

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

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2011

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten i området samt ge byggrätter för permanentbostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. I detaljplaneförslaget föreslås vissa breddningar av vägområdet för att möjliggöra vändplaner/mötesplatser men i övrigt bibehålls befintliga gränser mellan kvartersmark och allmän plats. Huvudmannskapet för allmän plats kommer att vara enskilt, dvs. vägföreningen ansvarar för vägar och naturmark. Vägföreningen kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Istället har en miljöredovisning tagits fram.

PLANDATA

Läge/avgränsning av planområdet

Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo. Planen avgränsas i väster och söder av Kummelnäsvägen, i norr av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg och i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen. Vikingshillsvägen, som går genom planområdet, hanteras i en särskild detaljplan.

De fastigheter i området som i framtiden föreslås få utfart mot Vikingshillsvägen ingår inte i denna detaljplan utan i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Även de mindre markområden på enskilda fastigheter längs med Vikingshillsvägen som behöver tas i anspråk som vägmark eller slänter ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen medan resterande delar av fastigheterna ingår i denna detaljplan.

PLANBESKRIVNING

Areal

Planområdets totala areal är cirka 27 hektar. Vatten- och naturområdet Svartpotten ingår i planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av privatägda fastigheter, cirka 125 stycken. Vatten- och naturområdet Svartpotten ägs av Östra Kummelnäs fastighetsförening. Vägmarken inom området förvaltas av Kummelnäs vägföreningen genom en gemensamhetsanläggning.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Planområdet är berört av vattenförekomsten Asrikefjärden. Statusen för Asrikefjärden är idag otillfredsställande ekologisk status pga. övergödning respektive god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 pga. övergödning samt god kemisk status år 2015. Detta innebär att alla åtgärder som minskar utsläpp i Asrikefjärden är nödvändiga. Ett genomförande av detaljplanen, med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, innebär att belastning av näringsämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Asrikefjärden, Karbosjön, Sågsjön och grundvattnet.

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I kommunens *översiktsplan 2002* är planområdet avsatt för bostadsändamål. Området föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut.

Strandskydd

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats kring Svartpotten. För angränsande kvartersmark är strandskyddet upphävt. I enlighet med den nya lagstiftning för strandskydd kommer dock strandskyddet att återinföras inom kvartersmarken då detaljplanen inte kommer att antas före den 1 juli 2010.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller byggnadsplan Bpl 166 som fastställdes i mars 1986. Syftet med planen var att befästa rådande markanvändning och inte tillåta större utbyggnad. Byggrätten för huvudbyggnad är därför begränsad till högst 45 m² byggnadsarea (area på mark) och uthus till

PLANBESKRIVNING

högst 20 m² byggnadsarea. Cirka 25 fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt motsvarande permanentbostadsbebyggelse. För fastigheten Kummelnäs 1:294 gäller detaljplan Dp 128 som vann laga kraft i april 1995. Byggrätten i Dp 128 motsvarar byggrätten för permanenthus i Bpl 166.

Kommunala beslut

En startpromemoria för planområdet godkändes av områdesnämnden Boo (ONB) den 13 juni 2001, § 187. ONB beslutade den 12 mars 2003, § 80 att genomföra detaljplanen med normalt planförfarande.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, *långsiktig planering* och *mer kortsiktig planering*. Detaljplanen för sydöstra Kummelnäs ingår i kategorin *mer kortsiktig planering*. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Ansvaret för dagvatten inom allmän plats ligger hos vägföreningen. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därmed en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, större byggrätter samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna (t ex vägbreddning/vändplaner) om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Planarbetet omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Det görs inte heller några inventeringar av t ex naturmiljön eller geotekniska förhållanden i dessa områden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

År 1907 köpte Kristna Egnahemsföreningen i Stockholm 133 tunnland mark som kom att kallas Östra Kummelnäs. Säljare var advokat John Viberg och Grosshandlare Frans Moberg. Hösten 1907 stakades vägar och tomter ut i området. Totalt 269 tomter stod till försäljning fr.o.m. våren 1908. När Östra Kummelnäs köptes fanns bara en väg från bryggan till norra delen. Arbetena med att grundlägga de nya vägarna började genast 1908. Dessa vägars sträckning finns i stort sett kvar än idag.

Under 1930-talet blev friluftsliv och sportaktiviteter allt mer populärt i Sverige. En stor våg av tomtavstyckningar för sportstugebebyggelse startade i Stockholms inre skärgård och invid stockholmsområdets insjöar. Tomterna låg oftast inte i direkt anslutning till vattnet vilket gjorde att tomtpriserna var rimliga. Stugorna som byggdes var ofta små och mycket enkla och arbetet gjordes i stor utsträckning av stugägarna själva.

Byggstilarna på sportstugorna var varierande men gemensamt var enkelheten och att de oftast var små. Än i dag finns sportstugor kvar i Kummelnäs. Därefter har nya hus tillkommit samt om- och tillbyggnad av äldre större sommarvillor gjorts.

På 1940-, 50- och 60-talet fanns det gott om handelsbodas i Kummelnäs och Vikingshill. I Kummelnäs fanns ett bageri med en liten uteservering. Vid Svartpotten fanns en affär som sedermera flyttades till Tegelön.

Mark och vegetation

Berggrunden genomsätts av sprickor av två skilda slag, tension- och skjuvsprickor. Skärningspunkter mellan flera sprickor bildar ofta lågpunkter i terrängen och Svartpotten ligger i den mest markerade skärningspunkten i området. Inom delar av området finns lågpunkter som under delar av året riskerar att drabbas av översvämningar. Dessa delar ligger främst i anslutning till Vikingshillsvägen och vid Svartpotten.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark. Radonmätningar bör utföras i hus på speciellt utsatta platser. I samband med bygglovsprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området utgörs av en relativt gles blandbebyggelse, till stor del från 1930- och 40-talet. Bebyggelsen har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett fåtal tvåplanshus förekommer.

Inom planområdet finns cirka 125 bostadsfastigheter. Av dessa har cirka 25 fastigheter i gällande plan (Bpl 166) klassats som bostad för permanentboende. Klassificeringen av vad som är permanentbostad har grundat sig på byggnadsnämndens arkivhandlingar, utvärdering av fastighetstaxeringslängderna samt uppgifter samt okulärbesiktning. Den verkliga andelen permanentboende i området är idag dock större eftersom många redan bor permanent i sina tillbyggda fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter.

Inom planområdet finns en telestation.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet är relativt kuperat och har en markerad dalgång som följer Vikingshillsvägen i områdets östra del. I terrängens höjdparter domineras berg i dagen (gnejs) eller berg med ett relativt tunt moräntäcke. Längre ned längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som kan nå några meters mäktighet. Organiskt material förekommer i några lågpunkter, huvudsakligen kring Svartpotten och i lågpartiet vid korsningen Vikingshillsvägen/ Näckrosvägen. Svartpotten är en mindre vattenyta av uppdämd dammkaraktär, djupet är okänt och avrinning sker till Sågsjön.

Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog. I dalgångar finns lövträd eller uppodlade trädgårdstomter. Inom området finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra domineras naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4900 m². De flesta ligger dock i storleksordningen 1500–2500 m². De mindre fastigheterna ligger främst i den södra delen av området.

Fornlämningar

Precis utanför planområdet, i anslutning till fastigheten Kummelnäs 1:301, finns en fornlämning, grännssten, i form av ett flyttblock. Stenen har en ovanlig korsformad ristning. Ristningens ålder är okänd men den omnämns på en 1600-talskarta. Ristningen, som tidigare inte varit känd av antikvariska myndigheter, har blivit registrerad i fornlämningsregistret som fast fornlämning. Fornlämningar skyddas enligt kulturminneslagen.

Service

Inom planområdet finns inga skolor eller förskolor. Backeboskolan, cirka 1 km norr om planområdet, är en enskild skola med förskola och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskola och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskola och årskurs 1-9) finns cirka 2 km respektive 3,5 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns cirka 1 km längre bort. I närheten av området finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell finns en öppen förskola. Inom Grävlingsberg, ca 1 km norr om planområdet finns en ny tomt för förskola planerad.

Planområdet och Kummelnäs saknar övriga servicefunktioner. All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på cirka 4 km avstånd. Där finns även vårdcentral. Dagligvaruhandel finns även i Lännersta, Björknäs, Ektorps, Forum Nacka och Gustavsberg.

