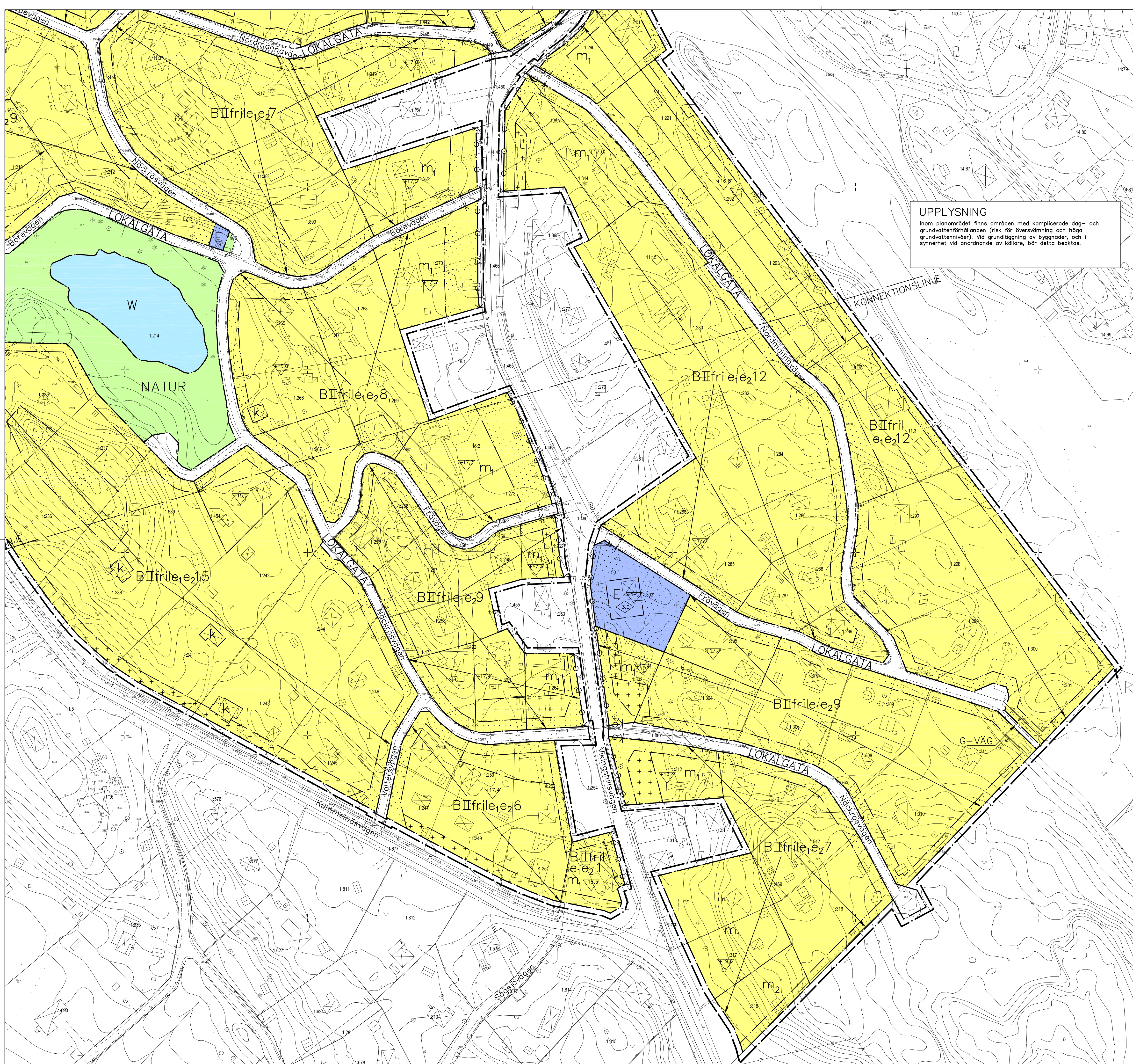


UPPLYSNING
 Inom planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden (risk för översvämning och höga grundvattennivåer). Vid grundläggning av byggnader, och i symmetri vid användning av källare, bör detta beaktas.

PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
—	Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde
GC-VÄG	Gång- och cykelväg
G-VÄG	Gångväg
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
VATTENOMRÅDEN	
W	Öppet vattenområde
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
Väggkroppen 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 boggi Axeltryck på 16 ton.	
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING	
e ₁	På fastighet med fastighetsarea större än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. På fastighet med fastighetsarea mindre än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 80 kvm.
e ₂	Största antal tillåtna fastigheter Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga.
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	
---	Marken får inte bebyggas
---	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
MARKENS ANORDNANDE	
---	Körbar in- och utfart för inte anordnas
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
Placering Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomträns. Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomträns.	
fril	Endast friliggande huvudbyggnad
Utformning II	Högsta antal våningar Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m. Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.
◇	Högsta tillåtna byggnadshöjd
▽	Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid.8).
Varsamhetsbestämmelse	
k	Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.
Utförande Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.	
STÖRNINGSSKYDD	
m ₁	Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad. Den ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överstiga 30 dB(A) i bostadsrum. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
m ₂	Bostäder ska utformas så att alla bostadsrum (sovrum och vardagsrum) ska ha minst ett öppningsbart fönster åt tytare sida, dvs. med högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Fastigheten ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på högst 70 dB(A).
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,3 m. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.	
ILLUSTRATIONER	
---	Illustrationslinje
---	Fast fornlämning
Blad 1 (2)	Skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 100m
Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun	
Planenheten januari 2011, reviderad april 2011, kompletterad mars 2012 och dec 2013 enligt APBL (1987:10)	
Andreas Totschnig Planchef	Therese Sjöberg Planarkitekt
Tillstyrkt av MSN... 2014-01-22 Antagen av KF... 2014-03-17 Laga kraft... 2014-07-22	
Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning	
DP 560	
KFKS 2003/212 214 Projektnr 9302	



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

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

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 GC-VÄG Gång- och cykelväg
 G-VÄG Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldagn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldagn med ett axeltryck på 10 ton och boggielaxeltryck på 16 ton.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
 e1 På fastighet med fastighetsarea större än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 11 % av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvm.
 e2 På fastighet med fastighetsarea mindre än 1000 kvm för huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea på 110 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta en byggnadsarea på 80 kvm.

Garage och uthus får högst uppta en sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

e2 Största antal tillåtna fastigheter
 Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - - - Marken för inte bebyggas
 - - - - - Marken för endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE
 - - - - - Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Placering
 Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomtråns.
 Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomtråns.

fril Endast friliggande huvudbyggnad

Utformning
 II Högsta antal våningar
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m.
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m.
 Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m.
 Utöver högsta tillåtnanockhöjd för mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppförs.

◇ Högsta tillåtna byggnadshöjd
 ▽ Lägsta höjd underkant bottenbjällklag/platta på mark i meter över nollplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid.8).

Varsamhetsbestämmelse
 k Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande uteende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck.

Utförande
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.
 Bygglag får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
 Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,3 m.
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 ▢ Fast fornämning

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

Blad 2 (2)

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun
 Planenheten januari 2011, reviderad april 2011, kompletterad mars 2012 och dec 2013 enligt ÄPBL (1987:10)

Andreas Totschnig Planchef
 Therese Sjöberg Planarkitekt

Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning
 DP 560
 KFVS 2003/212 214
 Projekt nr 9302

Tillstyrkt av MSN...2014-01-22
 Antagen av KF...2014-03-17
 Laga kraft...2014-07-22

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbildens bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

Huvudmannaskapet 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.

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

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.

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 Askrikefjärden. Statusen för Askrikefjärden 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 Askrikefjärden 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 Askrikefjärden, 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. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. I den nya översiktsplanen ingår sydöstra Kummelnäs i ett område med gles blandad bebyggelse. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

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 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 permanentus 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. Ansvar 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 utbyggnad av 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 1900-talets första årtionden 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 bygglovprövning 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 1900-talets första årtionden. 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 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 dominerar berg i dagen (gnejs) eller berg med ett

relativt tunt moräntäcke. Längre ned längs bergssidorna ökar moräntäckets tjocklek för att i dalgångarna överlagras av lera som kan nå några meters mäktighet. 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 dominerar 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 dominerar vegetationen över bebyggelsen. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4000 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, gränssten, 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 Grävlingssberg, 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, Ektorp, Nacka Forum 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. Grävlingssberg 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 algblooming 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 vägvagnsnitt 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 skyddad 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 planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

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.

Tillkommande bebyggelse

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Generellt tillåts två våningar, slutningsvåning 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 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.

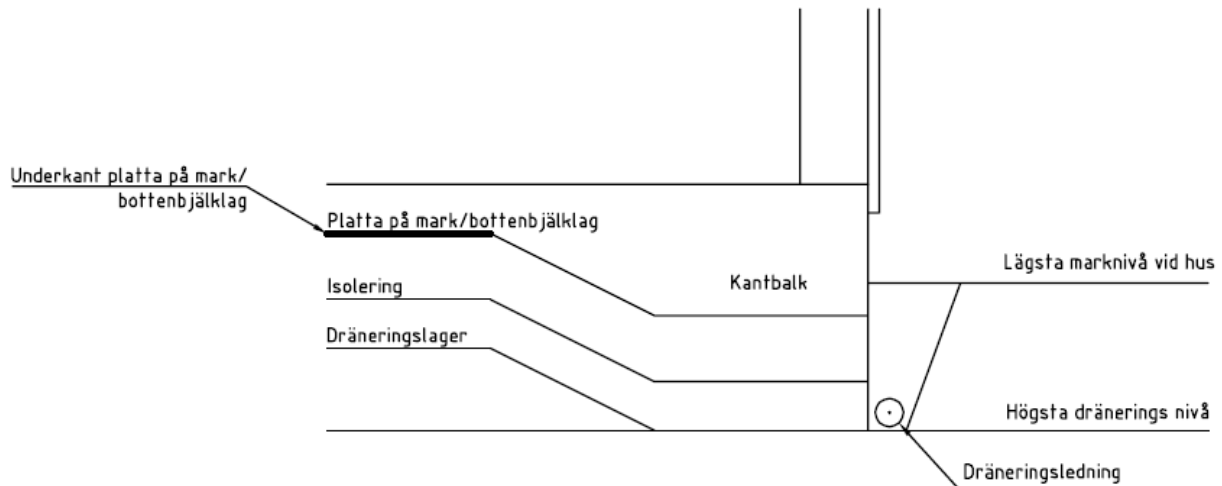
Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen införs planbestämmelser som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas. För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

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 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. Planrådets 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 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 vägkroppen och förbindelsepunkt upprättas intill fastighetsgräns. För att undvika djupa schakt och därmed hålla kostnaderna nere för VS-utbyggnaden planeras delvis 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. Vägföreningen 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 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.

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 detaljplanläggs 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	1 kvartalet 2014

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

MEDVERKANDE

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

REVIDERING

Efter utställningen har planbestämmelsen för bullerskydd ändrats för obebyggda fastigheter längs med Vikingshillsvägen. Detaljplanens syfte har förtydligats. I övrigt har endast kompletteringar av redaktionell karaktär gjorts.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-03-17 § 59. Laga kraft 2014-07-22.

Thérèse Widmark
Projektstöd

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

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, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 125 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

Genomförandebeskrivning

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförande frågor inom kommunen av handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och anmälan

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

El/energi

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

Tidplan

Detaljplan

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2014. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

Genomförande

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Vatten och spillvatten

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

Vägar

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägarna förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att ett genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Kummelnäs vägförening är huvudman inom området och förvaltar Kummelnäs ga:1.

Vid utbyggnad av vägarna krävs det att mark tas i anspråk från enskilda fastigheter (inlösen). Marken kan tas i anspråk genom nyttjanderätt eller äganderätt. Vid båda alternativen utgår det ekonomisk ersättning till den berörda fastighetsägaren från vägföreningen. Ersättningsbeloppet kan bestämmas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen.

Överenskommelsen ligger sedan till grund för lantmäterimyndighetens beslut om omprövning av Kummelnäs ga:1, se gemensamhetsanläggningar nedan. Kan överenskommelse inte träffas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningen.

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg, se bilaga 1 till genomförandebeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark

För att Kummelnäs vägförening ska kunna lösa in allmän platsmark krävs en omprövning av Kummelnäs ga:1. Omprövningen görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av Kummelnäs vägförening. Vid omprövningen fattas även beslut om hur kostnaderna för väguppbyggnaden ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet. Hänsyn kommer att tas till fastigheter som har utfart mot kommunal väg. Kostnaden för omprövningen betalas av Kummelnäs vägförening.

Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Ledningsrätten ansöks och bekostas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet.

Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Genomförandebeskrivning

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har, har kommunen genomfört en markundersökning/geoteknisk undersökning. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet.

Dagvatten

Område G som ligger längs med södra delen av Vikingshillsvägen har periodvis problem med höga vattenstånd med översvämmade vägsträckor och vatteninträngning i hus. Som en del i arbetet med den angränsande planläggningen av Vikingshillsvägen har en dagvattenutredning gjorts och en dagvattenlösning tagits fram. Syftet är att minska risken för översvämningar längs Vikingshillsvägen. Detta kan underlättas genom att avleda dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen via Näckrosvägen och Valtersvägen mot Sågsjön, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar. Förslaget är att anlägga en ny ledning från korsningen mellan Vikingshillsvägen och Näckrosvägen. Ledningar byggs ut i Näckrosvägen och Valtersvägen för att sedan ansluta till befintlig dagvattenledning i Kummelnäsvägen. Därifrån leds vattnet vidare mot Sågsjön via Sågsjövägen.

Angränsande projekt

Inom ramen för detaljplanen för Vikingshillsvägen kommer en miljödom för vattenverksamhet att behövas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter.

I samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan grundförstärkningsåtgärder innebära att trafiken periodvis måste ledas om från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät. Tillfällig väg över enskilda fastigheter inom detaljplanen för sydöstra Kummelnäs kan behövas under utbyggnaden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att bestämmas i en anläggningsförrättning. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Genomförandebeskrivning

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningen. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningen.

Kostnader för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen

De fastigheter inom detaljplaneområdet som har utfart mot Kummelnäsvägen ska betala gatukostnader enligt den gatukostnadsutredning som gjorts för del av Kummelnäsvägen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lättryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VS-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringsstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag ut som för närvarande är om 7 885 kronor.

Bygglov

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

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan av bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på blivande allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Genomförandebeskrivning

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, har beräknats till ca 29 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 17 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2010.

Ovanstående kostnader och intäkter har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Fredrik Bengtsson
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-03-17 § 59. Laga kraft 2014-07-22.

Thérèse Widmark
Projektstöd

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg

Fastighet		ca areal (m ²)
Kummelnäs	1:188	50
	1:193	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:194	40
	1:198	15
	1:203	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:211	1 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:214	233
	1:244	30 (anpassas efter befintligt staket)
	1:248	5
	1:255	1 (anpassas efter befintlig stenmur)
	1:267	8
	1:273	40
	1:280	45
	1:289	11
	1:300	110
	1:301	5
	1:304	75 (befintlig väg går redan över fastigheten)
	1:310	10
	1:441	18 (hela fastigheten)
	1:444	14 (hela fastigheten)
	1:445	250
	1:446	34 (hela fastigheten)
	1:448	73 (hela fastigheten)
	1:449	2 (anpassas efter befintligt staket)
	1:462	116 (hela fastigheten)
	1:467	117 (hela fastigheten)
	11:37	3 (anpassas efter befintligt staket)
	11:96	40 (befintlig väg går redan över fastigheten)
Ramsmora	1:1	110
Arealerna är preliminära, exakta arealer fastställs i lantmäteriförrättning		

MILJÖREDOVISNING

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

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö

Strandskydd och natur

Vatten, Spillvatten och Dagvatten

Trafik

Klimat effekt

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

SAMMANFATTNING

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

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad. Planförslaget innebär att området möjliggörs för permanentboende. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser. Befintligt naturområde säkerställs som natur i detaljplanen.

Då allt fler fastigheter successivt bebos permanent, både inom denna detaljplan och i angränsande områden, kommer trafiken att öka och därmed även bullernivån. Vissa fastigheter, främst utmed Vikingshillsvägen, beräknas inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiktsplan. Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Den ökade permanentningen av bostäder innebär också ökade utsläpp till luft inom området, både från trafik och från bostäder. Den ökade belastningen på luft uppskattas som begränsad, inom planområdet bedöms att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att belastningen av näringsämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Karbosjön, Sågsjön, grundvattnet och i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar. Avrinningen från området blir snabbare, med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet ska infiltreras på enskild tomtmark, men dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter ska om möjligt ske i öppna diken. Viss kulvertering är aktuell.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls. Där allmän platsmark utgörs av väg ska väggroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vägföreningen initierar och ansvarar för dagvatten inom allmän plats, för upprustning av väggroppen samt framkomlighet för räddningstjänsten och övrig samhällsservice.

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

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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

En behovsbedömning av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G 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) 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 benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. 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, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. Denna miljöredovisning utgår från målen i den gamla översiktsplanen. Orsaken till detta är att denna detaljplan var utställd före antagandet av den nya översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall)

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ

Området ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt intresse eller av riksintresse.

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

Områdets allmänna karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning bibehålls. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Några byggnader av kulturhistoriskt värde får varsamhetsbestämmelse.

<p>Slutsatser: Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser.</p>
--

STRANDSKYDD OCH NATUR

Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Utbyggnadsförslaget

Strandskyddet är för närvarande upphävt inom kvartersmark. På grund av ny lagstiftning så kommer strandskyddet återinföras på kvartersmark som gränsar till Svartpotten. En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen. Befintlig natur runt Svartpotten kommer att bevaras som det är.

Slutsatser: En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen.

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

Miljökvalitetsnormer för vattnet

Dagvattnet rinner till flera recipienter, den sydvästra delen avrinner till Sågsjön, via Näckdjupet vidare till Östersjön, nordvästra delen rinner till Karbosjön ut till Östersjön och slutligen de östra delarna via Rösundsviken ut i Höggarnsfjärden. Hela planområdet berörs av Askrikefjärdens vattenförekost.

Det finns inga beräkningar inom planområdet som visar dagens belastning på Sågsjön, grundvattnet eller närliggande kustområden. Beräkningar finns för Karbosjön¹. Den totala belastningen dit beräknades 1988 uppgå till 126 kg fosfor och 1171 kg kväve/år. De enskilda avloppen beräknades stå för 104 kg fosfor och 707 kg kväve/år. Denna detaljplan innebär att belastningen av näringsämnen minskar, vilket bör öka möjligheten att uppnå en bättre ekologisk status i samtliga recipienter samt i Askrikefjärden. Vattenförekosten Askrikefjärden har idag en *otillfredsställande ekologisk status* på grund av övergödning och en *god kemisk ytvattenstatus*. De aktuella fastställda miljökvalitetsnormer som gäller är att Askrikefjärden ska uppnå en *god ekologisk status*, med en tidsfrist till år 2021 på

¹ Belastningsberäkningar för sjöar i Nacka, K. Ek och T. Tiren, Länsstyrelsen i Stockholm 1988

grund av övergödningen. Dessutom ska vattenförekomsten ha en fortsatt *god kemisk ytvattenstatus* år 2015.

Utbyggnadsförslaget

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med självfall eller LTA-system (lågtryckavlopp). I delar av området läggs ledningarna på frosthjort djup och i delar läggs ledningarna grundare med isolerlåda och värmekabel. Utbyggnaden innebär begränsade ingrepp i marken.

Genomförandet av detaljplanen för Område G och angränsande detaljplaner innebär att bristfälliga avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala spillvattennätet.

Inom detaljplanen finns områden där vatten inte rinner undan. När området byggs ut ökar även de hårdgjorda ytorna (t ex tak, infarter) och dagvattenavrinningen. Grundvattenuttaget kommer att minska. Klimatförändringar bedöms ge kraftigare regn i framtiden. Sammantaget blir det ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. En effektivare avrinning från området är nödvändig för att hindra att vattnet däms upp och orsakar olägenheter. Avledningen av dagvatten kommer att ske i öppna diken, men på vissa platser är det nödvändigt att lägga ledningar. Öppna diken har både en viss utjämnande effekt och de minskar halten av närsalter och föroreningar innan vattnet når någon sjö.

Dagvattnet ska så långt som möjligt infiltreras på tomtmark. Åtgärder måste göras både på enskilda fastigheter och inom vägområden, för att hindra olägenheter på grund av t ex uppdämt vatten eller för kraftig avrinning i planområdet. I vissa områden är det olämpligt att bygga sluttningshus eller hus med källare då det finns risk för högt grundvatten. Då fastigheterna kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än idag är det viktigt att de boende förstår områdets naturliga förutsättningar t ex ytvattenströmmar och diken. Om de boende önskar att behålla de naturgivna förutsättningarna, är det viktigt att ändringar på fastigheterna görs med varsamhet och att de själva inser vilka konsekvenser olika ändringar medför.

Vikingshillsvägen skär igenom detaljplanen (Område G). Dagvattenfrågorna längs Vikingshillsvägen hanteras i en separat detaljplan². Delar av området längs med Vikingshillsvägen är låglänt och översvämningsdrabbat. Dagvatten från vägar och befintlig bebyggelse avvattnas huvudsakligen via vägdiken. Detaljplanläggningen av Vikingshillsvägen innebär bl a att trafiksäkerheten ökar, att VA-försörjning för detta detaljplanområde möjliggörs och att ett dagvattensystem byggs ut. Olika åtgärder som föreslås i den andra planen gynnar även dagvattenförhållandena i denna detaljplan (Område G). För att minska flödet mot Karbosjön, planeras en ny dagvattenledning mellan Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen. Den nya

² Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

ledningen leder dagvatten från delar av Karbosjöns dagvattenområde till Sågsjön igenom Område G. Ledningen läggs i allmän mark. Miljödomstolen har beslutat om tillstånd för markavvattning.

Då vissa fastigheter även efter planens genomförande riskerar att få problem med översvämningar har delar av dessa prickats eller plusprickats. I dessa områden tillåts ingen huvudbyggnad. Plankartan innehåller bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet.

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter, vilket ger mer trafik. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafik kommer att öka. Biltvätt på fastigheter och gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på fastigheterna bör begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan. Även fastighetsägarnas val av byggnadsmaterial kan påverka dagvattnets innehåll av föroreningar.

Det finns inga större parkeringsytor i området som motiverar installation av oljeavskiljare eller liknande på allmän mark.

En planbestämmelse införs som reglerar vägens uppbyggnad och dimensionering. Där allmän platsmark utgörs av väg, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggi Axeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att eventuella framtida problem ska hanteras av de enskilda fastighetsägarna, huvudman för allmän plats eller väghållaren.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av föroreningar på grund- och kustvatten genom införande av kommunalt spillvattennät.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden. Åtgärder som genomförs vid ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att minska dagvattenproblematiken även inom Område G.

Vägföreningen ansvarar för dagvattnet på allmän mark i planområdet.

För vägar som är allmän platsmark, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon /veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggi Axeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

TRAFIK

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

Utbyggnadsförslaget

Vikingshillsvägen skär igenom Område G som uppsamlingsväg och Kummelnäsvägen angränsar till denna plan. Båda vägarna ligger utanför detaljplaneområde G. Trafikmängden på Vikingshillsvägen beräknas 2015³ vara ca 3700 fordon/dygn på sträckan mellan Kummelnäsvägen till Risvägen. Antalet fordon baseras på att 100 % permanentboende och 0% förtätning i hela området. Vägbelysning och bärighet kommer att förbättras. Åtgärderna föreslås för ökad trafiksäkerhet. De åtgärder som ska vidtas enligt den särskilda detaljplanen för Vikingshillsvägen⁴ samt den utbyggda Kummelnäsvägen gagnar även denna detaljplan (Område G)

Planen möjliggör permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad trafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då många fastigheter är permanentbebodda redan i dag.

Periodvis kommer byggtrafiken öka till de fastigheter som fått bygg rätt.

Slutsats: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Det småskaliga vägnätets karaktär bevaras.

KLIMATEFFEKT

Detaljplanen innebär en fortsatt gles bebyggelse, i ett område med begränsad turtäthet för kollektivtrafik, vilket innebär ett stort bilberoende. Med nuvarande bilpark medför detta ett ökande utsläpp av klimatpåverkande gaser. Därför är det angeläget att man vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka beaktar behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

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

³ ”Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo” WSP, december 2004

⁴ Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun, Projekt 9409

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden⁵ för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

Inomhus:	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

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

Kvalitetsmål:

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

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

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

Avstegsfall A

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

⁵ 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

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

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

Planbestämmelse, m_1 respektive m_2 , anger vilken ljudnivå som ska tillämpas på respektive fastighet.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon per dygn). Såväl Vikingshillsvägen som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen för Område G innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed Vikingshillsvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs Vikingshillsvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Även längs Kummelnäsvägen bedöms trafiken 2015 öka till 1200 fordon per dygn. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Några fastigheter längs Kummelnäsvägen bedöms i framtiden inte klara riktvärdet, även här kan avstegsfall A vara nödvändigt att tillämpa.

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

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

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

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

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

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).

Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

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

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

TRYGGHET OCH SÄKERHET**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

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

Slutsatser: För att säkra räddningstjänstens framkomlighet bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-03-17 § 59. Laga kraft 2014-07-22.

Thérèse Widmark
Projektstöd



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Anna Silver
08-785 51 79

BESLUT

Datum
2011-08-17

Beteckning
511-2011-928

1 (2)

9302

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
Nacka kommun
131 81 NACKA



R 1798. 2003

Upphävande av strandskydd inom del av detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G), Boo, Nacka kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom det område som har markerats med skraffering på den karta som hör till detta beslut (bilaga 1). Upphävandet avser kvartersmark som benämns med B och E i plankartan samt allmän platsmark för vägar enligt till ansökan hörande karta, bilaga 1, som ansluter till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken i dess lydelse före 2009-07-01.

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

Upplysningar

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

Detaljplanen bör inte antas innan detta beslut har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Planområdet är beläget i sydöstra Kummelnäs i norra Boo. Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Detaljplanen överensstämmer med de riktlinjer som finns i Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2002. I översiktsplanen anges att området ska möjliggöra permanentboende i takt med att vatten- och avloppsförsörjningen byggs ut.

Inom planområdet gäller byggnadsplan Bpl 166 som fastställdes i mars 1986. I samband med att planen fastställdes upphävdes strandskyddet inom kvartersmark.

Nya bestämmelser om strandskydd trädde i kraft 2009-07-01. Ändringarna har införts i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande strandskydds-



bestämmelserna och hur strandskyddet ska hanteras i samband med planläggning. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen inträder sedan 2010-07-01 strandskydd automatiskt inom 100 meter från strandlinjen när en gällande stads- eller byggnadsplan ersätts av en ny detaljplan. Enligt samma övergångsbestämmelser är länsstyrelsen beslutsmyndighet för ärenden som inlets före 2009-07-01, och beslut om upphävande av strandskydd inom detaljplan ska fattas enligt de regler som gällde innan detta datum. Det aktuella planärendet har inlets före 2009-07-01. Länsstyrelsen får upphäva strandskyddet inom ett område som avses att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger och syftet med strandskyddet inte motverkas.

Nacka kommun önskar upphäva strandskyddet inom det område som har markerats med skraffering enligt bifogad karta. Upphävandet avser kvartersmark som benämns med B och E i plankartan samt allmän platsmark för vägar. Strandskyddet kommer att ligga kvar inom allmän platsmark, natur. Förslaget att upphäva strandskyddet i aktuell del har kungjorts i samband med utställningen av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan konstatera att upphävandet av strandskyddet inom kvartersmarken avser enskilda ianspråktaga fastigheter för bostadsändamål där strandskyddet tidigare har varit hävt. Den allmänna platsmark som berörs omfattar i huvudsak befintliga vägområden. Länsstyrelsen bedömer att områdena som omfattas av upphävande redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Allmänhetens tillgänglighet till stränderna säkerställs genom att området närmast sjön Svartspotten planläggs som allmän platsmark, natur. Här kommer strandskyddet att ligga kvar. Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av planförslaget inte nämnvärt påverkar viktiga livsmiljöer för växter och djur.

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom föreslaget område och att det är förenligt med kommunens översiktsplan samt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel.

I handläggningen av detta ärende har deltagit arkitekt Klas Klasson, beslutande och samhällsplanerare Anna Silver, föredragande.

Klas Klasson

Anna Silver

Kopia av beslutet +karta (bilaga 1) till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM +besvärshänvisning
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft) Pl (planarkivet, pärmen)

Bilaga 1

PLANENS ÄMPELSÄR
 Förordet eller den ordinarie förordande beslutande. Den beslutande skapas efter beslutet från den kommunala. Endast angivet område och utformning är tillåtet.

GRÄNSSETECKNINGAR
 Linje med 3 mm utvärter planmässigt gräs.
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Trafikled
 Naturreserv
 Ledare
 Gång- och cykelväg
 Gårdsväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 Bebyggelse
 Trafikled
 Naturreserv

VATTENOMRÅDEN
 Öppet vattenområde
 Uppfyllning av allmänna platser

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vattenområde ska vara dimensionerat för en trafikled på max 30 hela fordon/
 vagnställdplatser samt för mer än 30 tunga fordon/vagnställdplatser med ett axeltryck
 på 70 ton och bogstavelstryck på 16 ton.

NYTTJÄMNING/FASTSETTELING
 På fastmark ska bebyggelse vara större än 2000 kvadratmeter för huvudbyggnad
 som uppfyller i en våning högst 6,5 m i bygghöjd på 11 % av
 bygghöjden, dock högst 100 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppfyller i två
 våningar högst upptar en bygghöjd på 8 % av bygghöjden, dock högst 140 kvadratmeter.
 På fastmark med bebyggelse mindre än 2000 kvadratmeter för huvudbyggnad
 som uppfyller i en våning högst upptar en bygghöjd på 10 kvadratmeter.
 Huvudbyggnad som uppfyller i två våningar högst upptar en bygghöjd-
 area på 80 kvadratmeter.

Garage och uthus för högst upptar en sammanlagd bygghöjd på
 60 kvadratmeter. Varje den största byggnaden högst för varje 35 kvadratmeter.
 Största anslutna fastigheter

Högt en huvudbyggnad för uppfyller per fastighet
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning från delningen ska läggas ut
 och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planlösa.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken för inte bebyggelse
 Marken för enstaka byggnader med uthus och garage
 K-k-zon för kontor och uteri för inte användas

MARKENS ANORDNING
 Placering, utformning, utformning
 Placering och utformning ska placeras minst 2,0 m från trottoarskant.
 Inl
 Endast tillåtet huvudbyggnad

Utformning
 Höga anslutna våningar
 Höghet för huvudbyggnad som uppfyller i en våning är högst 6,5 m.
 Höghet för huvudbyggnad som uppfyller i två våningar är högst 8,0 m.
 Höghet för uthus och garage är högst 4,0 m.
 Utöver höga tillåta högheter för mindre bygghöjder, t.ex. storköket,
 ventilationsutrustning o.dyl. uppfyller.

Höga anslutna bygghöjder
 Lägsta höjd underkant bänklina i reter över trottoar
 Varskiltbestämelse

Vid utställning och utställning ska byggnader bestående utställning,
 utställning och kvalitet utställning överensstämmer med utställning
 eller i ett utställning som är typiskt för bygghöjden tillåtet. Eventuellt
 tillåtet underkastad bygghöjd i placering, skida och arkitektonisk
 uttryck.

Utställning
 Utställning som kvartersmark ska så tillämpligt utställning som tomt.
 STORINGSSKYDD
 Bygghöjderna ska utställning så all minst hälften av bygghöjden för högst
 55 db(A) ekvivalent ljudnivå inuti rummet. Den ekvivalenta
 ljudnivån i rummet ska överstiga 30 db(A) i bygghöjden. Fastigheten ska
 ha ljudväg till utställning med högst 55 db(A) ekvivalent ljudnivå och maximal
 ljudnivå på högst 70 db(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Geometriens ordning är 7 år från den dag planen varat laga utvald.
 Bygghöjd för inte ges för inte angivet utställning av bygghöjd på annan plats utställning.
 Marken ska vara tillämplig utställning av bygghöjd på annan plats utställning.
 Kommunen är inte bunden till annan plats.

LUSTRATER
 Kustmark
 Fast mark

Skala 1:1000
 Fast mark

Blad 1 (2)

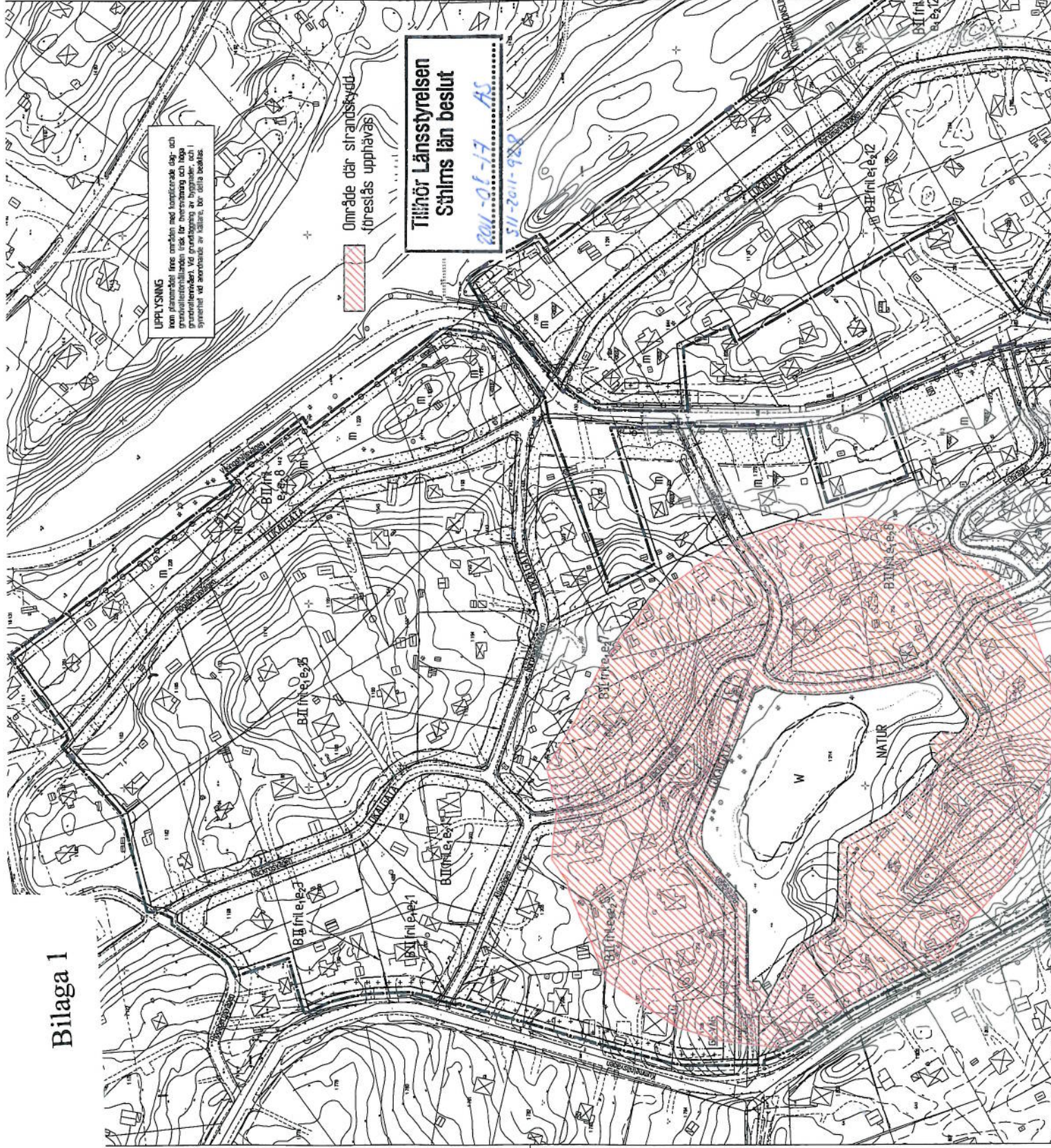
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Till planen för:
 planbestämning
 planbestämning
 planbestämning

Adress: Torsching
 Parceller

Tillhytt av MSN
 Aragen av MSN

Projekt 2003/202 ZH
 Projekt 2002



UPPLYSNING
 Den planerade före områden med kommande dag- och
 grundförhållanden risk för övervakning och höga
 grundförhållanden. Vid grundförhållanden av bygghöjd, och i
 synnerhet vid anordnande av tillåtet, för vilka beaktas.

Område där strånskyldd
 föreslås upphävas

Tillhör Länsstyrelsen
 Södermanlands län beslut
 2011-01-17 AS
 511-2011-928

Till planen för: planbestämning planbestämning planbestämning	Adress: Torsching Parceller	Projekt 2003/202 ZH Projekt 2002
Utställningshandling	Tillhytt av MSN Aragen av MSN	