delområde. För dessa fastigheter avsätts ett område för en parkeringsplats per fastighet samt ett par gemensamma platser för besökande. Befintliga gemensamma parkeringsplatser bekräftas och utökas.

Inom planområdet finns dessutom några allmänna parkeringsplatser. Angivna bryggområden är avsedda för fastigheter inom närområdet. Några särskilda parkeringsplatser för dessa bedöms därför inte nödvändiga.

Utfarter mot Skurusundsvägen bör begränsas, antalet utfarter samlas därför till ett fåtal platser.

#### *Gång- och cykelnät*

Förslaget innebär att gångbana byggs utmed Skurusundsvägen. Därmed kommer huvuddelen av Skurusundsvägen att vara försedd med gångbana. Vidare förbättras gångvägen mellan Ledungstigen och Kungsborgsbacken och strandpromenaden från Kungsviken till Ledungstigen. Kungsvikstrappan och gångbanan utmed Skurusundsvägen förses med belysning.

#### *Kollektivtrafik*

Befintliga busshållplatser flyttas något för att inte komma i konflikt med planerade utfarter.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och spillvatten*

Detaljplaneförslaget innebär att allmänna vatten- och spillvattenledningar byggs ut inom planområdet för att anslutas till det kommunala nätet vid Duvnäs Utskog. De flesta fastigheterna kommer att kunna anslutas direkt till kommunens ledningsnät. För området vid Kungsviken samt inom exploateringsområdena kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas vilken i sin tur kommer att ansluta vatten och avlopp till kommunens nät.

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas inom respektive fastighet. Terrängen och markförhållandena innebär dock att det kan vara svårt att klara detta. Genom att begränsa de hårdgjorda ytorna inom tomtmark kan förutsättningarna för infiltration av dagvatten förbättras. Detta kan ske genom att använda grus som slitlager där så är möjligt och genom att bibehålla de vegetationsklädda partier som finns inom respektive fastighet.

Området som helhet avvattnas primärt via naturliga lågpunkter i terrängen och väg-diken. Det är av stor vikt att dessa lågpunkter säkerställs som dagvattenstråk så att problem undviks för nedströms liggande fastigheter. De lågpunkter som följer vägarna säkerställs inom vägområdet. De områden som krävs för dagvattenavledning mellan fastigheter måste regleras med avtal mellan dessa.

#### *Värme*

Det bedöms inte möjligt att förse området med fjärrvärme inom överskådlig tid. Enskilda eller gemensamma mindre anläggningar förutsätts.

#### *El och tele*

I samband med utbyggnad av vatten och spillvatten inom området finns möjlighet att markförlägga el- och teleledningar inom området. Nya fastigheter förutsätts kunna anslutas till det befintliga nätet.

Befintliga transformatorstationer bekräftas i detaljplanen och område för ny transformatorstation har lagts in vid korsningen Skurusundsvägen-Utskogsvägen.

Befintligt ledningsrättsområde bekräftas och förslaget påverkar inte gällande koncession.

#### *Avfall*

Hämtning av hushållsavfall förutsätts ske från respektive fastighet. Vissa delar av området är dock svåra att nå beroende på det branta vägnätet och i vissa punkter är det trångt och därför svårt att ordna tillräckligt stora vändplatser. Inom området föreslås därför ett antal platser för gemensamhetsanläggning för uppsamling av hushållsavfall.

## MILJÖ

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Elektromagnetisk strålning*

Genom planområdet passerar en 70 kV kraftledning som ger upphov till elektromagnetisk strålning. För närvarande finns det inte några gränsvärden för magnetfält. I avvaktan på ytterligare forskningsresultat tillämpar Nacka 0,4 mikrottesla som högsta acceptabla magnetfältsnivå där människor bor och vistas varaktigt. Samma gränsvärde tillämpas av bland annat Statens strålskyddsinstitut, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Svenska Kraftnät.

Nacka kommun tillämpar vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas i närheten av kraftledningar ett riktvärde för magnetfält på 0,4 $\mu$ T (mikrottesla). Verksamhetsutövaren har genomfört mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. Här har konstaterats att magnetfälten under en övergångsperiod om ca ett år kommer att överstiga 0,4  $\mu$ T vid Sicklaön 12:92. Därefter kommer riktvärdet åter att understiga 0,4  $\mu$ T på grund av ny ledning till Värmdö. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden har i sitt yttrande till Energimarknadsinspektionen krävt att ytterligare åtgärd ska vidtas för att även under övergångstiden underskrida 0,4  $\mu$ T.

#### *Buller*

Buller från vägtrafik är ingen stor störningskälla i området, ingen bebyggelse inom området bedöms utsättas för bullervärden orsakad av vägtrafik över 55 dB(A).

Båttrafiken i farleden norr om området ger upphov till buller som är av temporär natur. Mätningar av bullret från förbipasserande fartygspassage har utförts vid Kvarnholmen och Finnboda varvs bebyggelse. Vid kajerna uppmättes vid fartygspassage 55 dB(A).

I öster gränsar planområdet mot Skurusundet. Under sommarmånaderna trafikeras sundet av ett stort antal båtar, huvudsakligen fritidsbåtar. Klagomål har tidvis framförts på höga ljudnivåer från båttrafiken. Detaljplanen medger ingen tillkommande bebyggelse i strandnära lägen.



### *Luft*

Kartläggning av luftsituationen i Nacka kommun har utförts av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund. Kartläggningen visar att samtliga miljö kvalitetsnormer för luft tillgodoses i norra Skuru.

### *Fallrisk*

Inom planområdet finns mycket höga och branta bergspartier. Dessa innebär visserligen en risk men utgör del i naturpartier som det inte är rimligt att åtgärda med hänsyn till områdets storlek och den omfattning på stängsling som i så fall skulle krävas.

Den nya gångbryggan ska förses med räcken för att undvika risk för att falla ner på vassa stenar i strandzonen.

## **Övriga miljöfrågor**

### *Strandskydd*

De områden som är exponerade mot farleden och inte redan ianspråktagen tomtmark planläggs som **NATUR**. Inom hela planområdet har värdefulla träd markerats med skyddsbestämmelse. Med hänsyn till natur- och landskapsbildsvärdet föreslås en bestämmelse om grundläggning i syfte att minimera ingreppen i naturen.

Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av planområdet som utgör ianspråktagen tomtmark och för de bryggor som har uppförts enligt lov. Vidare för föreslagen ny tomtmark som inte är exponerade mot farleden eller har större naturvärde. För områden som betecknas som **PARK**, **NATUR** och **W** föreslås strandskyddet kvarstå.

### *Risk för höga vattenstånd*

Risken för framtida höga flöden och högre vattenstånd har betydelse inom de lägst belägna delarna. Föreslagen gångbrygga kommer att höjdsättas med hänsyn till detta. Ytterst få fastigheter ligger på en nivå som innebär risk för översvämning.

### *Klimat*

Området sluttar mot norr och öster vilket innebär att solinstrålningen är relativt dålig under stor del av året. Vissa delar av området nås inte av solen under vintern. Med närheten till Saltsjön och läget vid den norra kusten är området också utsatt för de nordliga vindarna.

Området vänder sig mot farleden in mot Stockholm och Skurusundet. Detta öppna läget och den strålande utsikten gör att det trots norrläget upplevs ljus och luftigt.

## **Tillgänglighet**

Planområdet är som helhet mycket kuperat och det är därför inte möjligt att uppnå full tillgängligheten till alla fastigheter. Inom de delområden där nya byggrätter ska pas ska god tillgänglighet eftersträvas.

För att förbättra tillgängligheten till fastigheterna vid Kungsviken föreslås en gångbrygga norrifrån. Denna ger bättre tillgänglighet till exempel i akuta situationer. Med föreslagen gångbrygga utmed Kungsviken och förbättring av gångstråket utmed kusten förbättras också tillgängligheten till strandlinjen för allmänheten.

Topografin och kravet på hänsyn till riksintressena gör att flertalet vägar och stigar inte uppfyller kraven på tillgänglighet. Lutningar och trappor gör det svårt för personer med rörelsehinder att ta sig fram. Det kan även vara svårt att ta sig fram med t.ex. barnvagn.

### **Konsekvenser för barn**

Inom planområdet föreslås stora naturpartier säkerställas som natur vilket även fortsättningsvis ger goda förutsättningar för spontan lek och rekreation. Dock innebär de naturgivna förutsättningarna med branta berg och vatten, olycksfallsrisker. En ny lekplats föreslås anläggas i områdets centrala del vilket ytterligare förbättrar för barnen i området.

En gångbana föreslås utmed Skurusundsvägen vilket ökar säkerheten för barnen. När området förtätas och blir permanentbebott ökar också tryggheten för barn när de rör sig inom området och till skola med mera.

Närheten till befintliga förskolor/skola och den nya centralt placerade förskolan ger goda möjligheter att promenera till förskola/skola vilket är positivt för barnens hälsa.

### **Klimatpåverkan och hållbar utveckling**

Förslaget bedöms vara positivt för en hållbar utveckling. Det innebär att ett redan bebyggt område förtätas. Befintlig infrastruktur i form av gator kan utnyttjas mer effektivt. Befintliga bostäder förses med kommunalt vatten och spillvatten vilket bidrar till en förbättring av vattenmiljön i Skurusundet. Vidare förbättras underlaget för kollektivtrafiken i området eftersom befolkningmängden ökar. Dock kan förslaget innebära viss ökning av koldioxidutsläppen från bilar. Ingen ny bebyggelse eller nya anläggningar planeras under plus två meter över medelvattennivån, detta med hänsyn till eventuellt framtida höjda havsnivåer.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga all gatu- och park/naturmark inom planområdet. Tekniska nämnden är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och Nacka Energi AB för det allmänna elnätet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för allmän platsmark påbörjas den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvarterensmarken inom området påbörjas två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och är därmed 8 år. Detta för att vägar, vatten och spillvatten ska vara utbyggt i området innan ny-, om-, och tillbyggnader påbörjas. Bygglov kan dock prövas tidigare om utbyggnaden av vägar, vatten och spillvatten är klar.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### **Medverkande tjänstemän, Nacka kommun**

Elisabeth Rosell  
Per Johnsson  
Birgitta Held-Paulie  
Gisela Tibblin  
Odd Störtebecker  
Susanne Moberg  
Viktor Fridh

### **Medverkande konsulter**

Anna Galli m.fl., WSP  
Anna Kuling, Tyréns

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Elisabeth Rosell  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-12-12 § 346, 2013-01-28 § 27.  
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-05-08.  
Thérèse Widmark, projektstöd.

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun**

Upprättad på Exploateringsenheten i maj 2009 och reviderad i mars 2011. Förtydligande i december 2012.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT .....	3
DETALJPLANEN .....	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	3
Ansvarsfördelning .....	3
Genomförandeorganisation .....	4
Preliminär tidsplan .....	4
Genomförandetid .....	5
Genomförande allmän plats .....	5
Genomförande kvartersmark .....	6
Genomförande vattenområden .....	6
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	7
Ägoförhållanden .....	7
Fastighetsbildning .....	7
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan .....	9
Enskild infart via annan fastighet, servitut .....	11
Enskilda parkeringsplatser .....	11
Z-områden .....	11
TEKNISKA FRÅGOR .....	12
Vägar och trafik .....	12
Gångvägar .....	13
Parkanläggningar och natur .....	13
Vatten och avlopp .....	14
Dagvatten .....	14
El/energi och tele .....	14
Avfallshantering .....	15
Tekniska undersökningar .....	15
EKONOMISKA FRÅGOR .....	15
Gator mm .....	15
Parkanläggningar mm .....	15
Marklösen och z-områden .....	15
Gatukostnadsutredning .....	17
Vatten och avlopp .....	19
Fastighetsbildning .....	20
Gemensamhetsanläggningar .....	20
Enskild infart via annan fastighet .....	20
Bygglov, byggnämnan och planavgift .....	20
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare .....	20
Kommunal ekonomi .....	21
<b>BILAGOR</b>	
Bilaga 1, Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark	
Bilaga 2, Fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område)	
Bilaga 3, Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark (Sicklaön 40:13)	
Bilaga 4, Fastigheter med infart via annan fastighet respektive via gångstig	
Bilaga 5, Ersättningsprinciper	

## 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

Detaljplanen omfattar den norra delen av Skuru, inklusive del av Anna Visborgs minne. Planområdet avgränsas av Skurusundsvägen i nordväst. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentboende, ordna angöring till fastigheterna samt att förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vägar park och natur.

Planförslaget innehåller tomter för villabebyggelse, två exploateringsområden för bostadsbebyggelse och ett exploateringsområde för bostäder alternativt vård, ett fritidsområde samt en tomt för förskola.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Ansvarsfördelning**

#### Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

#### Huvudmannaskap för 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, samt ansvarar för drift och underhåll.

#### El/energi och tele

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Telia Sonera svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar.

#### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar.

En eller flera samfällighetsföreningar bildas för att ansvara för byggande samt drift och underhåll för de föreslagna gemensamhetsanläggningarna för parkering, sophantering, samt för anläggningar inom bebyggelseområdet vid Kungsviken.

En ekonomisk förening, bryggförening, bör bildas för att svara för utbyggnaden och driften av de föreslagna gemensamma bryggorna inom WV1-betecknade områden.

### **Genomförandeorganisation**

#### **Genomförande och samordning**

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs av Miljö & Stadsbyggnad.

#### **Mark- och avtalsfrågor**

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

#### **Fastighetsbildning m.m.**

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

#### **Bygglov och bygganmälan**

Ansökan om bygglov och marklov inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN). Till MSN lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

### **Preliminär tidsplan**

<b>Planering:</b>	
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	April 2011
Antagande av fastighetsplaner, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	April 2011
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, kommunstyrelsen	Juni 2011
Fastställande gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	Juni 2011
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	Juni 2011
Detaljplan laga kraft*	Juli/aug 2011

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	Aug 2011-2:e kv 2012
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	3:e kv 2012
Marklösen, fastighetsregleringar	2012
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2013
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning, lantmäteri-förrättningar	Aug 2011-
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar (områden för parkering/sophantering, anläggningar inom bebyggelseområde vid Kungsviken)	Aug 2011-2012
Markanvisning, exploateringsområden inom Sicklaön 40:13	2012-2013
Husbyggnadsstart (2 år efter detaljplan laga kraft)	Aug 2013

\*Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges. Genomförandetiden för allmän plats, samt för z- områden inom kvartersmark, börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för enskilt byggande föreslås börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 8 år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan byggrätten ändras utan att fastighetsägare ersätts för eventuell förlorad byggrätt.

Motivet till den s.k. förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och VA-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark.

### Genomförande allmän plats

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark samt utbyggnad av vatten- och avloppsledning påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp på marknaden av kommunen, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).



Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.

### **Genomförande kvartersmark**

#### Enskilt byggande på tomtmark

Bygglov kan ges när genomförandetiden för kvartersmarken börjar gälla och erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden för kvartersmarken börjat löpa ska dock bygglov kunna prövas.

#### Markanvisning

De två exploateringsområden som är inom fastigheten Sicklaön 40:13 kommer att överlåtas till privata exploatörer genom markanvisning. Kommunen kan komma att utse exploatör genom markanvisningstävling.

#### Förskola

I detaljplanen reserveras ett område för en förskola med upp till fyra avdelningar. Det finns olika möjligheter att genomföra utbyggnaden. Kommunen kan, som fastighetsägare, ansvara för utbyggnaden och driva verksamheten i egen regi eller hyra ut förskolelokalen till privat anordnare.

### **Genomförande vattenområden**

#### Områden för gemensamma bryggor

Inom de områden som betecknas WV1 i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn/gemensamma bryggor för närliggande fastigheter inom planområdet. De fastigheter som ska komma i fråga är de fastigheter som saknar angöring till allmän gata: Sicklaön 12:59, 12:62, 12:66, 12:67, 12:68, 12:69, 12:70, 12:71 samt 12:72. Dessa vattenområden är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun. Kommunen avser att genom avtal upplåta områdena till bryggförening (ekonomisk förening) som bildas av fastighetsägarna i syfte att ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till respektive fastighetsägare.

#### Enskilda bryggor

Fastigheterna Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125 inom bebyggelseområdet vid Kungsviken, som saknar väganslutning, ges möjlighet att ordna en mindre brygga per fastighet, inom de områden i Kungsviken som betecknas "WB2" i detaljplanen.

Dessa områden är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun. Kommunen avser att genom avtal upplåta områdena till bryggförening (ekonomisk förening) som bildas av fastighetsägarna i syfte att ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till respektive fastighetsägare. En förvaltning i föreningsform syftar även till att uppnå en samlad utformning av bryggorna.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt 85 registerfastigheter som utgör 68 tomter. En av dessa fastigheter, Sicklaön 12:55, ägs av Nacka kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo. Därutöver ingår del av Sicklaön 40:13, vilken ägs av Nacka kommun och utgörs av gatumark och grönområde, samt del av Sicklaön 12:9, vilken ägs av Stiftelsen Anna Visborgs minne.

### Fastighetsbildning

Inom befintliga bebyggelseområden bibehålls huvudsakligen nuvarande fastighetsindelning. Detaljplanen anger bestämmelser om antalet fastigheter inom respektive kvarter, vilket möjliggör justeringar av fastighetsgränser.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Inom två delområden upprättas fastighetsplan för att i ett sammanhang justera fastighetsindelningen, se följande stycke nedan.

Fastighetsbildning, där så är aktuell, ska ske innan bygglov får ges.

Det föreslagna området för förskola ligger huvudsakligen inom Sicklaön 40:13, men omfattar även del av Sicklaön 12:81, ca 177 kvm.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Marklösen krävs också för att möjliggöra breddning av vägområden. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen kommer därmed att leda till justeringar av fastighetsgränser. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker till nya gränser för berörda fastigheter.

Det är främst fastigheter längs Högvallavägen, Bergkantsstigen och Kungsborgsbacken som berörs av marklösen för vägområde. Sicklaön 12:9 berörs genom att inlösen krävs bl a för befintlig vändplan i slutet av Skurusundsvägen, gångvägen i Skurusundsvägens förlängning samt i anslutningen till Utskogsvägen. Även andra fastigheter berörs av inlösen för att erhålla tillräckligt vägområde. I vissa fall krävs även en anpassning av väglänther mm in på enskilda fastigheter, s.k. z- områden, se särskilt avsnitt nedan.

De fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning (z-område) på tomtmark för vägar redovisas i bilaga 1.

Ett antal fastigheter ska tillföras mark från kommunen genom fastighetsreglering. Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart, parkering och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl. Dessa fastigheter framgår av bilaga 2. I de fall en fastighet även berörs av inlösen kan markbyte ske mellan kommunen och fastighetsägaren. Hur ersättningen för dessa områden bestäms redovisas i bilaga 5.

#### **Fastighetsplan**

För två delområden upprättas fastighetsplaner. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning, angöring, utrymme för, och deltagande i, gemensamhetsanläggning. Fastighetsplanerna innebär bl.a. att marköverföringar, fastighetsregleringar, ska genomföras mellan enskilda fastigheter.

Fastighetsplaner handläggs separat, men upprättas parallellt med detaljplanen. En fastighetsplan antas av Miljö – och stadsbyggnadsnämnden, och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av fastighetsplanen sker i ett sammanhang, genom lantmäteriförrättning.

#### **Fastighetsplan för bebyggelseområdet vid Kungsviken**

Fastighetsplanen ska reglera fastighetsindelning, gemensamhetsanläggning för enskild VA-anläggning, gångförbindelser samt parkering. Följande fastigheter ingår i fastighetsplanen: Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24, 12:27, 12:28, 12:29, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.

#### **Fastighetsplan för område mellan Skurusundsvägen och Kungsborgsvägen**

Syftet med fastighetsplanen är att förändra fastighetsindelningen för att tillskapa fastigheter lämpliga för bebyggelse, med förbindelse till gata. Följande fastigheter ingår i fastighetsplanen: Sicklaön 12:79, 12:81, 12:82, 12:83, 12:84, 12:85, 12:86, 12:87, 12:88, 12:97, 12:127 samt del av 40:13.

### Nya tomter och exploateringsområden

Detaljplanen ger möjlighet till sju st nya tomter genom avstyckning från fastigheten Sicklaön 40:13. Ytterligare en ny tomt kan bildas av del av Sicklaön 40:13 tillsammans med fastigheten 12:33.

Detaljplanen medger kompletteringsbebyggelse i två exploateringsområden inom Sicklaön 40:13 samt ett exploateringsområde inom Sicklaön 12:9, där detaljplanen anger ”vård” som alternativ markanvändning. Därutöver omfattar detaljplanen även en ny tomt för en förskola inom nuvarande Sicklaön 40:13 samt del av Sicklaön 12:81.

### Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som omfattar två eller fler fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av mark och/eller anordningar för kommunikation inom kvartersmark samt gemensamma parkeringsplatser, områden för sophantering eller andra anläggningar, t ex enskilda VA-ledningar. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar genom att områden har reserverats särskilt för ändamålet. Dessa områden är betecknade med ”g” och indexnummer 1-8 i plankartan.

Respektive område, gemensamhetsanläggningens ändamål och samt de fastigheter<sup>1</sup> som föreslås delta i respektive anläggning redovisas nedan:

<b>g 1:</b>	Inom bebyggelseområdet vid Kungsviken
	Gångstråk och VA-anläggning (ingår i fastighetsplanen för området).
	Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.
<b>g 2:</b>	Vid Kungsviksvägen, norr och söder om ny gångväg till 12:7-8
	Områden för parkeringsplatser och sophantering
	Sicklaön 12:8, 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.

<sup>1</sup> Inom förslaget till detaljplan för Norra Skuru förekommer att två eller fler registerfastigheter tillsammans utgör en ”tomtenhet” med byggrätt för bostadsändamål. I redovisningen anges endast den fastighet som kan anses vara ”huvudfastighet”, och de ytterligare fastigheter som bildar respektive ”tomtenhet” anges inte.

<b>g 3:</b>	Vid Skurusundsvägen/Kungsborgsbacken
	Område för sophantering mm
	Sicklaön 12:72, 12:89, 12:90, 12:92, 12:81, 12:82, 12:83, 12:86, 12:91, 12:93, 12:94, 12:96, 12:98, 12:103, 12:104 och 12:124
<b>g 4:</b>	Vid Bergkantsstigen, kurvan
	Område för parkeringsplatser och sophantering
	Sicklaön 12:59, 12:62, 12:66, 12:67, 12:68, 12:69, 12:70 samt 12:71.
<b>g 5:</b>	Vid Kungsborgsvägens vändplan
	Område för parkeringsplatser
	Sicklaön 12:72 och 12:90
<b>g 6:</b>	Inom exploateringsområdet, del av Sicklaön 12:9
	Infartsväg
	Sicklaön 12:49, utanför planområdet, samt tillkommande ännu inte bildade fastigheter inom exploateringsområdet.
<b>g 7:</b>	Söder om Skurusundsvägens vändplan
	Område för parkering och sophantering
	Sicklaön 12:2, 12:3, 12:11 samt 12:7 (endast sophantering)
<b>g 8:</b>	Söder om Skurusundsvägens vändplan
	Gemensam infartsväg
	Sicklaön 12:2 och 12:7

Anläggningar för parkering och sophantering kan utgöra en gemensam anläggningssamfällighet som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening för hela planområdet. Alternativt kan anläggningarna utgöras av separata anläggningssamfälligheter. Vilka fastigheter som i det fallet ska delta i respektive anläggningssamfällighet fastställs vid förrättning. Vid anläggningsförrättningen beslutas även om ersättningsfrågor. Till grund för förrättningen kan avtal mellan sakägarna föreligga.

Område ”g 5”, parkering vid Kungsborgsvägens vändplan, är beläget ca 5 m från en kraftledning. Anläggningsbeslutet bör därför innehålla de utformningskrav som ställs enligt gällande starkströmsföreskrifter.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan. Gemensamhetsanläggning kan bildas också inom föreslagna exploateringsområden, i de fall sådana är lämpliga utifrån hur bebyggelse och fastighetsindelning kan komma att utformas.

### **Enskild infart via annan fastighet, servitut**

Några fastigheter är inte belägna i direkt anslutning till allmän gata utan har sin in- och utfart till fastigheten via en eller flera andra enskilda fastigheter.

Dessa fastigheter har oftast en servitutsrätt till väg över stamfastigheten från tiden då fastigheten bildades. Om rättighet saknas kan sådan skapas genom avtal om servitut mellan fastighetsägarna eller genom förrättning enligt anläggningslagen. Detaljplanen ger stöd för dessa rättigheter genom att områden har betecknats med ”y” i detaljplanekartan.

Till några fastigheter sker anslutning till allmän väg via stig/gångväg över naturmark, vilket i några fall illustrerats på plankartan. Om rättighet saknas kan sådan skapas genom avtal om servitut. De fastigheter som har angöring via annan fastighet respektive anslutning via gångstig redovisas i bilaga 4.

### **Enskilda parkeringsplatser**

För tre fastigheter har särskilda och separata utrymmen reserverats för parkeringsplatser. Ett område vid Skurusundsvägens vändplan har avsatts för parkering till förmån för fastigheten Sicklaön 12:3, eftersom angöringen till fastigheten sker via gång- och cykelvägen i Skurusundsvägens förlängning, där biltrafiken bör begränsas. För fastigheten Sicklaön 12:82 har ett utrymme avsatts vid Kungsborgsbacken därför att parkering inte kan ske inom den egna fastigheten på grund av topografin. För fastigheten Sicklaön 12:7 har ett parkeringsutrymme reserverats i närheten av Skurusundsvägens vändplan, i anslutning till gemensamhetsanläggning för infartsväg.

Områdena är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun. Kommunen avser att upplåta, alternativt överlåta parkeringsutrymmet till respektive fastighet enligt särskilda överenskommelser.

### **Z-områden**

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter. Förbättringarna av vägarna, breddning och/eller förändringar i höjdded kan medföra att väglänter måste anpassas och delvis läggas inom tomtmark. I stället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägaren ägo. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

Då terrängen inom planområdet är mycket kuperad kan ett s k z-område även innefatta befintliga och tillkommande stödmurar som krävs för att hantera höjdskillnader mellan väg och tomt.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla väglänter eller stödmur, och säkerställer det behovet. De fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område) på tomtmark redovisas i bilaga 1.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnetet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med slitlager. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdagvatten avleds via skärvdiken med dräneringsledningar.

Skurusundsvägen är huvudväg inom området med belagd vägbana på 6,5 m bredd samt gångbana på 1,5 m. Övriga gator blir mellan 3,5 och 4,5 m breda.

### Fastigheter utan möjlighet till bilväg

Planområdet är mycket kuperat och det finns riksintressen för kulturmiljö samt för kust och skärgård. Det har noga studerats både i programskedet och inför antagandet huruvida det är möjligt att anlägga bilväg fram till alla fastigheter men det har visat sig att det krävs för stora ingrepp i naturen och på enskilda fastigheter till orimligt höga kostnader för att det skulle kunna vara genomförbart. Några fastigheter kan därför inte få väg för biltrafik.

För Ledungsstigen skulle det krävas omfattande anläggningsåtgärder med schakt, sprängning och stödmurar samt stora fastighetsrättsliga intrång på befintliga fastigheter för att kunna anlägga en bilväg. En byggnad skulle dessutom behöva lösas in och rivras för att göra detta möjlig.

Området runt Kungsvikstrappan är oerhört brant och för att möjliggöra bilväg krävs antingen stora ingrepp i berget eller en vägbank/bro nere vid Kungsviken. Båda alternativen påverkar landskapsbilden samtidigt som de är oerhört kostsamma. Oavsett alternativ är det dessutom omöjligt att nå samtliga fastigheter.

För de två fastigheterna på berget norr om Kungsviksvägen blir en bilväg ett stort samt kostsamt intrång i känslig natur. Ett vägalternativ fanns med i samrådshandlingen men efter synpunkter från såväl fastighetsägare som remissinstanser togs den bort till utställningen.

För dessa fastigheter reserveras utrymmen för parkeringsplatser i detaljplanen, som enskild parkeringsyta eller i form av gemensamhetsanläggning. De flesta av dessa fastigheter kan nås via allmänna eller gemensamma gångvägar, men ett par har angöring via gångpassage över naturmark.

### Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål eller enskild parkeringsplats. Allmänna parkeringsplatser för besökande till området anläggs vid Kungsborgsbacken/Kungsborgsvägen.

### Gångvägar

Ett antal fastigheter kan endast angöras via gångvägar eller gång- och cykelvägar, bl a Kungsvikstrappan samt Ledungsstigen. För att öka tillgängligheten anläggs en konsolbrygga längs med Kungsviken mellan gångvägen i Skurusundsvägens förlängning och Kungsvikstrappan. Samtliga gångvägar rustas och förbättras.

En helt ny gångväg anläggs till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8, från Kungsviksvägen fram till befintliga trappor som ansluter till fastigheterna.

### Parkanläggningar och natur

De allmänna anläggningar som utgörs av gångstigar och trappleder inom naturmark rustas upp för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong. Även befintlig fd ångbåtsbrygga rustas upp för att möjliggöra tillfällig angöring med båt. Naturmark iordningställs där behov av detta bedöms föreligga. Aktuella åtgärder kan vara röjning, gallring och städning.



En ny lekplats och träffpunkt planeras norr om korsningen Skurusundsvägen/Högvallavägen.

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna inom kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut inom planområdet. Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.

Inom området Kungshamn/Kungsvik är det på pga. områdets specifika och svåra förhållanden, med små tomter och svårtillgänglig topografi, inte möjligt att anlägga allmänna VA-ledningar fram till respektive fastighet utan stora ingrepp inom de enskilda fastigheterna.

I stället föreslås att VA-ledningarna inom bebyggelseområdet utgör en gemensamhetsanläggning och den enskilda anläggningen ansluts till det kommunala VA-nätet.

En gemensamhetsanläggning inom området ger möjlighet till samutnyttjande inom de begränsade utrymmena, en möjlighet som kommunen som huvudman inte kan erbjuda. Det gemensamma ledningsnätet inom kvartersmarken kan, på grund av de speciella fysiska förhållanden som råder, liknas vid den ledningsdragning varje fastighet måste ordna inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkt utanför fastighetsgräns.

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Överskottsvatten kan ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet om det kan ske utan orsaka denna skada.

Dagvatten från parkeringsplatser med mer än 20 platser ska passera genom oljeavskiljare.

### **El/energi och tele**

El- och teleledningarna kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till de befintliga näten.

De delar av planområdet som idag elförsörjs från Anna Visborgs minnes el-anläggning ska anslutas till Nacka Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Nacka Energi har för elförsörjning i Nacka kommun.

### **Avfallshantering**

Sophantering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för gemensamhetsanläggning för ändamålet.

### **Tekniska undersökningar**

WSP AB har utfört en förstudie av befintligt vägnät, geotekniska förhållanden, och en förprojektering av vägområden, åtgärder i plan och profil samt behov av stödmurar mm. Förstudien omfattar även en översiktlig kostnadsbedömning. I förstudien ingår också utformningen av sträckning för den nya gångvägen till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8. Delar av förstudien som berör möjligheten att anlägga bilväg till samtliga fastigheter biläggs till planhandlingarna.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator mm**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 22,0 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt administration mm.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av gator och gångvägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### **Parkanläggningar mm**

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 5,1 miljoner kronor.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### **Marklösen och z-områden**

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning eller stödmur på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation.

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs av lantmäterimyndigheten. Hur ersättningen för dessa markområden bestäms redovisas i bilaga 5.

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 2,2 miljoner kronor.

### Gatukostnadsutredning

Huvuddelen av kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

### Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, vilka avser prisläget i april 2009, enligt gatukostnadsutredning under utställningen.

Utbyggnad av gata, gångbana och gångvägar, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	19 343 tkr
Belysning, gata	1 978 tkr
Inlösen och intrångsersättning	2 183 tkr
Administration, gata	630 tkr
Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm	4 842 tkr
Belysning, park	178 tkr
Administration, park	70 tkr
<b>Summa kostnader:</b>	<b>28 787 tkr</b>
Avgår, kostnad som bärs av VA-kollektivet enligt "Nackamodellen"	- 537 tkr
Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen	- 2 565 tkr
Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen	- 3 289 tkr
Avgår, kostnader för marklösen utöver "takpriset"	- 437 tkr
<b>Summa avdrag:</b>	<b>- 6 958 tkr</b>
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare:</b>	<b>22 266 tkr</b>

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar. Beloppet 22 266 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Norra Skuru. Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

### Fördelningsgrund

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

Kostnaderna för park och natur fördelas lika mellan befintliga och tillkommande fastigheter/lägenheter inom planområdet, vilket innebär 16 080 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering i tre grupper, med andelstal 0,6, 0,7 respektive 0,8. Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde ges ett tillägg på 0,3. För fastigheter där direkt angöring till allmän gata inte kan ordnas görs ett avdrag på andelstalet med 0,3. För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0. Kostnaden för nyanläggning av anslutande gångväg till Sicklaön 12:7-8 belastar till 100 %, de två fastigheter som betjänas av den. Dessa fastigheter ges ett tillägg på andelstalen.

Andelstalen för de i detaljplanen föreslagna exploateringsområdena är beräknade utifrån en konstruktion av det maximala antalet tillkommande byggrätter inom respektive område.

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

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Grupp 1, befintlig	1	0,6	118 777
Grupp 2, befintlig	1	0,7	135 917
Grupp 3, befintlig	1	0,8	153 057
Tillägg, befintlig obebyggd	-	0,3	51 420
Reducering, ej bilväg	-	- 0,3	- 51 420
Tillägg, anläggning ny väg	-	0,3	42 850
Grupp 1, tillkommande	1	1,8	324 456
Grupp 2, tillkommande	1	2,0	358 735
Grupp 3, tillkommande	1	2,2	393 015
Exploateringsområde 1, (del av Sicklaön 12:9)	8	16,0 (8*2,0)	2 869 883
Exploateringsområde 2, (del av Sicklaön 40:13, norra)	6	8,0 (4*2,0)	1 946 734
Exploateringsområde 3, (del av Sicklaön 40:13, södra)	17	30,6 (17*1,8)	5 515 746
Tomt för förskola	4	4,0	749 347
Fritidsområde	1	-	15 938

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen.

### Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2010 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Bostadsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
500	12 830	28 715	48 283	89 828
1 000	25 660	28 715	48 283	102 658
1 500	38 490	28 715	48 283	115 488

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. 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.

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

Debitering 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.

Anslutningsavgiften för den gemensamma VA-anläggningen inom bebyggelseområdet vid Kungsviken kommer att regleras i särskilt avtal mellan Tekniska nämnden och samfällighetsföreningen.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 18,3 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anslutningsavgifter uppgår till cirka 7,2 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

### Driftkostnader

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

### **El/energi och tele**

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål.

### **Fastighetsbildning**

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättning. Hur ersättningen bestäms redovisas i bilaga 5.

Kostnaden för lantmåteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt förrättningsbeslut.

### **Gemensamhetsanläggningar**

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

### **Enskild infart via annan fastighet**

Fastighet med infart över annan enskild fastighet reglerar eventuella ersättningar genom avtal sinsemellan eller enligt förrättningsbeslut.

### **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-anslutningsavgift
- Servisledningar VA inom tomt
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglövsavgift, inklusive planavgift

### **Kommunal ekonomi**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet med pumpar och installationsbidrag, lågtrycksavloppssystem (LTA), har beräknats till cirka 18,3 miljoner kr inklusive en grovt uppskattad kostnad för inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

Anslutningsavgifter enligt 2010 års VA-taxa beräknas uppgå till ca 7,3 miljoner kr, vid anslutning av samtliga fastigheter. Underskottet beräknas därmed till ca 11,0 miljoner kr.

Enligt gatukostnadsutredning för Norra Skuru föreslås kommunen finansiera gatu- och parkanläggningar till en summa av 6,4 miljoner kr. Den kommunala finansieringen kan bli högre, bl a om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar överstiger det takpris som utgörs av det belopp som redovisas i gatukostnadsutredningen vid utställning.

Därutöver tillkommer gatukostnadsersättningar som belastar kommunen i egenskap av ägare av fastigheten Sicklaön 40:13, där detaljplanen ger tillkommande byggrätter (exploateringsområden, enstaka tomter, tomt för förskola). Beloppet uppgår till ca 11,1 miljoner kr.

Försäljning av åtta nybildade tomter samt markanvisning av två exploateringsområden ger kommunen intäkter.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas ge ett positivt netto.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Susanne Moberg  
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-12-12 § 346, 2013-01-28 § 27.  
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-05-08.

Thérèse Widmark, projektstöd.



Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark:

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg eller natur:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen samt vändplan och gångväg, naturmark, Utskogsvägen	2 336
Sicklaön 12:33	Skurusundsvägen	25
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	21
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	8
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	29
Sicklaön 12:40	Högvallavägen	28
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	48
Sicklaön 12:44	Högvallavägen	1
Sicklaön 12:45	Högvallavägen	8
Sicklaön 12:50	Skurusundsvägen	59
Sicklaön 12:51	Skurusundsvägen	179
Sicklaön 12:56	Bergkantsstigen	120
Sicklaön 12:57	Bergkantsstigen	186
Sicklaön 12:58	Bergkantsstigen/Skurusundsvägen	68
Sicklaön 12:61	Bergkantsstigen	26
Sicklaön 12:65	Bergkantsstigen	23
Sicklaön 12:67	Bergkantsstigen	57
Sicklaön 12:81	Kungsborgsbacken, grönområde	238
Sicklaön 12:83+84	Kungsborgsbacken	9
Sicklaön 12:86+88	Kungsborgsbacken	29
Sicklaön 12:89	Kungsborgsbacken	16
Sicklaön 12:91	Kungsborgsbacken	22
Sicklaön 12:95	Kungsborgsvägen	26
Sicklaön 12:96	Kungsborgsbacken	41
Sicklaön 12:98	Kungsborgsvägen	10
Sicklaön 12:123	Högvallavägen	47
Sicklaön 12:124	Kungsborgsbacken	17
Sicklaön 12:127	Skurusundsvägen	32

Fastigheter som är berörda av slantanpassning eller stödmur (z-område):

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av slantanpassning/stödmur för väg inom kvartersmark:</b>	<b>z-område kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen	843
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	39
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	31
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	18
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	32
Sicklaön 12:45	Högvallavägen	65
Sicklaön 12:54	Bergkantsstigen	24
Sicklaön 12:56	Bergkantsstigen	8
Sicklaön 12:61	Bergkantsstigen	69
Sicklaön 12:65	Bergkantsstigen	69
Sicklaön 12:67	Bergkantsstigen	16
Sicklaön 12:92	Kungsborgsvägen	16
Sicklaön 12:95	Kungsborgsvägen	31
Sicklaön 12:98	Kungsborgsvägen	29
Sicklaön 12:123	Högvallavägen	28

Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark  
(Sicklaön 40:13):

<b>Fastighet</b>	<b>Mark från område:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:2	Naturmark (infartsväg)	82
Sicklaön 12:9, fritidsomr.	Naturmark (fritidsområde)	148
Sicklaön 12:9	Naturmark (parkering, slänt)	1 006
Sicklaön 12:9, expl.omr.	Skurusundsvägen samt kil	129
Sicklaön 12:23	Gångpassage	30
Sicklaön 12:45	Område söder om fastigheten	315
Sicklaön 12:46	Naturmark	38
Sicklaön 12:47	Naturmark	34
Sicklaön 12:52	Kungsviksvägen	27
Sicklaön 12:57	Natur/ny tomt	43
Sicklaön 12:84	Kungsborgsvägen, kil	6
Sicklaön 12:85	Naturmark	517
Sicklaön 12:94	Kungsborgsvägen/natur (infartsväg)	46
Sicklaön 12:96	Område söder om fastigheten	54
Sicklaön 12:104	Naturmark, hörn	48
Sicklaön 12:123	Område mellan 12:123 och 12:44	223
Sicklaön 12:125	Gångpassage	3

Fastigheter med infart via annan fastighet:

<b>Fastighet</b>	<b>Infart/angöring från väg:</b>	<b>Via fastighet:</b>
Sicklaön 12:3	Gångväg, Skurusundsvägens förlängning	Sicklaön 12:9 och 40:13
Sicklaön 12:11	Gångväg, Skurusundsvägens förlängning	Sicklaön 12:9 och 40:13
Sicklaön 12: 34	Bergkantsstigen	Sicklaön 12:55 samt ny tomt
Sicklaön 12: 55	Bergkantsstigen	Ny tomt (Sicklaön 40:13)

Fastigheter med angöring via gångväg på allmän platsmark:

<b>Fastighet</b>	<b>Angöring från väg:</b>	<b>Via fastighet:</b>
Sicklaön 12:7	Kungsviksvägen respektive Skurusundsvägen	Sicklaön 40:13
Sicklaön 12: 8	Kungsviksvägen	Sicklaön 12:55 samt ny tomt
Sicklaön 12: 12	Gångväg, Kungsviksvägens förlängning	Sicklaön 40:13
Sicklaön 12: 82	Kungsborgsvägen	Sicklaön 40:13

## Ersättningsprinciper

### Lantmäteriförrättning

När en ny detaljplan antas kan bestämmelserna i detaljplanen innebära förändringar i fastighetsindelningen kommer att ske. Beslut om förändringar i fastighetsindelningen fattas av lantmäterimyndigheten och genomförs genom en lantmäteriförrättning. Vid en marköverlåtelse kan marken ersättas med annan mark eller i pengar. När ersättning skall utgå kan parterna komma överens om en ersättning. Överenskommelsen ligger sedan till grund lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Om överenskommelse inte träffas är det lantmäterimyndigheten som värderar marken som överläts om det har kommit in en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid värdering av mark tillämpas olika principer, t ex beroende på hur marken användes tidigare och hur den ska användas efter överföringen.

### Vinstdelning enligt fastighetsbildningslagen

Vid marköverlåtelser (fastighetsregleringar) inom kvartersmark fattas ersättningsbeslut enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser om s.k. vinstdelning. En vanlig metod för att göra en vinstdelning är att man beräknar markens s.k. genomsnittsvärde. Det betyder att varje kvadratmeter mark inom en fastighet anses vara lika mycket värd. T.ex. om en obebyggd fastighet är värd X miljoner och den är 1 000 m<sup>2</sup> stor, betyder alltså det att värdet per m<sup>2</sup> är X 000 kr. Ska ett markområde om 10 m<sup>2</sup> överföras till grannfastigheten och man tillämpar värdering enligt genomsnittsvärdesprincipen innebär alltså det en ersättning om 10\* X 000 kr.

### Marknadsvärdeminskning enligt expropriationslagen

Om en väg ska breddas innebär detta ibland att mark behöver regleras från bostadsfastigheter till den s.k. gatufastigheten, som ligger inom allmän platsmark. Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för ersättningsbeslutet men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta marginellt jämfört med genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Principen är oberoende om gatufastigheten ägs av kommunen eller av t.ex. en vägföring.

## MILJÖREDOVISNING

### Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i maj 2009, reviderad mars 2011  
och maj 2011

#### *INNEHÅLLSFÖRTECKNING*

#### SAMMANFATTNING

#### BAKGRUND

#### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressen

Strandskydd

Natur

Dagvatten

Trafik

Klimatpåverkan

#### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Elektromagnetiska fält

Rekreation

Trygg och säker

#### HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

## **SAMMANFATTNING**

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

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

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

Planförslaget bedöms vara förenligt med de i området aktuella riksintressena kulturmiljö, kust och skärgård samt farled.

Väsentliga delar av dagens landskapsbild med sina karaktäristiska naturformationer bedöms kunna bevaras vid ett plangenomförande t.ex. genom att befintliga tomter ej kommer att styckas i nämnvärd omfattning. Bl.a. med hänsyn till riksintressen och landskapsbild, föreslås att inte samtliga fastigheter får väg till tomtgräns. Istället anvisas parkeringsmöjligheter vid närmaste väg samt gångförbindelse till resp. fastighet.

En negativ konsekvens av planförslaget är att inslaget av den för området karaktäristiska småskaliga fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i annan skala.

Kommunen kommer att begära upphävande av strandskydd inom kvartersmark, för en gångbro, samt ett antal bryggor varav en del kommer att skötas av bryggföreningar. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer delvis att förbättras.

Ett område som av Skogsstyrelsen klassats som ”naturvärdesobjekt”, tas i anspråk för bebyggelse. Intrång sker i begränsad omfattning även inom två ”nyckelbiotoper”. Övriga av Skogsstyrelsen utpekade nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt säkerställs som ”natur” resp. skydd av vegetation.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning på grund- och ytvatten. Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder kan behöva vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

Alla fastigheter kan inte förses med bilangöring direkt till fastigheten. Det lokala vägnätet rustas upp och får en viss standardhöjning. Underlaget ökar för kollektivtrafiken i området eftersom befolkningmängden ökar. Dock kan förslaget innebära viss ökning av koldioxidutsläppen från bilar p.g.a. ökad biltrafik till följd av fler bostäder i området.

Förslaget antas innebära en viss ökning av koldioxidutsläppen från biltrafiken p.g.a. fler boende i området.

Risken för framtida höga flöden och högre vattenstånd har betydelse inom de lägst belägna delarna.

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

Luftkvaliteten i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger eller bedöms understiga de värden som anges i miljökvalitetsnormerna. Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Genom planområdet passerar en 70 kV kraftledning som ger upphov till elektromagnetisk strålning. Nacka kommun tillämpar vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas i närheten av kraftledningar ett riktvärde för magnetfält på 0,4µT (mikrotesla). För att säkerställa att riktvärdet kan innehållas på samtliga fastigheter har ett skyddsområde om ca 30 m från ledningsmitt lagts in i plankartan. Verksamhetsutövaren har genomfört mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. Här har konstaterats att magnetfälten under en övergångsperiod om ca ett år kommer att överstiga 0,4 µT vid Sicklaön 12:92. Därefter kommer riktvärdet åter att understiga 0,4 µT på grund av ny ledning till Värmdö.

Det finns goda förutsättningar för framförallt promenader och strövande i skog och mark inom planområdet. Lutningar och trappor gör det svårt för personer med rörelsehinder att ta sig fram. En lekplats planeras och ångbåtsbryggan föreslås bli upprustad.

Områdets topografi och läge intill vattnet utgör i sig en säkerhetsrisk. Att komplettera bebyggelsen utmed Skurusundsvägen skapar ett tryggare allmänt stråk genom området. Trafiksäkerheten höjs genom viss upprustning av vägnätet samt komplettering av gångbanan utmed Skurusundsvägen. Alla fastigheter går ej att direktangöra med t.ex. räddningsfordon, då väg till vissa fastigheter saknas.



Planförslaget bedöms vara förenligt med en hållbar utveckling då huvudsakligen redan exploaterade områden förtätas och gynnar förutsättningarna för en god kollektivtrafik. Befintlig infrastruktur i form av gator kan utnyttjas mer effektivt dock kommer planförslaget troligen medföra en viss ökning av koldioxidutsläppen.

## **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. Samråd har skett med länsstyrelsen.

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

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet konsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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

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

Miljöredovisningen har tagits fram av biolog Birgitta Held-Paulie, kommunantikvarie Gisela Tibblin och ingenjör Per Johnsson.

## **KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER**

### **KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD**

#### **Kommunala mål – Översiktsplanen 2002**

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild föreslås ingen ny bebyggelse i exponerade lägen i landskapet. Olika byggnadshöjd föreslås beroende på hur byggnaden är placerad i terrängen och hur den exponeras mot farleden. Den area på fastigheten som får bebyggas, har begränsats för att möjliggöra en bra anpassning till terrängen. En särskild bestämmelse om hänsyn till mark samt terränganpassning vid grundläggning införts i planbestämmelserna.

Inom de delar av området där ny bebyggelse bedömts vara möjlig med hänsyn till natur- och kulturvärdena, föreslås ny bebyggelse för bostäder och förskola. Bedömningen grundas bland annat på en analys av terrängen samt exponeringen mot Skurusundet och inloppet mot Stockholm. Naturmark som ligger synlig från vattnet har helt undantagits från ny bebyggelse.

Hela planområdet omfattas av bestämmelse om kulturhistoriskt värdefull miljö PBL 3 kap 12§. Särskilt värdefull bebyggelse föreslås skyddas med q- resp k- bestämmelse.

**Slutsatser:** Med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild föreslås ingen ny bebyggelse i exponerade lägen i landskapet. Inom de delar av området där ny bebyggelse bedömts vara möjlig med hänsyn till natur- och kulturvärdena föreslås bostäder och förskola. Hela planområdet omfattas av bestämmelse om kulturhistoriskt värdefull miljö PBL 3 kap 12§. Särskilt värdefull bebyggelse föreslås skyddas med q- resp. k- bestämmelse.

## RIKSINTRESSEN

### Fakta

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed ett starkare ställning än övriga riksintressen.

### Utbyggnadsförslaget

Planförslaget bedöms vara förenligt med de i området aktuella riksintressena kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild föreslås att övervägande delen av de obebyggda naturområdena inom planområdet säkerställs för rekreation och friluftsliv som allmän plats. Förutsättningarna för det rörliga friluftslivet förbättras genom att framkomligheten utökas med bl.a. en konsolgångväg samt upprustade gångstigar och trappleder.

Ett visst intrång sker på rekreativintresset i de delar där ny bebyggelse föreslås på naturmark i den nordvästra delen av planområdet.

Planen bedöms inte påverka riksintresse för farled.

**Slutsatser:** Planförslaget bedöms vara förenligt med de i området aktuella riksintressena kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. Ett visst intrång sker på rekreativintresset i de delar där ny bebyggelse föreslås på naturmark i den nordvästra delen av planområdet.

## STRANDSKYDD

### Fakta

Inom området gäller strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet gäller 300 meter på land från strandlinjen i områdets norra del och 100 meter på land från strandlinjen utmed Skurusundet samt 100 meter från strandlinjen i alla vattenområden. Syftet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurliv.

### Utbyggnadsförslaget

Större delen av planområdet ligger inom strandskyddsområde. Planförslaget medger generellt att fastigheterna medges en större byggrätt samt att kommunalt vatten- och avlopp byggs ut i området. I Kungshamn byggs en gångväg på konsoler. Utmed Skurusundet finns på kommunal mark ett antal bryggor som avses tas bort och om möjligt ersättas med en brygga som sköts av en bryggförening bestående av boende i närområdet. Två kortare nya gångvägssträckningar föreslås, den ena i områdets norra del och den andra utmed Skurusundet. Båda vägarna anläggs för att nå befintlig bebyggelse. Ett antal nya byggrätter föreslås inom befintliga fastigheter men dessa ligger så placerade att de inte bedöms påverka strandskyddets syften. Byggnaderna bedöms inte särskilt exponeras mot vattnet. Allmänhetens tillgång till naturområdet kommer att förbättras då gångstigen runt bergsområdet i områdets nordöstra del kommer att förbättras.

Kommunen kommer att begära upphävande av strandskydd inom kvartersmark, för en gångbro, samt ett antal bryggor. Kvartersmarken är i dag redan ianspråktagen, bryggorna är befintliga. En del privata bryggor kommer att ersättas med föreningsbryggor.

<p><b>Slutsatser:</b> Kommunen kommer att begära upphävande av strandskydd inom kvartersmark, för en gångbro, samt ett antal bryggor varav en del kommer att skötas av bryggföreningar. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer delvis att förbättras.</p>
--

## NATUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

### Fakta

Inom planområdet finns flera s.k. ”nyckelbiotoper” samt ”områden med naturvärden” (lägre naturvärde än nyckelbiotop i Skogsstyrelsens klassning), som identifierats och inventerats av Skogsstyrelsen. Nyckelbiotoper är skogsområden med mycket höga naturvärden. Dessa skogar har egenskaper som gör att de har en nyckelroll för skogens missgynnade och hotade djur och växter. Inom nyckelbiotoperna i Norra Skuru förekommer signalarter såsom tallticka, myskmadra, gulpudrad spiklav, oxtungsvamp, lind och lundelm. Den rödlistade (NT) insektsarten reliktböck finns inom en av nyckelbiotoperna.

### Utbyggnadsförslaget (se även illustration på nästa sida)

Planförslaget innebär viss påverkan på naturvärdena. Störst blir påverkan inom det naturvärdesobjekt som ligger väster om Skurusundsvägen (Naturvärdesobjekt 101 6h 25) där i stort sett hela området med ”gammal senvuxen hällmarkstallskog med naturskogsartad karaktär” föreslås bebyggas. I anslutning till detta föreslagna bebyggelseområde berörs även en mindre del av nyckelbiotopen 101 6h 24.

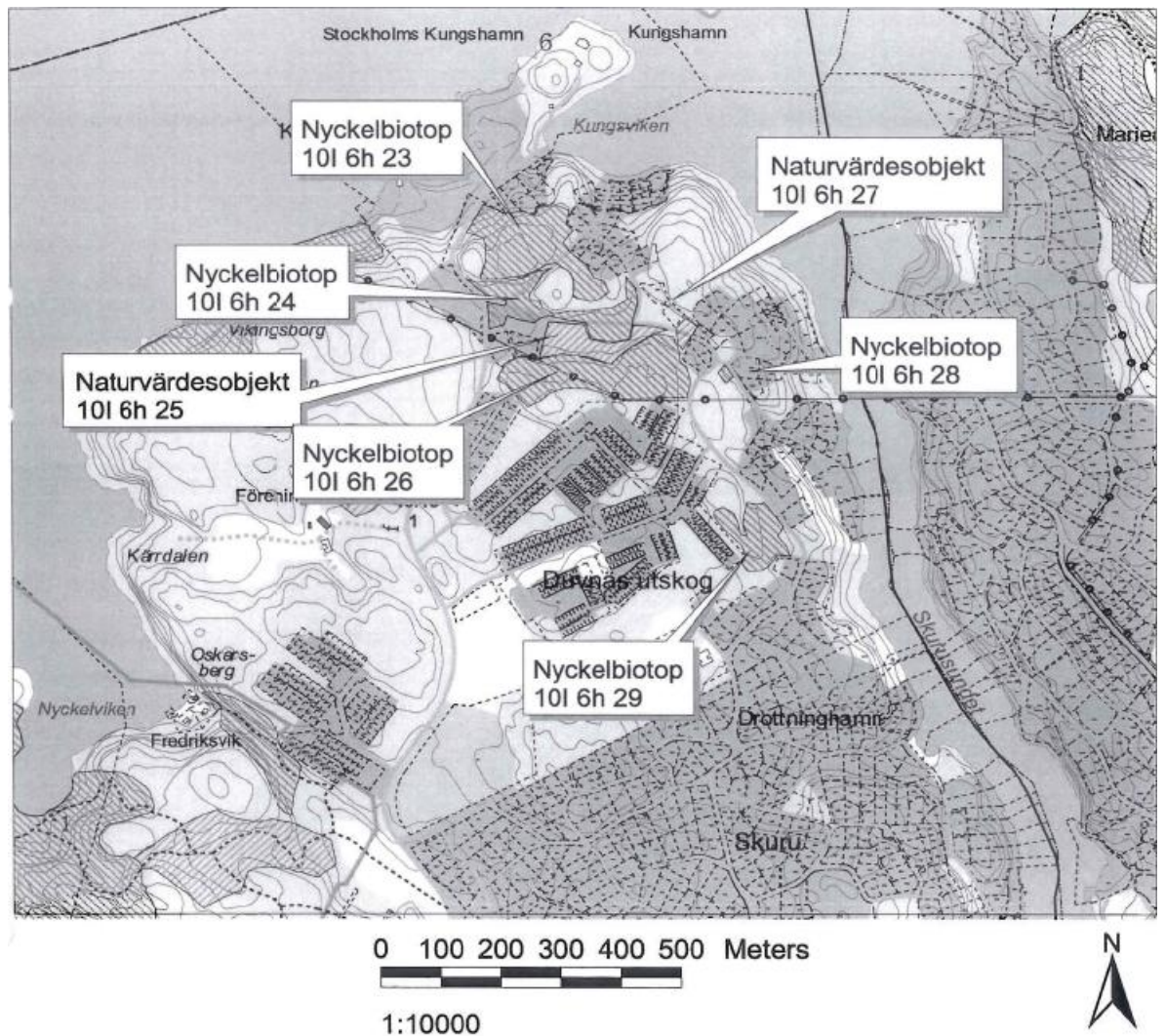
Nyckelbiotop 101 6h 23 kan ev. komma att påverkas gångväg till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8 samt av föreslagen ny bebyggelse nordost om Skurusundsvägens anslutning till Högvallavägen.

För att begränsa intrånget på naturvärdena, skall placering av ev. tillkommande byggrätter ske i samråd med Skogsstyrelsen.

Övriga av Skogsstyrelsen utpekade nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt säkerställs som ”natur” resp. skydd av vegetation (för enstaka träd).

Genom att befintliga tomter i stort sett inte styckas samt genom att införa bestämmelser om skydd av vegetation/lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

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



*Nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt enligt Skogsstyrelsen 2007*

**Slutsatser:** Ett område som av Skogsstyrelsen klassats som "naturvärdesobjekt", tas i anspråk för bebyggelse. Intrång sker i begränsad omfattning även inom två "nyckelbiotoper". Övriga av Skogsstyrelsen utpekade nyckelbiotoper och naturvärdesobjekt säkerställs som "natur" resp. skydd av vegetation.

## DAGVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

### Utbyggnadsförslaget

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

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

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus), mindre grundvattenuttag samt kraftigare regn pga av klimatförändringar. Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. På vissa platser blir det därför nödvändigt att lägga ledningar/kulvertar för att förhindra att dämningar av vatten uppstår som medför olägenheter. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reducering sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda



fastigheter, allmän plats som inom vägområden. I vissa områden kan det vara olämpligt att bygga souterränghus eller hus med källare pga av risken för översvämningar eller ökande grundvattennivåer.

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

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

**Slutsats:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning på grund- och ytvatten. Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder kan behöva vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

## TRAFIK

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.

### Utbyggnadsförslaget

Planen möjliggör inte permanentboende på alla fastigheter, då topografin och hänsyn till riksintressena inte gör det möjligt att förse alla fastigheter med bilangöring direkt till fastigheten. Antalet permanentbebodda fastigheter kommer dock att öka inom området då bl.a. några något tätare bebyggelsegrupper föreslås. Sammantaget innebär detta mer trafik inom området. Det lokala vägnätet rustas upp och får en viss standardhöjning. Skurusundsvägens gångbana kompletteras inom planområdet, vilket ökar trafiksäkerheten.

Underlaget ökar för kollektivtrafiken i området eftersom befolkningmängden ökar. Dock kan förslaget innebära viss ökning av koldioxidutsläppen från bilar

p.g.a. ökad biltrafik till följd av fler bostäder i området. Någon risk för köbildning bedöms inte föreligga inom området. Topografin begränsar möjligheten till ett optimalt GC-vägnät.

**Slutsatser:** Alla fastigheter kan inte förses med bilangöring direkt till fastigheten. Det lokala vägnätet rustas upp och får en viss standardhöjning. Underlaget ökar för kollektivtrafiken i området eftersom befolkningmängden ökar. Dock kan förslaget innebära viss ökning av koldioxidutsläppen från bilar p.g.a. ökad biltrafik till följd av fler bostäder i området.

## KLIMATPÅVERKAN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Långsiktigt hållbar utveckling

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget antas innebära en viss ökning av koldioxidutsläppen från biltrafiken p.g.a. fler boende i området. Fler boende i området ger å andra sidan underlag för bättre kollektivtrafik.

Risken för framtida höga flöden och högre vattenstånd har betydelse inom de lägst belägna delarna. Föreslagen gångbrygga kommer att höjdsättas med hänsyn till detta. Ytterst få fastigheter ligger på en nivå som innebär risk för översvämning.

**Slutsatser:** Förslaget antas innebära en viss ökning av koldioxidutsläppen från biltrafiken p.g.a. fler boende i området. Risken för framtida höga flöden och högre vattenstånd har betydelse inom de lägst belägna delarna.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

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

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

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

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

#### Utbyggnadsförslaget

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

Den väg som kommer att ha mest trafik inom planområdet är Skurusundsvägen. Trafikmängden på Skurusundsvägen har år 2015 beräknats uppgå till ca 900 fordon per dygn om området permanentas samt med en 25% förtätning. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Hela planområdet klarar de riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan.

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

## LUFT

### Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

### *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. 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)**.

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

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

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- 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.

### **Utbyggnadsförslaget**

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter

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

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

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

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

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

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

## ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

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

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

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

Nacka kommun tillämpar  $0,4\mu\text{T}$  (mikrotesla) som riktmärke vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas. Skolor, daghem, lekplatser och bostäder bör inte planeras så att magnetfälten från kraftledningen överskrider värdet  $0,4\mu\text{T}$ , detta värde beräknas ligga ca 30 meter från kraftledningens mitt 1,5 meter över marknivå. Det har nyligen kommit till kommunens kännedom att på grund av nya förhållanden vid en transformatorstation vid Koltorp på Lidingö så kommer inmatningen på ledningen genom Skuru att öka. Detta medför att magnetfälten runt ledningen kommer att öka. Ökningen kommer att ske under en period till dess en ny transformatorstation har tagits i drift på Värmdö i Gustavsberg. Verksamhetsutövaren har genomfört mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. Här har konstaterats att magnetfälten under en övergångsperiod om ca ett år kommer att överstiga  $0,4\mu\text{T}$  vid Sicklaön 12:92. Därefter kommer riktvärdet åter att understiga  $0,4\mu\text{T}$  på grund av ny ledning till Värmdö.

Slutsats: Genom planområdet passerar en 70 kV kraftledning som ger upphov till elektromagnetisk strålning. Nacka kommun tillämpar vid nyplanering av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas i närheten av kraftledningar ett riktvärde för magnetfält på  $0,4\mu\text{T}$  (mikrotesla). För att säkerställa att riktvärdet kan innehållas på samtliga fastigheter har ett skyddsområde om ca 30 m från ledningsmitt lagts in i plankartan. Verksamhetsutövaren har genomfört mätningar och beräkningar avseende magnetfält kring kraftledningen. Här har konstaterats att magnetfälten under en övergångsperiod om ca ett år kommer att överstiga  $0,4\mu\text{T}$  vid Sicklaön 12:92. Därefter kommer riktvärdet åter att understiga  $0,4\mu\text{T}$  på grund av ny ledning till Värmdö.

## REKREATION

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

### Utbyggnadsförslaget

Det finns goda förutsättningar för framförallt promenader och strövande i skog och mark inom planområdet. Stigar och trappleder rustas upp och kompletteras vilket förbättrar rekreativsmöjligheterna. Topografin och kravet på hänsyn till riksintressena gör dock att flertalet vägar och stigar inte uppfyller kraven på tillgänglighet. Lutningar och trappor gör det svårt för personer med rörelsehinder att ta sig fram. Det kan även vara svårt att ta sig fram med t.ex. barnvagn.

Allmänhetens tillgång till stränder och natur inom området säkras genom att dessa områden anges som allmän plats NATUR i detaljplanen. En lekplats föreslås i den södra delen av området. Närmaste större bollplan finns vid Skuru IP och en mindre finns vid Rudsjövägen – Utskogsvägen. En ny lekplats planeras i sydslutningen i hörnet av Skurusundsvägen – Högvallavägen. Upprustning av den gamla ångbåtsbryggan skapar ökad vattenkontakt samt möjligheter att ta emot gäster som kommer med båt – tillfällig anöring.

**Slutsatser:** Det finns goda förutsättningar för framförallt promenader och strövande i skog och mark inom planområdet. Lutningar och trappor gör det svårt för personer med rörelsehinder att ta sig fram. En lekplats planeras och ångbåtsbryggan föreslås bli upprustad.

## TRYGG OCH SÄKER

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

### Utbyggnadsförslaget

Områdets topografi och läge intill vattnet utgör i sig en säkerhetsrisk. Då i stort sett alla naturområden är starkt kuperade, bedöms det inte möjligt att skydda besökare mot fall genom att sätta upp skyddsstaket. Den branta terrängen med trappor och starkt lutande vägar och gångförbindelser utgör en förhöjd risk för halkolyckor. Att komplettera bebyggelsen utmed Skurusundsvägen skapar ett tryggare allmänt stråk genom området. Trafiksäkerheten höjs genom viss upprustning av vägnätet samt komplettering av gångbanan utmed Skurusundsvägen. Alla fastigheter går ej att direktangöra med t.ex. räddningsfordon, då väg till vissa fastigheter saknas. För att förbättra tillgängligheten till fastigheterna vid Kungsviken föreslås en gångbrygga norrifrån. Denna ger bättre tillgänglighet till exempel i akuta situationer.

Slutsatser: Områdets topografi och läge intill vattnet utgör i sig en säkerhetsrisk. Att komplettera bebyggelsen utmed Skurusundsvägen skapar ett tryggare allmänt stråk genom området. Trafiksäkerheten höjs genom viss utrustning av vägnätet samt komplettering av gångbanan utmed Skurusundsvägen. Alla fastigheter går ej att direktangöra med t.ex. räddningsfordon, då väg till vissa fastigheter saknas.



## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

### Fakta

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

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Långsiktigt hållbar utveckling

### Utbyggnadsförslaget

Förslaget bedöms vara positivt för en hållbar utveckling. Det innebär att ett redan bebyggt område förtätas. De nya bostäder som kommer att byggas har dock i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter. Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

Befintlig infrastruktur i form av gator kan utnyttjas mer effektivt. Befintliga bostäder förses med kommunalt vatten och spillvatten vilket bidrar till en förbättring av vattenmiljön i Skurusundet. Vidare förbättras underlaget för kollektivtrafiken i området eftersom befolkningmängden ökar. Dock kan förslaget innebära viss ökning av koldioxidutsläppen från bilar.

**Slutsatser:** Planförslaget bedöms vara förenligt med en hållbar utveckling då huvudsakligen redan exploaterade områden förtätas och gynnar förutsättningarna för en god kollektivtrafik. Befintlig infrastruktur i form av gator kan utnyttjas mer effektivt dock kommer planförslaget troligen medföra en viss ökning av koldioxidutsläppen.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Elisabeth Rosell  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-12-12 § 346, 2013-01-28 § 27.  
Detaljplanen vann Laga kraft 2014-05-08.  
Thérèse Widmark, projektstöd.