Friytor

Velamsunds naturreservat, öster om planområdet, är ett rekreationsområde med friluftsgård, föreningsliv m.m. Även Ramsmora sydost om planområdet har ett natur- och rekreationsvärde. Grävlingsberg med sin sparsamma bebyggelse utgör ett naturområde som dock är privatägt, cirka 1 km norr om planområdet. Trots det används områdets stigar, utsiktsplatser m.m. av allmänheten enligt allemansrätten.

Vattenområden

Svartpotten är ett mindre naturområde av betydelse för växt- och djurlivet. Sjön är kraftigt övergödd och igenväxt framför allt pga. utsläpp från enskilda avloppsanläggningar i sjöns tillrinningsområden men även från förorenat dagvatten. Avloppsvattnet innehåller bl.a. växtnäringsämnen kväve och fosfor. Effekten av övergödningen dröjer sig kvar i sjösystemet mycket länge eftersom stora mängder fosfor ligger i sjösedimenten. Övergödningen återspeglas i algbloomning och kraftig vegetationsutbredning. Runt omkring växer främst sälg, al och björk.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från de kommunala vägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen. Lokalvägarna inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Kummelnäs vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt med smala väg- och körbanebredder och har en standard planerad för en fritidshusbebyggelse. Lokalvägarna är belagda med grus. Siktproblem finns på många platser. På vissa vägavsnitt finns problem med framkomlighet, framför allt vintertid.

För de oskyddade trafikanterna dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. Dagens trafikrytm är dock relativt lugn på lokalvägarna. Många backkrön med

PLANBESKRIVNING

skymd sikt, vegetation och bebyggelse nära korsningar bidrar till trafiksäkerhetsproblem, i synnerhet vid en större andel permanentboende och ökad trafikmängd.

Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen, i anslutning till planområdet, är belagda med asfalt och har kommunen som huvudman. De trafikeras av busslinje 421 respektive 448.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik med båtar, under en stor del av året. Angöring sker närmast vid Risets ångbåtsbrygga cirka 1 km norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Området är inte anslutet till kommunalt vatten och spillvatten (VS). Dricksvatten fås genom egna brunnar eller hämtning på annan plats. Kvaliteten på dricksvattnet varierar. Ytavrinningen sker huvudsakligen åt två håll, dels västerut till Sågsjön och dels österut mot den dalsänka som Vikingshillsvägen utgör.

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

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

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Näckrosvägen/ Borevägen.

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende på befintliga bostadsfastigheter. Detta innebär en ökad bygggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidshusfastigheter. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala vatten- och spillvattenanläggningar. Huvudmannskapet för allmän plats kommer även i fortsättningen vara enskilt och områdets vägförening kommer även att ansvara för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Detaljplanen föreslår vissa utökningar av vägområden för att möjliggöra vändplaner och mötesplatser.

Tillkommande bebyggelse

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Generellt tillåts två våningar, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. För fastigheter med en tomtarea större än 1000 m² är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 m². Byggnadsarean för huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av tomtarean, maximalt 140 m². För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m² är byggnadsarean högst

PLANBESKRIVNING

110 m² för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m² för huvudbyggnad i två våningar. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Inom planområdet föreslås inga nya avstyckningar. Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m².

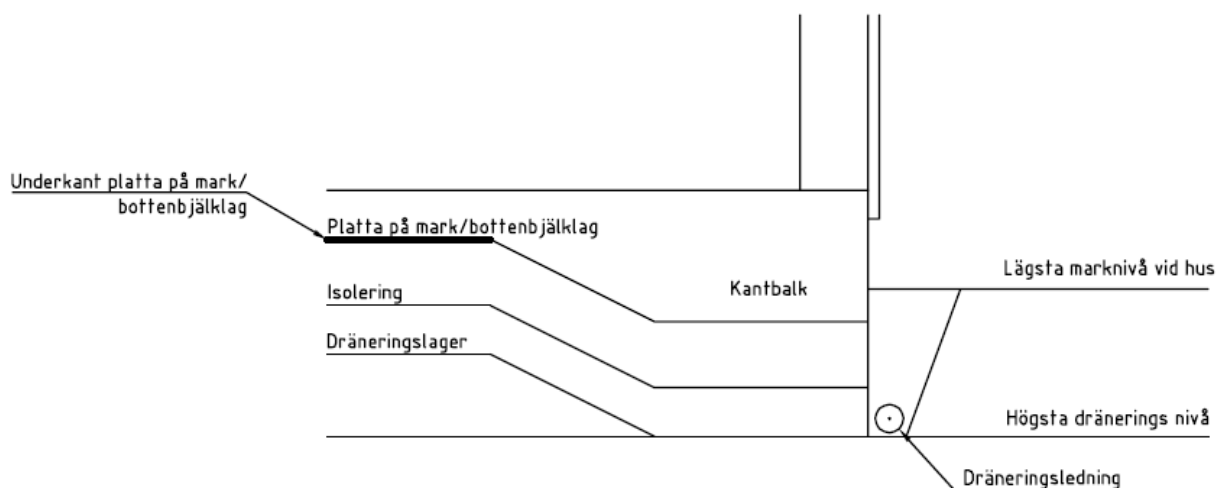
Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen införs planbestämmelser som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.

Inom området finns ett antal små fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen.

Grundläggning

Grundvattennivån inom delar av planområdet ligger förhållandevis ytligt och det finns även problem med ansamling av dagvatten inom områdets låglänta delar. I dagsläget är problematiken störst i anslutning till Vikingshillsvägen men när uttaget av grundvattnet minskar inom området kan även andra områden beröras. Dessa förhållanden bör beaktas vid grundläggning av byggnader och i synnerhet vid anordnande av källare. I samband med bygglovsprövningen kan byggherren behöva ta fram geotekniska undersökningar för att undvika framtida problem med t ex översvämningar av källare. Inom de mest låglänta delarna av planområdet inför särskilda bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för att minska risken för problem med översvämningar, se figur 1 nedan.



Figur 1.

Mark och vegetation

Då området planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför områden klassade som riksintressen har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets naturvärden och geotekniska förhållanden. För att delvis skydda områdets karaktär har dock

PLANBESKRIVNING

bestämmelser om marklov för trädfällning införts för hela området. Kravet på marklov för trädfällning gäller de träd som har en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter över marken.

Områden med svårare grundläggningsförhållanden förekommer inom planområdet, främst i anslutning till Vikingshillsvägen. Detta gäller t.ex. områden med lera eller organiska jordar. Här bör geotekniska undersökningar föregå ett byggande.

Kulturmiljö och landskapsbild

Då planområdet planläggs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* samt ligger utanför utpekade kulturmiljöer av lokalt eller riksintresse har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets kulturhistoriska värden. Några byggnader som finns utpekade som enskilda objekt i inventeringar och/eller har allmänna miljövärden föreslås få varsamhetsbestämmelser. Detta gäller fastigheterna Kummelnäs 1:238, 1:241, 1:243 samt 1:266.

Service

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

Tillgänglighet

Inom området ansvarar områdets vägförening för utformningen av allmän plats. Allmänna ytor bör utformas för att möjliggöra för funktionshindrade att röra sig inom området.

Friytor

Befintligt naturområde kring Svartpotten säkerställs som allmän plats - natur. Vägföreningen ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för åtgärder av befintliga anläggningar i området.

Vattenområden

Svartpotten avses användas som öppet vattenområde. Vattenspegeln bör på sikt kunna ökas, då vattenkvaliteten förbättras. Områdets förening ansvarar för eventuella åtgärder på sjöns utlopp och övrigt underhåll.

Gator och trafik

Vägföreningen ansvarar för vägområdet och eventuella förbättringar av detta. Det befintliga lokalvägnätets sträckning föreslås huvudsakligen behållas. Föreningen planerar i dagsläget att fortsätta med grusbeläggning av vägarna. Detaljplanen ställer krav på att vägkroppen ska ha en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Nya mötesplatser och hörnavskärningar föreslås inom området. Ett antal nya vändplaner finns också utlagda som vägområde i detaljplanen. Dessa åtgärder medför inlösen av privat

PLANBESKRIVNING

tomtmark. Detaljplanen bekräftar att Borevägen stängs av för biltrafik mot Kummelnäsvägen. Särskilda uppläggningsplatser för snöförvaring har inte bedömts nödvändiga.

Parkering

Privat bilparkering ska ske inom kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

Kollektivtrafik

Vägarna inom planområdet trafikeras inte av någon busstrafik. Huvudvägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen utanför planområdet har/ska ges sådan standard och utformning så att de klarar buss-, samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och möjliggör trafikförsörjning av intilliggande detaljplaneområden. På dessa vägar går busstrafik till/från Slussen via Orminge centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. De kommunala VS-ledningarna läggs i väggroppen och förbindelsepunkt upprättas intill fastighetsgräns. För att undvika djupa schakt och därmed hålla kostnaderna nere för VS-utbyggnaden planeras grunt förlagda ledningar.

Dagvatten ska omhändertas inom respektive fastighet. Där så är möjligt kan detta ske genom fördröjning och infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). Hårdgjorda ytor (t.ex. tak och asfaltsytor) bör minimeras och träd och vegetation bör i möjligaste mån behållas. Vid svårigheter att klara dagvattenhanteringen inom fastigheten ska lämplig form av fördröjningsmagasin anordnas. Vägöreningen ansvarar för hanteringen av dagvatten inom allmän plats. Iordningställande och underhåll av diken längs med vägarna är av viktigt för att undvika problem med dagvatten inom området.

I samband med den angränsande detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras en dagvattenledning som leder om delar av dagvatten som idag rinner vid Vikingshillsvägen så att det går till Sågsjön. Denna dagvattenledning kommer gå genom planområdet för område G, via Näckrosvägen och Valtersvägen. I samband med detaljplanen för Vikingshillsvägen planeras även en sänkning av Karbosjön för att öka avrinningen från områdena kring Vikingshillsvägen. De åtgärder som planeras i samband med ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att förbättra dagvattensituationen även för de fastigheter som ingår i detaljplanen för sydöstra Kummelnäs.

Värme

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

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Förutom befintlig transformatorstation planeras inga ytterligare i området.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper finns vid bl. a. bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen och korsningen Vikingshillsvägen-Åbroddsvägen. Återvinningsstationer finns vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen samt i Rensättra vid gamla Porsmosseverket. Miljöstation för kemikalier, färg, bilbatterier m.m. finns vid OKQ8 i Orminge centrum.

Trygghet och säkerhet

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-ledningarna. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör körbanebredderna inte understiga 3,5 meter.

Inga gångbanor planeras inom området. På de mindre vägarna är dock trafikmängderna små. Vägföreningen ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

Upphävande av strandskydd

Vattenområdet och naturmarken vid Svartpotten omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats-natur kring Svartpotten. Strandskyddet inom kvartersmark har varit upphävt i gällande byggnadsplan men har återinförts i och med den nya strandskyddslagstiftningen. Strandskyddet inom kvartersmark kommer därför att behöva upphävas igen. Allmänhetens tillgänglighet till Svartpotten säkras av den allmän plats som finns utlagd runt sjön i detaljplanen. Kvartersmarken omfattar tomtplatser som redan är i anspråkstagen mark. Strandskyddet föreslås även upphävas inom vägområdena. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats vägar bedöms finnas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Kummelnäs vägförening för allmän plats inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplaneläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 72,8 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 9,5 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 17,8 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Ansvaret för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Genomförande

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten samt upprustningen/utbyggnaden av vägarna inom planområdet bör samordnas. För att kunna genomföra en upprustning/utbyggnad av vägarna krävs inlösen av privat tomtmark på vissa platser.

Utbyggnaden av bostadshus på befintliga bostadsfastigheter förutsätts ske genom både ersättning och tillbyggnad av befintliga fritidshus samt på obebyggda tomter.

Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av vägarna inom området fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

Tidsplan

| | |
|-------------|--------------------|
| Samråd | maj/juni 2010 |
| Utställning | 1 kvartalet 2011 |
| Antagande | 2-3 kvartalet 2011 |

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna påbörjas 4:e kvartalet 2011. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En anläggningsförrättning, för att fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Anja Ullvin | projektledare/exploateringsingenjör |
| Therese Sjöberg | planarkitekt |
| Per Johnsson | VA-ingenjör |
| Thomas Fahlman | VA-ingenjör |
| Alice Ahoniemi | miljöinspektör |
| Arne Fridén | bygglovhandläggare |
| Sara Engström | förrättningslantmätare |

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt