

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshillsvägen, Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten januari 2011

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden.

Målet med en utbyggnad och förbättring av vägen är att nå god tillgänglighet och framkomlighet för ett permanent boende i området. En utbyggnad av vägen är nödvändig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av norra Boo. Många bor redan idag med bristfälliga VA-förhållanden som inte minst pga. miljöskäl måste åtgärdas så snart som möjligt. Målet är en god och trafiksäker miljö genom att minimera antalet utfarter mot Vikingshillsvägen.

Avsikten är att utbyggnaden av vägen delvis ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättningar enligt plan- och bygglagens regler och i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Detta innebär att fastighetsägarna med utfart mot Vikingshillsvägen kommer att debiteras som om Vikingshillsvägen vore lokalgata.

PLANDATA

Läge

Planen omfattar Vikingshillsvägen i norra Boo, från korsningen med Kummelnäsvägen till bussvändplanen och korsningen med Sommarbovägen. Planen inkluderar även de fastigheter som har utfart mot Vikingshillsvägen, naturområden, mindre del av vattenområde samt mindre områden med kvartersmark längs vägen för att inrymma diken och vägslänter. Vägen är ca 2 km lång.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 18,7 ha (hektar), varav ca 1,2 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Vikingshillsvägen har flera olika markägare. Nacka kommun, Östra Kummelnäs fastighetsägareförening och Risets tomtägarförening är de största markägarna, men vägen berör även ett mindre antal privatägda fastigheter. En del av Vikingshillsvägen ligger även inom samfälligheten Kummelnäs S:4, med 261 deltagande fastigheter. De fastigheter som har utfart mot Vikingshillsvägen och den kvartersmark som planen omfattar ägs av privata fastighetsägare.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Enligt kommunens översiktsplan 2002 är hela norra Boo avsatt för bostads-ändamål med inslag av verksamheter. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. Vissa markområden reserveras för gemensamma behov, t.ex. förskolor/skolor.

Riksintresse

Den norra sträckan av Vikingshillsvägen berörs av riksintresse för kulturmiljövården längs Nackas norra kust (Miljöbalken 3 kap). Värdet ligger i farleden utmed inloppet till Stockholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstaden. Värdet utgör även de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Strandskydd

Strandskydd råder generellt 100 m från stranden ut i vattenområdet och 100 m in på land. Fastigheterna Velamsund 1:1, 1:4, 1:67, 1:284, 19:9 och 20:3 omfattas helt eller delvis av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas till större delen av två byggnadsplaner samt områdesbestämmelser. För den södra delen av planområdet gäller byggnadsplan B166 som vann

laga kraft 1987, för delen i mitten av planområdet gäller byggnadsplan B105 som vann laga kraft 1951 och för den norra delen av planområdet gäller områdesbestämmelser OB3 som vann laga kraft 1992. För skolan i den norra delen av området gäller detaljplan D171, som vann laga kraft 1998. För ett fåtal fastigheter i den norra delen av området gäller även byggnadsplan B115, som vann laga kraft 1963 och detaljplan D28, som vann laga kraft 1989.

Syftet med byggnadsplanerna och områdesbestämmelserna var att befästa rådande markanvändning med en blandning av fritids- och permanentus och inte tillåta större utbyggnad. Skälet till detta var att en utbyggnad av kommunalt VA då låg långt fram i tiden och att en utökad permanentbosättning skulle innebära en belastning för miljön samt krav på bättre infrastruktur och annan service.

Program för planområdet och underlag för planeringen

Ett särskilt program för planområdet har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Det finns dock ett antal dokument som utgör underlag till planeringen.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om principer för förnyelseplaneringen avseende VA, vägar och huvudmannskap. Principerna som ska ligga till grund för planeringen av vägarna beskrivs i dokumentet Samlad vägstrategi för förnyelseområden (2006). Vikingshillsvägen anges som en kommunal huvudväg. Vidare anges att vägarna inom förnyelseområden bör dimensioneras enligt förslagen i Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo (WSP 2004). Utredningen har därmed fått fungera som ett fördjupat underlag för detaljplaneringen.

Kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättningar i förnyelseområden den 12/12 2005, § 268 samt principer för förnyelseområdena avseende VA, vägar och huvudmannskap den 21/8 2006, § 140.

Kommunstyrelsen beslutade den 5/5 2008, § 89 att godkänna en startpromemoria för detaljplan för Vikingshillsvägen.

Behovsbedömning

För varje detaljplan ska bedömas om planens genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas. Det begränsade antalet miljökonsekvenser som är relevanta redovisas i en till planen hörande miljöredovisning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets nuvarande användning

Regler eller riktlinjer för vägarnas standard, liksom för stadsgator eller landsbygdsvägar, har inte funnits för Nackas förnyelseområden. Allt eftersom fler hus har byggts och kraven på vägarnas funktion förändrats så har vägarna förstärkts, anpassats och byggts ut. Vikingshillsvägen har således inte byggts ut enligt dagens riktlinjer för dimensionering och geometrisk utformning av vägar. Vikingshillsvägen används i praktiken som en kommunal huvudväg och fungerar både för personbils- och busstrafik, men saknar gång- och cykelbana.

Fastigheterna intill vägen består av en blandbebyggelse, med både hus för permanentboende, fritidshus, obebyggda tomter och natur. Den norra delen av området omfattar även en skola.

Mark och vegetation

Området är relativt kuperat och har en markerad dalgång som följer Vikingshillsvägen i områdets södra 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. Vägen har anpassats till de stora höjdskillnaderna och innehåller därför flera backar och kurvor. I den södra delen av området, i anslutning till Rotkärret utanför planområdet, förekommer sättnings- och stabilitetsproblem. Det beror på att marken under ett lager av friktionsjord består av lös lera som överlagrats av organisk jord. Vissa sättningsproblem förekommer även på andra avsnitt av vägsträckan.

Vegetationen utgörs till övervägande del av barrskog. I dalgångar finns lövträd eller uppodlade trädgårdstomter. Utmed diket som löper längs Vikingshillsvägen, som avvattnas mot Karbosjön växer tät vegetation med viden och glasbjörk. Innanför detta finns ett ekstråk med delvis stora träd.

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 platser är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum.

Berggrunden genomsätts av sprickor av två skilda slag, tension- och skjuvsprickor. Skärningspunkter mellan flera sprickor bildar ofta lågpunkter i terrängen. Området utgörs av normalradonmark och i områdena med tillräckligt tjockt lerlager, av lågradonmark. I samband med bygglovsprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området utgörs av en gles blandbebyggelse som har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till motsvarande ett hus för permanentboende. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett antal tvåplanshus förekommer.

Kulturmiljö

Vikingshillsvägens norra sträcka inklusive fastigheterna Velamsund 1:284 och Velamsund 1:295/1:297 (Skånska gården) berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Den norra delen av planområdet (Vikingshill-Rörsundsvik) ingår även i Nacka kommuns Kulturmiljöprogram 2010 som ett område som utgör ett lokalt intresse för kulturmiljövården. Ett antal byggnader i den norra delen är av skyddsvärd karaktär. Skånska gården byggdes omkring 1920 och tillhörde ursprungligen den stora sommarvillan Almdalen. Namnet Skånska gården anspelar på byggnadens utformning som har drag av skånsk allmogearkitektur. Byggnaden som inrymde bl.a. kuskbostad och vagnslider är en skapelse av arkitekten Evert Milles, bror till den kände skulptören.

Byggnaden på fastigheten Velamsund 20:3 har en välbevarad karaktär från sekelskiftet 1900, med en sockelvåning i tegel vilket är ovanligt i området.

På den västra delen av fastigheten Velamsund 20:2 (Backeboskolan) finns lämningar efter en äldre kvarn. Kvarnen kallades Engelska kvarn eller Fösans kvarn och fanns från 1600-talets mitt fram till 1870-talet. Resterna utgörs av grundstenar invid ett utfallsdike.

Den äldre byggnaden på Velamsund 19:9, stugan "Lugnet", är kulturhistoriskt intressant. Delar av bottenvåningen är knuttimrad och härrör från en stuga som fungerat som mjölnarbostad för Fösans kvarn, men har även varit krog och fiskarbostad. Huset byggdes om på 1930-talet då bl.a. det brutna taket tillkom.

Naturmiljö

Djurlivet är relativt rikt, främst i de fuktiga delarna av området. Talrika fågelarter häckar i vide- och ekpartierna. I våtmarksområdet förekommer paddor och grodor. En del av dem dödas i trafiken när de försöker korsa vägen, som utgör ett vandringshinder mellan reproduktionsområdena i våtmarken och levnadsområdet i Karbosjön.

Landskapsbild

Vikingshillsvägen är redan idag en förhållandevis stor väg sett ur ett lokalt perspektiv. Detta innebär att landskapsbilden i detta snitt redan är tydligt påverkad av vägen. Husens placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är delar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. I den södra delen av området är fastigheterna generellt mindre och i den norra delen större.

Service

I den norra delen av planområdet finns Backeboskolan som är en friskola med förskola och årskurs 1-6. Närområdet saknar servicefunktioner. All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på ca 3 km avstånd. Där finns även vårdcentral. I den södra delen av området finns en fastighet som förutom bostad även har möjlighet att utnyttjas för handelsändamål.

Vägar och trafik

Vikingshillsvägen fungerar i praktiken som en kommunal huvudväg för fordonstrafik till och från samt mellan olika delområden i norra Boo. Från huvudvägnätet leder s.k. uppsamlade vägar trafiken vidare in i delområdena. Inom delområdena förgrenas trafiken ut på lokalvägnätet fram till de enskilda fastigheterna. Idag gäller enskilt huvudmannaskap på alla intilliggande lokala och uppsamlade vägar.

Befintlig körbana har en bredd varierande mellan ca 6,0-6,5 m, på någon plats upp till 7,0 m. Beläggningen är generellt dålig med sprucken och spårig asfalt, vilket tyder på undermålig överbyggnad. Vägen är underminerad på vissa delar av sträckan pga. vatten som står upp i vägen och bristfälliga avrinningsmöjligheter. Vägdikey växlar mellan mindre skåldiken och större öppna diken. Dikena är gräsbevuxna eller omgjorda med krossmaterial i dikesslänterna som erosionskydd. I partier efter vägsträckan ligger bergfoten vid väggrenen. Anslutande vägar har beläggning av grus eller i vissa fall asfalt. Infarter till fastigheter längs vägen är till större delen belagda med ett grusslitlager. Staket, plank, murar och häckar står företrädesvis i fastighetsgräns.

Vid flera av de anslutande vägarna är sikt- eller lutningsförhållanden dåliga, särskilt i anslutning till Nordmannavägen, Fösabacken och vid Backeboskolan. Dåliga sikt- eller lutningsförhållanden finns även vid vissa infarter till privata fastigheter. Några av de fastigheter som har sin angöring mot Vikingshillsvägen har fler än en infart. I den södra delen av området har i gällande byggnadsplan många fastigheter helt eller delvis ett utfartsförbud mot Vikingshillsvägen. Trafiksäkerheten är mycket låg för gående och cyklister. Gång- och cykelbanor saknas inom planområdet.

Vikingshillsvägen trafikeras av lokal busslinje 421 som går mellan Orminge centrum och Vikingshill via Kummelnäs. Linjen trafikeras hela dagen utom under högttrafik då området istället trafikeras med direktlinje 448. Det finns 6 busshållplatser för på- och avstigande på vardera sidan Vikingshillsvägen. Busshållplatserna är Frövägen, Nordmannavägen, Risetvägen, Enrisvägen, Fösabacken och Skånska gården. Nordmannavägen är endast för påstigande mot Orminge. Hållplatserna är utformade med stolpe vid vägen med undantag av Risetvägen och Skånska gården som är utrustad med väderskydd. Avstigande hållplats vid Backeboskolan är utformad som en fickhållplats.

En 2 m bred gångbana finns vid Backeboskolan fram till övergångsstället vid Skånska gården, Sommarbovägen. I samband med utbyggnad av va-ledningar har en 2,5 m bred gång- och cykelbana byggts längs Vikingshillsvägens östra sida från Backeboskolan till Fösabacken.

Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar är inte utbyggt i området, förutom en delsträcka i norra delen. Dricksvatten fås genom egna brunnar eller hämtning på annan plats. Kvaliteten på dricksvattnet varierar. De flesta enskilda fastigheterna i området har egna lösningar.

Många av de enskilda avloppslösningarna i närområdet 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 man en mycket låg och i många fall undermålig standard. En snar förbättring av situationen är därför nödvändig.

Toalettfrågan är oftast löst som torrklosett eller förmultningstolett. Där WC finns är detta i regel anslutet till slutna tank. Bad-, disk- och tvättvatten (BDT) omhändertas vanligtvis genom slamavskiljare, infiltrationsbrunnar eller stenkista för att sedan infiltreras i marken eller ledas ut i öppna diken. Dessa reningssystem är ofta mycket enkla och för dåligt dimensionerade.

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 ur vatten- och avloppssynpunkt. Den sydöstra delen av området har en sämre vattentillgång samtidigt som infiltrationsanläggningar inom lerområdet är mycket svåra och olämpliga att utföra.

Kommunala huvudledningar för vatten och spillvatten är under utbyggnad i närområdet. Ledningar ska även förläggas i stora delar av Vikingshillsvägen. Lokala ledningar för vatten och spillvatten kommer att byggas ut successivt inom angränsande delområden till följd av att områden har planlagts.

Dagvatten

Inom den södra delen av planområdet finns områden med komplicerade dag- och grundvattenförhållanden, med risk för översvämning och höga grundvattennivåer.

Dagvatten från Vikingshillsvägen avleds idag via Karbosjön till Saltsjön. Förutom vägtrummor finns idag inga dagvattenledningar utbyggda. Tillsammans med dagvatten från väg avleds också dagvatten från kringliggande bebyggelse via vägdikena.

Avledningen av dagvatten till Karbosjön försvåras av flack terräng, höga grundvattennivåer, bristfällig funktion i befintliga vägtrummor och tidvis höga

vattenstånd i Karbosjön. Detta leder till dämning i systemet och periodvis översvänningsliknande förhållanden.

För att kunna genomföra detaljplanen har en teknisk lösning för dagvattensystemet längs Vikingshillsvägen utarbetats och dimensionerats. För de åtgärder som krävs för att genomföra planen måste en tillståndsansökan för vattenverksamhet prövas av miljödomstolen.

EI

Transformatorstationer för elförsörjningen finns inom planområdet vid korsningen Vikingshillsvägen/Åbroddsvägen och vid korsning Vikingshillsvägen/gångvägen till Velamsund. I närområdet utanför detaljplanen finns en intill busshållplatsen vid Rotkärret på östra sidan Vikingshillsvägen, en vid korsningen Näckrosvägen/Borevägen, samt en vid Röde Orms väg.

PLANFÖRSLAGET

Mark och vegetation

Befintlig mark och vegetation inom privat tomtmark (kvartersmark) som bedömts värdefull för närmiljön skyddas från ny bebyggelse genom s.k. punktprickad mark och n-markering. Inom dessa områden krävs lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan mark. Sprängning, schaktning och markfyllning ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas.

Tillkommande bebyggelse

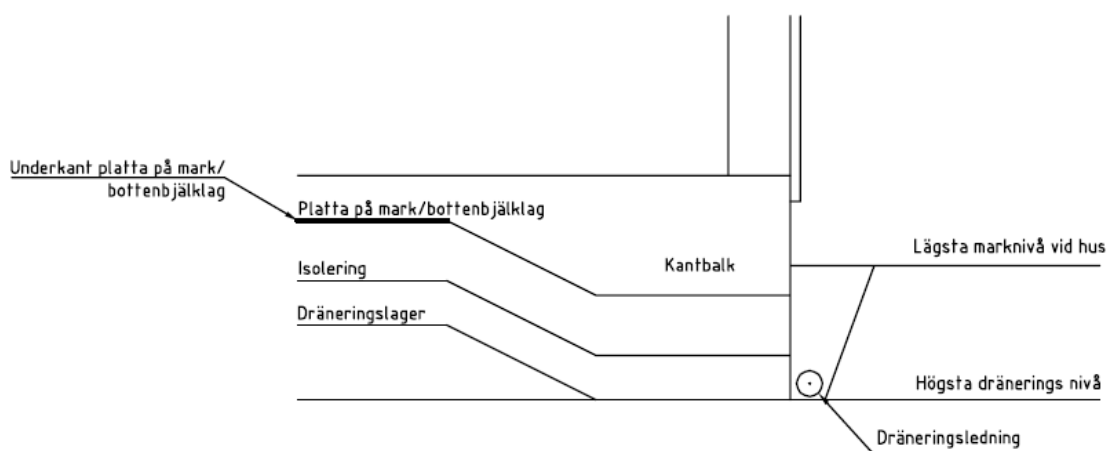
Generellt gäller i området att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är beroende av tomtstorlek. Byggnadsarean för en envåningsbyggnad får uppta 11 % av fastighetsarean, dock högst 160 m². Byggnadsarean för en tvåvåningsbyggnad får uppta 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 m². Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden högst får vara 35 m². Garage som placeras närmare än 6 m från gata ska placeras med långsidan parallell med gatan.

På fastigheterna Velamsund 1:167 och 1:168 ges möjlighet att uppföra tre parhus samt gemensamt garage/förråd och gemensam infart. Fastigheterna planeras att slås ihop och bilda en bostadsrättsförening.

Fastigheten Velamsund 1:192 ges möjlighet att styckas i tre fastigheter med friliggande bostäder samt gemensamt garage och gemensam infart.

För de flesta fastigheterna är antal lägenheter är inte låst, varför en huvudbyggnad kan innehålla fler lägenheter. Ett antal större fastigheter ges möjlighet till avstyckning.

Längs den södra delen av Vikingshillsvägen finns fastigheter som har problem med instängt vatten/sank mark och/eller har dåliga geotekniska förutsättningar för bebyggelse, t.ex. där lera förekommer. Stor uppmärksamhet och försiktighet måste iakttas vid grundläggning. Källare bör undvikas i dessa områden. Några platser har bedömts som helt olämpliga att bebygga varför de har prickmarkerats. Till följd av ett minskat grundvattenuttag vid införande av kommunala vatten- och spillvattenledningar kan grundvattennivåerna komma att höjas. Det innebär att fler platser kan få problem med sank mark. På dessa fastigheter gäller därför en lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark.



Kulturmiljö

De befintliga huvudbyggnaderna på Velamsund 1:295/1:297 (Skånska gården) samt Velamsund 20:3 utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte får rivras (q).

För de befintliga byggnaderna på Velamsund 1:295/1:297, den äldre byggnaden på Velamsund 19:9 samt Velamsund 20:3 gäller även att 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 (k).

Den äldre byggnaden på Velamsund 19:9 är kulturhistoriskt intressant, men så pass förvanskad att ett rivningsförbud inte är motiverat. Utöver byggrätt för huvudbyggnad och uthus/garage får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte återuppföras vid rivning. Ny bebyggelse ska utformas med fasader och tak som ansluter till karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen på tomten (f).

På den västra delen av fastigheten Velamsund 20:2 (Backeboskolan) med lämningar efter en äldre kvarn krävs marklov för schaktning, sprängning och fyllning.

Naturmiljö och landskapsbild

En breddning av vägområdet innebär att berg kan behöva sprängas bort och träd kan behöva tas ner. Eftersom Vikingshillsvägen redan idag fungerar som en kommunal huvudväg bedöms utbyggnaden endast påverka landskapsbilden i mindre omfattning.

Vikingshillsvägen utgör en barriär för groddjuren. För att minska påkörning av dessa planeras en grodtunnel att anordnas under Vikingshillsvägen strax söder om Risets Alväg.

Service

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

Tillgänglighet

Allmänna platser, framför allt gång- och cykelbana ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vägar och trafik

Vikingshillsvägen ska dimensioneras och utformas som en kommunal huvudväg för personbils- och busstrafik och byggas ut med en gång- och cykelbana (gc). Körbanebredden föreslås bli 6,5 m och gång- och cykelbanan 2,5 m bred. Inom vägområdet, som blir ca 12 m ska körbana, gång- och cykelbana, stödremisor, område för vattenavledning och sidoområden rymmas. Vid busshållplatser, kurvor och korsningar blir vägområdet bredare.

För att få till stånd det vägområde som erfordras ska mindre markområden lösas in, dvs. överföras från privat tomtmark till allmän platsmark. Kommunen ersätter fastighetsägarna för marken och eventuella anläggningar. Vägområde som anges i gällande byggnadsplaner har på några platser inte reglerats. Längs med vägarna har z-områden lagts in på kvartersmark. Med z-område avses del av fastighet som kan behöva tas i anspråk som arbetsyta eller för anpassning/slänt av omgivande mark mot vägen. Marken behöver inte lösas in inte utan kan kvarstå i enskild fastighetsägares ägo.

Vägen får en ny asfaltbeläggning och en betongkantsten mellan gc-banan och vägbanan samt vid busshållplatsernas plattformar. Plangeometrin behålls i mesta möjliga mån. Snäva kurvor med dålig sikt får större radier. För att säkra ökad sikt inlöses mark vid utfarter från lokalgata.

För att erhålla en hastighetsdämpande effekt anläggs en s.k. timglashållplats och vägområdet anpassas efter detta.

Vikingshillsvägen ska rustas upp så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Den ska även förses med ny belysning intill gc-banan så att gående och cyklister kan känna sig trygga.

Antalet utfarter från enskilda fastigheter mot Vikingshillsvägen har minimerats av trafiksäkerhetsskäl. Detaljplanen reglerar vilka fastigheter som får ha utfart mot vägen och lämpligt läge för detta. Genom att samla flera trafikslag till s.k. huvudstråk kan gående tryggt ta sig fram på en separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar, cyklar och bebyggelse omkring sig. Det är viktigt att gatumiljön ger en god överblick och utformas med god belysning.

Området kommer att fortsätta försörjas med buss på Vikingshillsvägen. Förutsättningarna för en utökad turtäthet ökar med en större andel permanentboende. Busshållplatserna vid Frövägen och Nordmannavägen slås samman till en gemensam timglashållplats (dubbel stopphållplats). Hållplatsen vid Risetvägen utformas som en körbanehallplats med cykelbanan placerad bakom hållplatsen. Avstigande hållplats anläggs med plattform. Hållplats Ennrisvägen påstigande föreslås ligga kvar. Hållplats Fösabacken föreslås ligga kvar i befintligt läge och anläggs med plattform och väderskydd med avstigande hållplats efter gc-banan. Hållplatsen vid Backeboskolan förskjuts något framåt för att ge plats åt en hämtnings- och avlämningsplats för bilar. Hållplatsen utformas som befintlig fickållplats utan väderskydd. Samtliga påstigande hållplatser föreslås få väderskydd. Bussvändslingan justeras i plan för att klara rundkörning med boggiebuss. Hämtning- och avlämningsplats för ca 4 bilar föreslås vid Backeboskolan.

Privat parkering ska ske inom den egna fastigheten. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet bedöms till ca 2,0 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut i Vikingshillsvägen för att försörja intilliggande områden. De kommunala ledningarna läggs i vägkroppen och anslutningspunkt upprättas intill fastighetsgräns. Pga. de idag många bristfälliga avloppslösningarna och föroreningar och hälsorisker som de skapar tvingas fastigheterna att ansluta sig till det kommunala nätet. Befintliga avloppsanläggningar som inte uppfyller kommunens krav på godkännande ska tas bort. När det gäller brandvattenförsörjningen ska placering av brandposter läggas fast i detaljprojekteringen.

Dagvatten

Genom att avleda delar av dagvattnet i annan riktning, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från Vikingshillsvägens södra delar, kan risken för översvämningar och underminering av

vägen minskas. Den upprättade anslutningspunkten i Kummelnäsvägen medger avledning av en del av dagvattnet till Sågsjön. Med ett fall på 3 promille kan dagvatten från en sträcka på ca 350 m av vägen ledas åt detta håll. För att förbättra systemets kapacitet anläggs nya trummor under Vikingshillsvägen och Karbovägen, en del av sankmarksområdet på vägens östra sida grävs ut, röjs och rensas för att skapa bättre kapacitet och begränsa dämningen i systemet. Åtgärderna kombineras med kapacitetsförstärkande åtgärder i utloppet från Karbosjön, vilka utgörs av ett nytt utloppsskivbord, större dimension för ett antal vägtrummor och sänkning av utloppsdikets botten längs en delsträcka.

Längs Vikingshillsvägen föreslås utbyggnad av ett dagvattensystem utformat som antingen dräneringsdike, konventionell ledning eller öppna diken. Nivåförhållandena gör att fallet på föreslagna ledningar är starkt begränsat. Ett krossfyllt dräneringsdike fungerar som utjämningsmagasin. Även dagvatten från kringliggande områden avleds via systemet. Även om förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är begränsade i området bör det tillämpas i största möjliga utsträckning. Risk för höga vattennivåer kommer även fortsättningsvis att finnas i området. Vid bygglovprövning kan en geoteknisk undersökning behöva tas fram av fastighetsägaren.

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 ansvarar för områdets elförsörjning. Inga ytterligare transformatorstationer planeras i området.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen, utanför planområdet. Behållare finns även vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen i Ramsmora, söder om planområdet. Miljöstation för kemikalier, färg, bilbatterier m.m. finns i Orminge centrum.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet. Då området rustats upp kommer säkerheten att avsevärt förbättras.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas för fastigheten Velamsund 19:9 samt för delar av fastigheterna Velamsund 1:284 och Velamsund 20:3. Särskilda skäl anses föreligga då de är ianspråktaga av äldre bebyggelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark, dvs. ansvara för drift och underhåll av vägområde samt natur- och parkmark. För lokalvägnätet i kringliggande områden gäller idag enskilt huvudmannaskap med olika vägföreningar som huvudmän.

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att en väg- och va-projektering görs. För att kunna genomföra en utbyggnad av vägen krävs inlösen av privat tomtmark och anläggningar på ett antal fastigheter utmed vägen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar bekostas delvis av fastighetsägarna utmed vägen. Fastighetsägarna ska debiteras enligt kommunens regler för gatukostnader, vilket innebär kostnader motsvarande upp till lokalgata. Kommunen kommer att bekosta resterande del.

Kommunen ska vara huvudman för vatten och avlopp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tidsplan

Samråd, detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv. 2010
Utställning, detaljplan och gatukostnadsutredning	1:a kv. 2011
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker detaljplan	2:a kv. 2011
Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplan och beslutar om principerna för uttag av gatukostnader	3:e kv. 2011
Kommunfullmäktige antar detaljplan	3:e kv. 2011

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Pia Björnhård	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Ingrid Johansson	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljö o hälsoskyddsinsp.	Miljöenheten
Anna Hedman	Lantmätare	Lantmäterienheten

Arne Fridén	Bygglöshandläggare	Bygglovenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Anna Mattsson	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör	Trafik & Väg
Anna Kuling	Civ.ing. Lantmäteri	Tyréns AB
Sylvester Holmström	Ingenjör, vägtekniK	WSP
Lisa Söderholm	Ingenjör, anläggning	WSP
Anders Rydberg	Ingenjör, va-teknik	WSP
Ida Torstensson	Ingenjör, vattenbyggnad	WSP

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt