

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014, reviderad november 2015, reviderad i maj och juni 2016, reviderad i december 2017

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Kulturhistorisk beskrivning
- 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 spillvatten<sup>1</sup> samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

---

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

## PLANBESKRIVNING

---

### BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget i norra Boo och avgränsas i norr och öster av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, i väster av Rørsundsviken samt i söder av naturreservatet Velamsund. Totalt omfattar planområdet 118 bostadstomter samt ett tiotal andra fastigheter (natur, vägar).



*Planområdets avgränsning*

#### Areal

Planområdets totala areal är cirka 76 hektar, varav cirka 18 hektar utgörs av vattenområde. Vattenområden, det vill säga en del av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, ingår i planområdet.

#### Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmäntillgängliga områden (vägar och naturmark) ägs främst av tomtägareföreningar och Nacka kommun men även av privatpersoner.

PLANBESKRIVNING

---

## INTRESSEN ENLIGT 12 KAP. PBL

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Höggarnsfjärden omfattas av riksintresseområde för farled, enligt 3 kap 8§ MB.

Riksintresset berör inseglingsled till Stockholm. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Delar av planområdet omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6§ MB. Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bland annat i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor (så kallade "grosshandlarvillor"). Dessa sommarvillor har ofta en rik lövsågeridekor och är ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska uttryck. Då planförslaget inte medför någon förtätning samt då särskilda bestämmelser införs för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området bedöms planförslaget inte medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Planområdet omfattas av riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap MB, som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen samt friluftslivets intressen. Riksintresset ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Befintliga allmäntillgängliga ytor säkerställs i planförslaget som allmän plats (natur/park/väg) och befintlig gångstig som används som entré till Velamsunds naturreservat säkerställs som allmän plats (gångväg). Därmed bedöms planförslaget inte medföra skada på riksintresset för kust och skärgård.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### **Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN med avseende på luft för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Området avrinner till Askrikefjärdens vattenförekomst. Enligt statusklassning 2017, är ekologiska statusen måttlig och kemiska statusen uppnår ej god status. Avgörande för den ekologiska statusen är de biologiska kvalitetsfaktorerna bottenfauna och växtplankton. Status för de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna näringsämnen och siktdjup stöder denna bedömning. Den kemiska klassningen baseras på att tributyltenn och antracen överskrider gränsvärden för sediment. Förutom dessa ämnen finns även ett nationellt undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter.

## PLANBESKRIVNING

---

Fastställd miljö kvalitetsnorm för Askrikefjärden är god kemisk ytvattenstatus utan tidsbestämmelse. Miljö kvalitetsnorm för den ekologiska statusen är uppskjuten till 2027, då god ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021, eftersom mer än 60% av den totala tillförseln kommer från utsjön.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status.

### **Hälsa och säkerhet**

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

## **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktlig planering**

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2012, är planområdet utlagt som gles samlad bebyggelse. Ett förslag till revidering av översiktsplanen har tagits fram, även i denna är planområdet utlagt som gles samlad bebyggelse. I den översiktsplan som gällde när planarbetet påbörjades, *översiktsplan 2002*, var planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus och de områden som inte hade utbyggt VA-nät föreslogs permanentas i takt med att VA-försörjningen byggdes ut. Detaljplanen överensstämmer med både den gällande översiktsplanen och den revidering som pågår samt med den tidigare översiktsplanen.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller områdesbestämmelser; OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad lovplikt för bland annat rivning, byte av fasad-/takmaterial, schaktning, fyllning och trädfällning. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns cirka 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek. Fastigheterna Velamsund 1:30 och Velamsund 1:314 omfattas av OB 3 och OB 16 samt även av OB 15, där OB 15 anger att huvudbyggnaden på Velamsund 1:30 ska klassas som permanentbostad. För fastigheten Velamsund 1:82 gäller förutom OB 3 och OB 16 även OB 23 som även den anger att huvudbyggnaden på fastigheten ska klassas som permanentbostad. För fyra fastigheter

## PLANBESKRIVNING

---

på Rörsundaön gäller detaljplan, dp 108, som medger bebyggelse för permanentboende. För den kommunalägda marken i anslutning till dp 108 gäller byggnadsplan Bpl 121.

För några fastigheter ute på Rörsundaön, finns ett § 113-förordnande som är kopplat till byggnadsplan Bpl 121, se vidare under avsnitt *Planförslaget*, rubrik *Upphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen*.

### **Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar**

Delar av planområdet ingår i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)*. År 2011 antog Nacka kommun ett nytt kulturmiljöprogram som anger att vissa områden är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Se vidare rubriken "Kulturmiljö och landskapsbild"

Inför detaljplanearbetet har Nacka kommun i mars 2010 genomfört en inventering av områdets mest värdefulla byggnader. Resultatet redovisas i rapporten "*Kulturvärden i område C*", *Vikingshill, Saltsjö-Boo*."

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås byggrätter för permanent bostadsbebyggelse för befintliga bostadstomter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, det vill säga att områdets föreningar ansvarar för utbyggnad och drift av vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Föreningarna ansvarar även för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Områdenas karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning i dessa områden föreslås behållas. Planarbetet omfattar inte några vägbreddningar/vändplaner om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetet omfattar inte någon prövning av kommunal service (till exempel förskolor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo omfattar dock bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 52, att arbetet med detaljplanen skulle påbörjas. Detaljplanen är därmed upprättad enligt den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (SFS 1987:10). Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och utgångspunkter för planeringen finns i Planeringsstrategin för Boo samt i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Ett program har därmed inte bedömts nödvändigt att upprätta.

PLANBESKRIVNING

---

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik och områdets nuvarande användning

Planområdet, som omfattar 118 bostadstomter och ett 10-tal andra fastigheter (vägar, natur med mera), är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård och blev på 1860-talet attraktivt för sommarvillbebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin långsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Under 1800-talets slut ökade antalet avstyckningar för sommarbebyggelse närmast kusten allt mer. På 1930-talet blev tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön attraktiva för fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Under senare tid har området alltmer övergått från att vara ett fritidsområde till ett område för permanentboende.

### Mark och vegetation

#### *Terrängförhållanden och vegetation*

Hela norra Boo utgör en del av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. På såväl bostadstomter som i grönområden 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.

Inom området finns flera stora gamla sommarvillor med tillhörande trädgårdar. Många av dessa trädgårdar är utformade som parker med både stora ädellövträd och exotiska arter av buskar och träd. Vissa arter har spridit sig ut i naturmarken, bland annat avenbok och ädelgran.

#### *Lindallén*

Utmed Almdalsvägen växer en lindallé. Lindarna är hamlade och har därmed små kronor, men träden är i relativt dålig kondition. Hamlingen har sannolikt bidragit till skadorna. Allén är av stort värde för kulturmiljön. Allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken samt av förordningen (1998:1252) om områdesskydd.

Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bland annat lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

#### *Geotekniska förhållanden och radon*

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några mindre och låglänta partier består marken av lera. Det förekommer även mindre områden med sand.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Förorenad mark*

Inom de delar av fastigheterna Velamsund 1:294 och 1:32, som berörs av småbåtshamnens mark- och vattenområdet kan det finnas förorenad mark/sediment som härstammar från hamn- och båtklubbens verksamhet och de kemikalier som förekommer vid denna typ av verksamhet.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet, främst på Rörsundaön, finns ett flertal sommarvillor från förra sekelskiftet. Villorna, som har höga kulturvärden, har högst varierande utseenden och representerar flertalet av tidens stilriktningar. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri och tomterna är väl tilltagna.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön, som fick namnet Sommarbo, blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Stugorna har varierande utseenden och är belägna på ganska stora skogstomter. Vägarna är anlagda terränganpassat, vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)* ingår bebyggelsen på Rörsundaön i helhetsmiljön Hasseludden-Kummelnäs-Vikingshill. En helhetsmiljö är en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Bebyggelsen på Rörsundaön utgör även en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är Rörsundaön och anslutande väg med lindallé utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Bebyggelsen på Rörsundaön och Sommarbos norra kust omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, (Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet). Värdet ligger bland annat i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor så kallade "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvården.

Den branta och exponerade terrängen gör att planområdet är mycket känsligt från landskapssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i området karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Parker och trädgårdar*

Till de gamla grosshandlarvillorna hörde stora parkanläggningar med planterade träd och byggda delar. Bland annat hade Sommarbo en stor engelsk park som utformades av dåtidens främsta trädgårdsanläggare. Parken har efterhand styckats av i villatomter men spår syns fortfarande både på de privata tomterna och i naturmarken. Bland annat finns stora exemplar av lärk, bok, och exotiska arter av buskar och träd. I naturmarken väster om Rosenvägen finns resterna av Montelius äventyrsgrotta med ett stenvalv och en vattenreservoar. Reservoaren gav självtryck till vattenkonster av olika slag.

Flera av villorna på Rörsundaön har också stora tomter med mer eller mindre välbevarade parkanläggningar. Dessa är av stort värde för landskapsbilden, främst genom att ge hela området ett grönt och lummigt intryck.

### **Service**

I direkt anslutning till planområdet ligger Backeboskolan som är en friskola med förskoleklass samt årskurs 1-6. Sågtorpsskolan och Myrsjöskolan finns cirka 3,5 respektive 5 kilometer söder om planområdet. Dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge centrum på cirka 5 kilometers avstånd. I Orminge centrum finns även vårdcentral.

### **Friytor**

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreationsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet. Naturområdena genomkorsas av stigar som ofta utgör branta genvägar mellan områdets olika delar. En välanvänd gångväg finns bland annat mellan Linnéavägen och Rosenvägen.

En promenadväg med högt rekreativvärde finns på Rörsundaöns västra del. Promenadvägen sträcker sig utmed vattnet och leder fram till den gamla ångbåtsbryggan som numera har rasat samman.

På Rörsundaön finns, enligt gällande detaljplan, möjlighet för allmänheten att promenera utmed vattnet över privat tomtmark (Velamsund 1:61) på så kallat "x-område" mellan Brynjevägen och Tomtebacken. Denna möjlighet bedöms inte utnyttjas i dagsläget på grund av att området upplevs som privat. Från slutet av Fagnäsvägen finns ett servitut på privat tomtmark, fastigheten Velamsund 6:1, som är till förmån för fastigheten Velamsund 1:1 som ägs av Nacka kommun. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig ut i Velamsunds naturreservat.

Den bro som band ihop Rörsundaön med fastlandet vid Marens östligaste del utgjorde en del av en tidigare strandpromenad utmed Rörsundaöns södra strand. I och med att bron revs 1978 minskade värdet på strandpromenaden eftersom vägen blev en återvändsgata. Möjligheten att röra sig utmed vattnet finns kvar eftersom marken ägs av Nacka kommun, men området upplevs numera privat.



## PLANBESKRIVNING

---

Intill småbåtshamnen vid Fagernäsvägen/Tegelövägen finns en friyta som används som samlingsplats och bad. Väster om småbåtshamnen finns ytterligare en friyta som till viss del utnyttjats som lekplats.

Velamsunds naturreservat söder om planområdet är ett rekreationsområde med friluftsgård, föreningsliv med mera.

### Vattenområden

Delar av Höggarnsfjärden, Velamsundsviken och Rörsundsviken ingår i planområdet. Alla vattenområdena ligger inom vattenförekomsten Askrikefjärden.

### Gator och trafik

#### *Gatunät*

Planområdet trafikförsörjs i huvudsak via Vikingshillsvägen och Sommarbovägen. Vägarna inom planområdet är smala och främst anpassade för fritidshusbebyggelse. På vissa platser finns problem med sikt, främst i korsningar och backkrön. Vägarna inom området sköts idag av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening och Vikingshills samfällighetsförening.

Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön.

#### *Parkering, angöring*

All parkering inom planområdet sker på kvartermark. En särskild parkeringsplats finns för boende på öarna Tegelön, Tisdan samt Onsdan/Torsdan (medlemmarna i Tegelöns tomtägareförening) på fastigheten Velamsund 1:294.

#### *Kollektivtrafik*

Sommartid går två busslinjer till/från Slussen längs Sommarbovägen. Vintertid stannar linjerna vid slutet av Vikingshillsvägen precis utanför planområdet.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

VA-försörjningen inom området är enskild. Inom delar av planområdet finns problem med vattenförsörjningen såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Idag ställs därför krav på tillstånd för nya enskilda brunnar.

#### *El*

Inom planområdet finns fyra elektriska nätstationer. En vid korsningen Tomtebacken/Björkuddsvägen, en vid vändplanen vid Vikingshillsvägen, en utmed Daliavägen och en utmed Sommarbovägen.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Avfall*

Sophämtning sker idag med sopbil vid respektive fastighet.

### **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 att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig indelning av bostadstomter ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

Genomförandet av planen innebär att näringsbelastningen på Askrikefjärden kommer att minska, vilket förbättrar möjligheterna att uppnå en god vattenstatus.

### **Mark och vegetation**

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR och PARK) i detaljplanen. Anledningen till att ett naturområde markerats som park är att det finns lämningar av en historisk park. Planförslaget medger en framtida upprustning av parkanläggningen.

Landskapsbilden sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Inom de delar av planområdet som ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården samt inom områden som bedömts som särskilt värdefulla för landskapsbilden och närmiljön införs en administrativ bestämmelse (a<sub>2</sub>) som bland annat anger att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild samt att marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Syftet med bestämmelsen om marklov för fällning av träd är att skydda för landskapsbilden och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter och bevara områdets karaktär med naturtomter. För vissa områden införs marklov för fällning av träd med en

## PLANBESKRIVNING

---

stamdiameter större än 15 cm, (a<sub>4</sub>). Syftet med denna bestämmelse är att även mindre martallar ska omfattas av kravet på marklov för trädfällning.

Allén utmed Almdalsvägen ska bevaras, vilket regleras genom en planbestämmelse. Allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken samt av förordningen (1998:1252) om områdesskydd. För eventuella åtgärder på och i anslutning till allén kan dispens från biotopskyddet krävas. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet för biotopskydd på bland annat alléer. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. Ett exempel på särskilt skäl kan vara trafiksäkerheten, det vill säga att träd riskerar att falla ner längs en väg i en allé. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall. Ansökan om dispens ska göras till länsstyrelsen.

VS-ledningarna som ska försörja Rörsundaön föreslås förläggas bredvid Almdalsvägen för att inte påverka alléträdens rötter.

I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Detaljplanen reglerar att vissa markområden inte får bebyggas, dessa områden är markerade med prickar på plankartan (så kallad prickmark). Syftet med prickmarken närmast gata är att behålla ett öppet gaturum utan byggnader som skymmer sikten vid utfarter etcetera. Syftet med prickmark mot angränsande naturmark är att minska risken för/känslan av privatisering av naturmark genom att byggnader inte får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark. Detta då man som passerande naturligt vill hålla ett respektavstånd till en byggnad vid passage. Även vissa sammanhängande markområden inne på bostadsfastigheter regleras med prickmark, framför allt sluttningar. Syftet med denna prickmark är att bevara området karaktär med sammanhängande obebyggda områden och att värna landskapsbilden. I vissa fall syftar prickmarken även till att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset. I vissa fall har prickmark införts för att området bedömts olämpligt att bebygga, till exempel på grund av brant terräng. Vissa låglänta områden har även prickmarkerats då de bedömts som olämpliga att bebygga med hänsyn till risken för översvämningar.

Prickmarken innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov. Förutsatt att andra tillstånd, exempelvis marklov och vid behov strandskyddsdispens, erhålls är det möjligt att uppföra anläggningar som inte kräver bygglov på prickmark.

### *Förorenad mark*

Inom de delar av fastigheterna Velamsund 1:294 och 1:32 som berörs av småbåtshamnens mark- och vattenområdet kan förorenad mark finnas till följd av den småbåtverksamhet som skett på platsen. Marken bedöms vara lämplig för föreslagen markanvändning utan särskilda planbestämmelser om sanering. Innan schakt och grävarbeten får utföras på dessa fastigheter ska dock exploatören, i enlighet med

## PLANBESKRIVNING

---

miljöbalkens regler, kontakta kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor. Bedömningen är att denna åtgärd är tillräckligt för att uppnå målområdet giftfri miljö.

### Tillkommande bebyggelse

De nya husen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. Den största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad varierar beroende på fastighetens storlek och byggnadens nockhöjd.

För merparten av områdets fastigheter gäller planbestämmelsen (e<sub>1</sub>) som innebär: Bebyggelsen ska vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. På fastighet med landarea större än 1000 kvadratmeter får huvudbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och då högst uppta en byggnadsarea (yta på marken) på 8 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvadratmeter. På fastighet med landarea mindre än 1000 kvadratmeter får huvudbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och högst uppta en byggnadsarea på 80 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 110 kvadratmeter.

För de befintliga huvudbyggnader som överskrider den ovan beskrivna generella bestämmelsen för huvudbyggnadens byggrätt införs istället en särskild bestämmelse (e<sub>4</sub> 000). I huvudsak ges en sådan befintlig huvudbyggnad en byggrätt som motsvarar byggnadsarean för befintlig byggnad. I de fall altaner som räknas in i byggnadsarean finns i anslutning till huvudbyggnaden ingår dock inte altanens byggnadsarea i den byggrätt som tillåts genom bestämmelsen. Detta då altanen i sådant fall skulle kunna rivas och altanens byggnadsarea istället skulle kunna användas för att bygga till befintlig byggnad med motsvarande yta, vilket inte bedöms förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och bedöms medföra risk att planförslaget i förekommande fall skulle påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.

Fastigheterna Velamsund 1:4 och Velamsund 1:249 bedöms idag ha två huvudbyggnader. Byggrätten för dessa fastigheter regleras genom en särskild bestämmelse (e<sub>5</sub> 000+000) som anger byggrätten för respektive huvudbyggnad samt även medger att två huvudbyggnader får finnas per fastighet. Detta i syfte att befintliga byggnader ska få stöd av planförslaget.

En generell planbestämmelse införs som begränsar antalet bostadslägenheter till högst två per huvudbyggnad. En huvudbyggnad kan alltså innehålla två lägenheter, till exempel för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Detta då behovet av parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ökar om byggrätten fördelas på flera lägenheter, vilket får till följd att stora markområden hårdgörs. En sådan utveckling

## PLANBESKRIVNING

---

överensstämmer inte med detaljplanens syfte om att rådande bebyggelsemönster, där vegetation dominerar över bebyggelse, ska bevaras.

För de fastigheter vars befintliga huvudbyggnad överskrider den generella nockhöjden i planförslaget införs särskilda bestämmelser som i huvudsak motsvarar huvudbyggnadens befintliga nockhöjd.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Mot gata reglerar dock prickmark att nya byggnader inte kan placeras närmare gatan än 6,0 meter. För de fastigheter som har befintliga huvudbyggnader som ligger närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter införs en särskild bestämmelse (p<sub>1</sub>) som anger att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, men att eventuell tillbyggnad eller ny byggnad ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Vilka befintliga huvudbyggnader som berörs av denna bestämmelse framgår av plankartan med tillhörande grundkarta. Syftet med planbestämmelsen är att befintliga byggnader ska få stöd av detaljplanen. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen och planens syfte att bevara områdets karaktär, där vegetation dominerar över bebyggelse och husen oftast är indragna på fastigheterna, samt av hänsyn till berörda grannar bedöms det dock inte lämpligt att tillåta att ny bebyggelse placeras närmare fastighetsgräns än detaljplanens generella bestämmelser. Tillbyggnader och nya byggnader ska därför placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

För merparten av fastigheterna i området gäller att den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader är 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största byggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter.

För fastigheter vars befintliga komplementbyggnader överskrider den generella byggrätten för komplementbyggnader införs en särskild bestämmelse, (e<sub>6</sub> 000+000). Bestämmelsen innebär att sammanlagd byggrätt för komplementbyggnader och byggrätten för en enskild byggnad i huvudsak motsvarar befintliga byggnader på respektive fastighet. Den första siffran efter e<sub>6</sub> anger den sammanlagda byggrätten och den andra siffran anger största tillåtna storlek på en enskild byggnad. Exempelvis innebär e<sub>6</sub> 80+50 att den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är högst 80 kvadratmeter varav en enskild byggnad får vara högst 50 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen.

Vissa befintliga komplementbyggnader som ligger inom prickmarkerat område och som inte bedöms lämpliga att befästa, exempelvis på grund av att det inte bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet eller då byggnaden är olämpligt placerad utifrån trafiksäkerhetsaspekter har inte befästs i detaljplanen. Förutsatt att byggnaden är uppförd enligt vid tiden gällande lagstiftning får byggnaden ligga kvar och underhållas. Byggnadens area är även inräknad i den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader på berörd fastighet, vilket innebär att om byggnaden av någon anledning skulle förstöras eller tas bort är det möjligt att återuppföra en byggnad med motsvarande area inom de delar av fastigheten som inte är prickmarkerade.

## PLANBESKRIVNING

---

På vissa fastigheter finns idag stora komplementbyggnader. För dessa fastigheter införs en särskild bestämmelse (e<sub>7</sub> 000) som reglerar byggrätten för den stora komplementbyggnaden. Övriga komplementbyggnader på fastigheten regleras med bestämmelsen (e<sub>6</sub> 000+000) som beskrivits ovan. För vissa fastigheter regleras byggrätten för komplementbyggnader enbart med bestämmelsen (e<sub>7</sub>). Syftet med att specifikt peka ut befintlig plats för stora byggnader är att säkerställa att dessa byggnader får stöd i detaljplanen men samtidigt styra att nya stora byggnader inte kan uppföras på annan plats på fastigheten. Detta för att säkerställa att områdets karaktär inte påverkas negativt.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. För befintliga byggnader som överskrider denna höjd regleras tillåten höjd med en särskild bestämmelse som i huvudsak motsvarar byggnadens befintliga höjd.

Vissa markområden är markerade med plusmark, som innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera att områdena inte ska bebyggas med huvudbyggnader.

Fastigheterna längs Sommarbovägen är de bostäder som kommer ha flest förbipasserande fordon i planen. Vägen används som en bussgata under sommartid. Det finns inga planer idag på att utöka för bussturer under vinterhalvåret, då vägen i så fall behöver förbättras. Enligt trafikprognos i området kommer det kunna gå 1000 fordon längs Sommarbovägen i framtiden. Prognosen är högt räknad med tanke på att området inte kommer att förtätas nämnvärt då befintlig fastighetsindelning ska behållas. Med passage av 1 000 fordon fås en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA cirka 10 meter från vägmitt, vilket innebär cirka 6 meter in på respektive fastighet längs vägen. Samtliga fastigheter längs vägen har ett område med prickad mark 6 meter in från fastighetsgräns, och eventuell ny placering av bostad kommer därmed hamna på det avstånd från vägen att risken för att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska överskridas är liten. Även uteplats kommer vara möjligt att placera där ljudnivåerna är lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Därmed finns inget behov av störningsbestämmelse för buller i plankartan.

Ett av planens syften är att bevara befintlig fastighetsindelning, en planbestämmelse (e<sub>2</sub>) införs därför som reglerar antalet tillåtna fastigheter så att det motsvarar dagens indelning i bostadstomter. Planförslaget tillåter därmed inga avstyckningar.

Inom området finns några fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen. Detta berör följande fastigheter:

- Velamsund 1:69, Velamsund 1:70 och Velamsund 22:1 som tillsammans bedöms utgöra en bostadstomt och därmed ges en byggrätt.
- Velamsund 1:34 som bedöms utgör en bostadstomt tillsammans med Velamsund 1:31.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Översvämningsrisk*

Inom delar av planområdet finns risk för översvämningar om havsnivån stiger. Dessa områden har belagts med byggförbud, prickmark, i den mån de varit obebyggda. För befintliga bostadsfastigheter, där prickmarkering inte varit en rimlig lösning, införs en planbestämmelse (b) som anger att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet, i höjdsystemet RH2000, inte skadar byggnadens konstruktion.

Bebyggelse i planområdet bedöms lämplig i förhållande till risken för tillfälliga översvämningar, men hänsyn måste tas till lokala naturliga skyfallsstråk. De ytor som bedöms påverkas av djupare vattenansamlingar vid skyfall har prickmarkerats i planförslaget.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### Hänsynsbestämmelser

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljövården utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse (f) som syftar till att bevara övergripande kulturvården. Detta innebär att grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt ska undvikas. Kommunens riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng bör följas.

Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar, anpassning med källare eller slutningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnadstradition, det vill säga material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen ska vara dov och anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Vita och ljusa färgkulörer som kan uppfattas som framträdande i landskapsbilden är inte lämpliga.

#### Skyddsbestämmelser

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs en skyddsbestämmelse (q<sub>1</sub>) som innebär att byggnaderna inte får rivras.

#### Varsamhetsbestämmelse

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs även en varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>) som innebär att vid underhållsarbeten och vid 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. Vidare ska eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad underordnas huvudbyggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Denna varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>) införs även för ett antal byggnader som inte omfattas av rivningsförbud.

## PLANBESKRIVNING

---

### Utökad lovplikt och särskild hänsyn

Förutom skydds-, hänsyns- och varsamhetsbestämmelserna har även administrativa bestämmelser om särskild hänsyn och utökad lovplikt (a<sub>2</sub>) och (a<sub>3</sub>) införts för hela området som är av riksintresse för kulturmiljövården samt för de i övrigt mest kulturhistoriskt intressanta fastigheterna. Detta innebär att särskild hänsyn även ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en viss stamdiameter. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljöns karaktär.

### Bygglovsbefriade åtgärder

I plan- och bygglagen finns särskilda regler kring bygglovsbefriade åtgärder. Bestämmelserna reglerar att vissa åtgärder, under angivna förutsättningar, får uppföras utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. I lagstiftningen anges dock att delar av bygglovsbefrielsen inte är tillämplig inom bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljövården utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse "f" som syftar till att bevara övergripande kulturvärden. Det faktum att dessa områden bedöms utgöra en kulturhistoriskt värdefull miljö medför att vissa bygglovsbefriade åtgärder inte är möjliga att uppföra för fastigheter inom detta område.

### 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 kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghem samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp och Orminge. Ytterligare förskolor planeras i Kummelnäs.

### Friytor

Befintliga naturområden och gångvägar säkerställs som allmän plats. Områdets föreningar ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för skötsel och underhåll av befintliga anläggningar i området.

### Vattenområden/småbåtshamn

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen. Storleken på de enskilda bryggområden (WB-områden) som läggs ut i planförslaget utgår från kommunens riktlinjer för bryggor. Befintliga, lagligt uppförda bryggor, som är större än angivna WB-områden får finnas kvar och underhållas.



## PLANBESKRIVNING

---

Befintliga föreningsbryggor befäst i detaljplanen med bestämmelsen (WV). En ny föreningsbrygga bedöms lämplig i anslutning till befintligt bryggområdet i Velamsundsviken. Detta då behovet av bryggplatser bedöms öka då området bebyggs med permanentbostäder.

För att båtuppläggning, i enlighet med vad som sker idag, ska vara möjlig inom området som läggs ut med markanvändningen småbåtshamn innehåller detaljplanen bestämmelsen (båt) som innebär att det är tillåtet att lägga upp båtar inom området.

Föreningsbryggor och båtuppläggningsplatser/parkeringsplatser är tänkta för boende i området och för medlemmar i Tegelöns tomtägarförening, på samma sätt som idag, detta är dock inte en fråga som regleras i detaljplanen.

### **Gator och trafik**

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön. Dessa funktioner befästs genom denna detaljplan.

Vägföreningarna inom planområdet ansvarar även i fortsättningen för upprustning och drift av vägnätet samt vägarnas uppbyggnad. Detaljplanen ställer krav på vägkroppens uppbyggnad bland annat för att säkra 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.

Inom delar av vägnätet ger planen möjlighet till vägbreddningar, vänd- och mötesplatser samt en mindre parkeringsplats i enlighet med önskemål från vägföreningarna. Sommarbovägen, som trafikeras av SL:s busstrafik, föreslås breddas och förses med gångbana. Även för Fagernäsvägen, Dahliavägen, Linneavägen, Tegelövägen, Almallén, och Wahlbergsvägen föreslås mindre vägbreddningar. Nya mötesplatser föreslås utmed Sommarbovägen, Almallén och Tegelövägen. Nya eller större vändplatser föreslås på Rosenvägen, Fagernäsvägen, Almvägen, Björkuddsvägen, Brynjevägen, Almdalsvägen och Tomtebacken. Fagernäsvägens södra del över fastigheterna Velamsund 6:1 och 1:1 blir gångväg. De föreslagna åtgärderna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän platsmark. Merparten av markområdena är dock redan idag inanspråkta för områdets befintliga vägar och belastas av servitut för befintliga gemensamhetsanläggningar. Den faktiska påverkan på de privatägda fastigheterna blir alltså marginell då de områden som läggs ut som allmän plats redan idag i huvudsak används för allmänna vägar och inte som tomtmark.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på de egna fastigheterna. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka*.

## PLANBESKRIVNING

---

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten (VS)**

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VS-nätet. Om egen kretsloppslösning önskas får detta särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar. Områden tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (u-områden) och områden för servitut/gemensamhetsanläggning (g-områden) läggs ut på ett par fastigheter, se vidare i genomförandebeskrivningen.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet).

Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening är huvudmän, inom sina respektive områden, för dagvattenhanteringen inom allmän plats. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser, både inom kvartersmark och inom allmän plats.

#### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, 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.

#### **Avfall**

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper finns vid Almallén/Almdalsvägen. Brynjevägen saknar vändmöjlighet vid sin bortre del. Det är möjligt att ordna en uppsamlingsplats för hushållsavfall vid Brynjevägens 90-graderskurva, på lokalgata mellan fastigheterna Velamsund 1:81 och 1:289.

#### **El**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inga nya nätstationer planeras. Befintliga nätstationer befästs i detaljplanen.

#### **Trygghet och säkerhet**

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att

## PLANBESKRIVNING

---

säkra framkomligheten för räddningsfordon ska vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Detaljplanen möjliggör en ny gångbana utmed Sommarbovägen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, som är huvudman för Sommarbovägen, ansvarar för utbyggnaden av gångbanan. I övrigt planeras inga gångbanor inom planområdet då trafikmängderna på vägarna är små. Vägföreningarna ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmarken och inom områden betecknade med bestämmelserna (WB) och (WV) samt inom lokalgator. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktagna för tomtmark eller bryggor och inte allemansrättsligt tillgängliga. De bryggor där strandskyddet föreslås upphävas har huvudsakligen uppförts innan 1975 eller har tidigare erhållit strandskyddsdispens. Inom området finns fastigheter som har servitut som anger rättighet att uppföra brygga på en annan fastighet. I de fall det inte finns en befintlig brygga är servitutet inte tillräckligt för att det ska vara möjligt att i detaljplanen lägga ut ett (WB)-område. Detta då enbart ett servitut inte är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet enligt miljöbalkens regler.

Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur, park och gångvägar. I enlighet med gällande lagstiftning bibehålls strandskyddet på kvartersmark inom en zon mot vattnet på norra, östra och västra Rörsundaön samt söder om Maren och längs med Velamsundsviken. Strandskyddet avses ligga kvar inom (W)-betecknade vattenområden.

### **Upphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen**

För det område där idag detaljplan *dp 108* gäller, gällde tidigare en byggnadsplan *Bpl 121*. I samband med upprättandet av byggnadsplanen, på 1960-talet, ansökte Nacka kommun om ett så kallat § 113-förordnande. Förordnandet innebar att den del av den privatägda fastigheten Velamsund 1:61 som i byggnadsplanen var utlagd som allmän plats skulle upplåtas för allmänt ändamål enligt § 113 i Byggnadslagen, utan att någon ersättning betalades till markägaren. I samband med att byggnadsplan *Bpl 121* ersattes av detaljplan *dp 108* år 1992 begärdes inget upphävande av förordnandet. Även om förordnandet i praktiken saknar betydelse idag eftersom byggnadsplanen ersatts av en ny detaljplan som vunnit laga kraft gäller förordnandet formellt sett fortfarande.

I och med den nya detaljplanen, *dp 108*, ändrades markanvändningen från allmän plats park till kvartersmark för bostäder. I samband med den planläggningen hade berörda fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på förändringen av markanvändningen. Kommunen har därför ansökt hos länsstyrelsen om att förordnandet ska upphävas.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Skäl till upphävandet av § 113-förordnandet:*

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en detaljplan som anger att markanvändningen inom fastigheten Velamsund 1:61 är kvartersmark för bostäder. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att marken närmast stranden föreslås bli allmän plats, natur/gångväg. En mindre del av byggnadsplanen gäller fortfarande. Markanvändningen, inom de delar av byggnadsplanen som fortfarande gäller, är väg respektive park. I det kommande planförslaget föreslås motsvarande markanvändning, (väg/natur).

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva förordnandet. Beslutet vann laga kraft den 14 oktober 2014. Upphävande gäller under förutsättning att detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) vinner laga kraft.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Idag ansvarar Sommarbo-Tegelö Vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening för vägarna inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplaneläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, det vill säga vägar, gångvägar och naturmark etcetera 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 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Andra särskilda skäl är att området ligger perifert i kommunen, vägar och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i området. Bebyggelsen, blandad fritids- och permanentbebyggelse, har tillkommit genom avstyckningsplaner och byggnadsplan, därefter har områdesbestämmelser införts. Endast enstaka fastigheter har planlagts genom detaljplan. Det är inte kommunalt huvudmannaskap idag, genom att behålla enskilt huvudmannaskap för allmän plats kan områdets karaktär bevaras. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 7 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Genomförandeavtal**

Genomförandeavtal ska tecknas mellan Nacka kommun och vägföreningarna. I avtalen regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening. Avtalen ska vara tecknade innan detaljplanen antas.

## PLANBESKRIVNING

---

### Genomförande

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs mindre inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser. Detta gäller fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1, 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun, respektive Sommarbo tomtägareförening berörs av utökat vägområde.

### Tidsplan

Samråd	4:e kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Antagande	3:e-4:e kvartalet 2014
Utställning 2	4:e kvartalet 2015-1:a kvartalet 2016
Antagande 2	2:a kvartalet 2016
Utställning 3	4:e kvartalet 2017- 1:a kvartalet 2018
Antagande 3	2:a kvartalet 2018

Bygglov för enskilda fastigheter kan sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. En omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund ga:2 och ga:4 för att genomföra inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna påbörjas under hösten 2019.

### Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på ägarna till delägande fastigheter i berörd gemensamhetsanläggning. Andelstalen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anläggningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa. Taxan vid det år som debiteringen sker används.

### Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

PLANBESKRIVNING

---

MEDVERKANDE

**Medverkande tjänstemän**

Therese Sjöberg	planenheten
Ida Larsson	planenheten
Susanna Collin	exploateringsenheten
Elisabeth Rosell/Anna Ek	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten
Nabiha Shahzad/Richard Hallman	exploateringsenheten
Maria Legars/Johan Aspfors	planenheten
Birgitta Strömbäck	planenheten
Sara Engström/Viktor Strömberg	lantmäterienheten
Mona Berkevall/Thomas Fahlman/Jan-Åke Axelsson	Nacka vatten och avfall

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Ida Larsson  
Planarkitekt