

2010-02-25

Dnr KFKS 2010/41 251

Projekt 9415

Kommunstyrelsen

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneområdet ligger i Norra Boo vid Höggarnsfjärden och Velamsundsviken. Projektet syftar till att förse området med kommunalt vatten och spillvatten samt att på befintliga tomter möjliggöra utbyggnaden av permanentbostäder. Området är ett gammalt fritidshusområde som också innehåller flera kulturhistoriskt intressanta sommarvillor från förra sekelskiftet. Delar av området omfattas av riksintresse för kust och skärgård, riksintresse för kulturmiljövärden samt riksintresse för farled. Den nya detaljplanen ska innehålla skydd för byggnader, kulturmiljöer och landskapsbild för att tillgodose dessa riksintressen. Inom planområdet ligger p-platser och båtangöring för boende på bland annat Tegelön. Dessa funktioner avses att befästas i kommande detaljplan.

Projektet genomförs i enlighet med kategorin *mer kortsiktig planering* i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, dvs. med kommunalt huvudmannaskap för vatten och spillvatten och enskilt huvudmannaskap för allmän plats och dagvatten. För att säkra vatten- och spillvattenledningarnas livslängd kommer detaljplanen ställa vissa krav på vägarnas uppbyggnad, övriga förändringar av vägområdet är upp till vägföreningen att initiera. Projektets förutsättningar kräver ett mycket nära samarbetet med berörda vägföreningar där vägföreningarna ansvarar för utbyggnaden vägarna och kommunen för utbyggnad av vatten- och spillvattenanläggningen.

### **Syfte och mål**

Syftet med projektet är att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området samt ge byggrätter för permanentbostadsbebyggelse samtidigt som områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild skyddas.

Nedan listas projektets mål:

- Förbättra miljön i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten.

#### **Planenheten**

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt 08-718 93 62  
Mobil 070-431 93 62  
Fax 08-718 94 54

**E-post**  
therese.sjoberg@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

- Möjliggöra utbyggnad av permanentbostadsbebyggelse inom området.
- Tillgodose rikintressena för kulturmiljön, kust- och skärgård samt farled genom införande av skydd för till exempel byggnader, kulturmiljöer och landskapsbild.
- Tillgodose behovet av p-platser/båtangöring för boende på bland annat Tegelön.

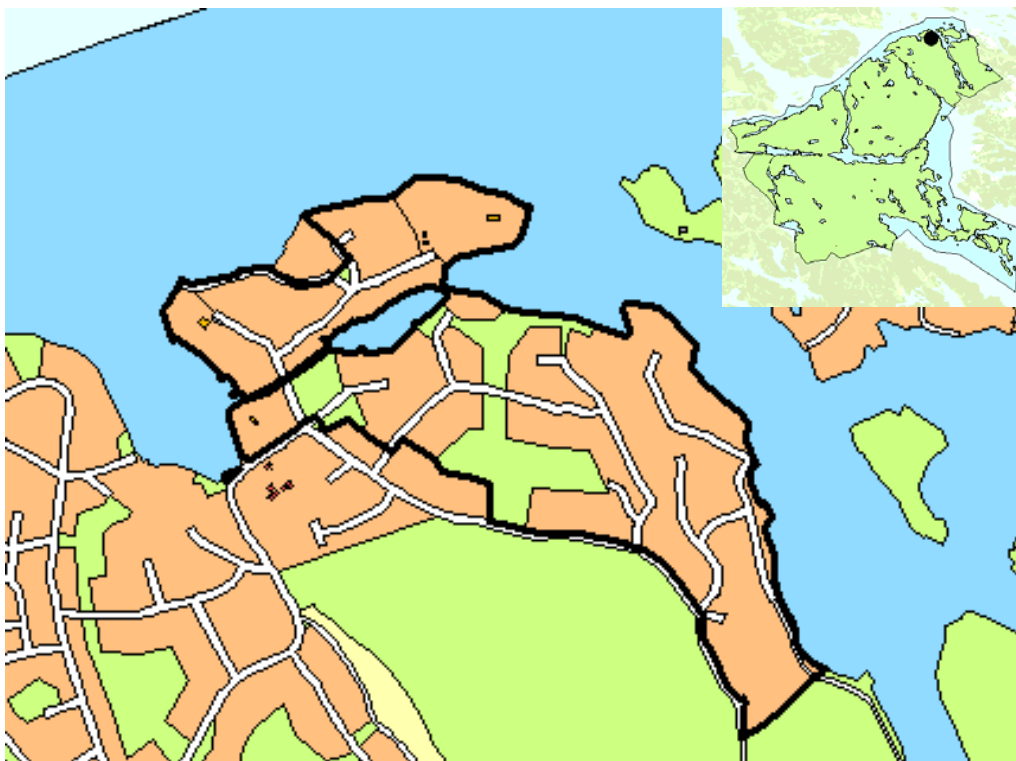
### Ärendet

Detaljplaneområdet omfattar Vikingshill och Sommarbo i Norra Boo och omfattar cirka 120 bostadsfastigheter. Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Områdets vägföreningar ansvarar för drift och underhåll av vägarna. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat av tomtägareföreningar och Nacka kommun.

Behov finns av att införa kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer, byggnader och landskapsbild skyddas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

### Preliminär avgränsning

Planområdet är beläget i norra Boo och avgränsas i norr och öster av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, i väster av Rörsundsviken och gällande detaljplan för Rörsundsviken I samt i söder av naturreservatet Velamsund.



*Planområdets preliminära avgränsning*

### Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Nacka översiktsplan 2002

I Nacka kommuns översiktsplan från 2002 är planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus.

Riksintressen

#### *Kulturmiljövården*

Delar av planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintresse skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska uttryck. Kärnvärdet i miljön är sommarvillabebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900.

#### *Kust och skärgård*

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att större delen av planområdet berörs av detta riksintresse. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

#### *Farled*

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

#### *Strandskydd*

Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen.

#### Områdesbestämmelser

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 kvm samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvm. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvm. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvm. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovsplikt för bland annat rivning och byte av takmaterial. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns ca 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

#### **Planeringsförutsättningar**

##### Arbetsmodell för förnyelseplaneringen

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 en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt samt även för dagvattenhanteringen

inom allmän plats. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därmed en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Detaljplanen ska även ge möjlighet till större byggrätter. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder Oinitierats av vägföreningen. Denna mer kortsiktiga planeringsmodell omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo kommer att omfatta bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse. Planhandlingarna ska även beskriva vilka konsekvenser den förenklade planeringsmodellen får för allmänhetens tillgänglighet till stränderna inom planområdet.

#### Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmän plats (vägar och naturmark) ägs främst av tomtägareföreningar och Nacka kommun.

#### Natur

Hela norra Boo utgörs 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. Planområdet är bitvis starkt kuperat. På såväl privat som allmän mark 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. Eftersom planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård ska behovet av bestämmelser till skydd för naturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet.

#### Bebyggelse och kulturmiljö

Inom planområdet, främst på Rörsundaön, finns ett flertal sommarvillor från förra sekelskiftet. Villorna har högst varierande utseenden och representerar flertalet av tidens stilinriktningar som har höga kulturvärden. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri och tomterna är väl tilltagna. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden.

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

#### **Tillkommande bestämmelser för att tillgodose områdets riksintressen**

Detaljplanen kommer att innehålla bestämmelser om hur tillkommande bebyggelse inom de riksintressanta områdena ska anpassas till befintlig kulturmiljö samt bestämmelser till skydd för befintliga kulturvärden i byggnader samt skydd för deras kringmiljöer och områdets landskapsbild. Exempel på skyddsbestämmelser för naturmiljöer och landskapsbild är utökad lovplikt för trädfällning och markbearbetning.

#### Trafik och teknisk försörjning

Vägarna inom planområdet är smala och främst anpassade för fritidshusbebyggelse. På vissa platser finns problem med sikt, främst i korsningar och backkrön. Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bl.a. Tegelön. Dessa funktioner avses att befästas i kommande detaljplan.

Sommartid går två busslinjer till/från Slussen längs Sommarbovägen. Vintertid stannar linjerna vid slutet av Vikingshillsvägen precis utanför planområdet. Under planarbetet bör förutsättningarna för att busslinjerna ska kunna trafikera Sommarbovägen även vintertid ses över. Enligt den nya arbetsmodellen kommer vägföreningarna ansvara för vägarnas uppbyggnad. För att säkra vatten- och spillvattenledningarnas kommer detaljplanen ställa krav på vägarnas uppbyggnad.

VA-försörjningen inom området är enskild. Även vattenförsörjningen är enskild. Inom delar av planområdet finns problem med vattenförsörjningen såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Därför krävs idag tillstånd för nya enskilda brunnar.

#### Service

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

### **Miljöbedömningar för planer och program**

Från den första juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund ska en behovsbedömning göras för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en s.k. miljöredovisning fram.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

### **Projektarbetets bedrivande**

Projektets första fas är delprojekt *detaljplan*. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt anlitate konsulter.

Projektledare är Fredrik Bengtsson, exploateringsenheten. Delprojektledare för detaljplan är Therese Sjöberg, planenheten. Delprojektledare för genomförandeavtal, rättsligt genomförande och utbyggnad är Lisa Isberg, exploateringsenheten. För projektering är Thomas Fahlman, VA & Avfall, delprojektledare. Representanter med följande kompetenser kommer att medverka i projektet: planarkitekt, exploateringsingenjör, VA-ingenjör, kommunantikvarie, sakkunnig lantmätare, sakkunnig miljö samt sakkunnig bygglov.

I projektet ska en översiktlig dagvattenöversyn och en översiktlig bedömning av kulturhistoriska värden göras. Projekteringar för utbyggnaden av vatten och spillvatten ska tas fram. Eventuellt kan även andra utredningar bli aktuella. Områdets vägföreningar ansvarar för projektering och utbyggnad av vägområdena inom detaljplaneområdet. Vägföreningens ansvar omfattar även dagvattenhanteringen inom området.

### **Ekonomi**

Projektet är ett förnyelseområde där kommunalt vatten och spillvatten ska byggas ut i vägföreningens vägar. Vägföreningarna kommer därför att svara för alla kostnader kopplade till allmänna platser såsom vägar och kommunen för alla kostnader som rör vatten- och spillvattenanläggningen.

Området består av tidigare fritidshusbebyggelse där husen är belägna på stora fastigheter. Alla fastighet måste få en egen förbindelsepunkt vilket medför att det blir många meter ledningar som ska anläggas för ett relativt få antal förbindelsepunkter. Området blir därför dyrt att bygga ut.

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnaderna bedöms bli ca 26 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för huvuddelen av utgifterna. Intäkterna i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och bedöms vara ca 12 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med ca 14 miljoner i underskott.

Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. Bedömda kostnader för utbyggnaden är därför initialt förlagda i överkant. Kalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

Avsiktsförklaringar har upprättats och undertecknats av områdets vägföreningar och kommunen. Genomförandeavtal ska upprättas och undertecknas av parterna innan detaljplanen antas. Avtalen upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten och VA & Avfall. Genomförandeavtalen reglerar hur utbyggnaden ska genomföras och hur kostnaderna inom projektet ska fördelas.

### **Genomförande**

Projektets förutsättningar kräver ett mycket nära samarbete med berörda vägföreningar där vägföreningarna ansvarar för vägarna och kommunen för vatten- och spillvattenanläggningen. Eftersom parterna ansvarar för olika anläggningar som är beroende av varandra kommer samordningen inom projektet vara viktig.

Tidplanen inom projektet är snäv, vilket gör att flera olika delprojekt måste bedrivas parallellt, i enlighet med den nya arbetsmodellen för förnyelseområden i Boo. Detaljplanearbetet kommer att pågå samtidigt med projekteringen och processen med att ta fram ett genomförandeavtal.

I ett inledande skede av projekteringsarbetet kommer noggranna geotekniska undersökningar genomföras, som ska ligga till grund för detaljprojekteringen. Vägföreningarna kommer att få ta del av den geotekniska undersökningen för att kunna bedöma vägarnas uppbyggnad.

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtalet vara påskrivet av vägföreningen.

Förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör som kan utföra utbygganden skickas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen handlar upp och svarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen och vägföreningen för vägarna.

**Preliminär tidsplan**

Samråd	våren/sommaren 2010
Utställning	hösten 2010
Antagande	våren 2011
Laga kraft	sommaren 2011 förutsatt att detaljplanen inte överklagas
Projektering	pågår under sommaren/hösten 2010
Genomförandeavtal	undertecknat årsskiftet 2010/2011
Utbyggnad	påbörjas sommaren 2011 och klar årsskiftet 2012/2013 förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Miljö & Stadsbyggnad

Per Andersson  
Projektägare

Fredrik Bengtsson  
Projektledare