



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-1999/51

1999/51

KARTAN PLAN AT



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Rättsenheten	NACKA KOMMUN	
Lotta Lauritzen	Nämnd:	
	1998 -11- 1 0	
Dariern	Diariepianbeteckn	

BESLUT

Datum
16.9.1998

1 (4)

DP184

Beteckning
1942-1998-27758
1942-1998-27759

Svenska Arbetsgivareföreningen
Ombud: "--" Kriströms
Advokatbyrå AB
Box 5717
114 87 STOCKHOLM

"--"
Ravinvägen 6
133 36 SALTSJÖBADEN

"--" Text ej tillgänglig med anledning av
GDPR. För information kontakta
registrator.plan@nacka.se

LAGAKRAFTBEVIS

datum 9.11.1998
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 3 november 1998
Länstyrelsen i Stockholms län
Rättsenheten

Angil Dorph

REGISTRERING

Datum 99-05-26
Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För lantmäterimyndigheten
i Nacka Kommun

Sten Vår

Överklaganden i fråga om detaljplan för Solsidan 2:4 m.fl.
(Kvarnstugevägen) i Saltsjöbaden, Nacka kommun

BESLUT

Länstyrelsen avslår överklagandena och fastställer med stöd av 13 kap. 8 §
plan- och bygglagen (1987:10) beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog i beslut den 25 maj 1998,
§ 111, en detaljplan för fastigheten Solsidan 2:4 m.fl. i Saltsjöbaden. Syftet
med detaljplanen är enligt planbeskrivningen att reglera utformningen av
anläggningar och bebyggelse, inklusive framtida förändringar, så att in-
greppen i landskap och natur begränsas. Den nya bebyggelsen skall enligt
samma beskrivning utgöras av fristående enfamiljshus, som i huvudsak
grupperar sig kring en lokalgata (Kvarnstugevägen). Planen omfattar totalt
52 villor.

Beslutet har överklagats av Svenska Arbetsgivareföreningen, (Solsidan 2:4
m.fl.) och "--" (Solsidan 17:18). Som skäl för överklagandena har de i
huvudsak anfört följande.



BESLUT

Datum

16.9.1998

Beteckning

1942-1998-27758

1942-1998-27759

Svenska Arbetsgivareföreningen (SAF): Som underlag till den nu antagna planen träffade SAF och kommunen 1992 en överenskommelse om utnyttjande av befintliga byggrätter från 1940. Kommunen har vid antagande av detaljplanen inte tagit hänsyn till ett med SAF civilrättsligt bindande avtal. Kommunen har vid antagandet åsidosatt bestämmelserna i 1 kap. 5 § och 5 kap. 2 § plan- och bygglagen.

"--" Hans synpunkter har inte beaktats under planprocessen. Den känsliga miljön kommer, om planen genomförs, att ytterligare förfulas. Exploatören är helt ointresserad av bebyggelsens miljöpåverkan. Kommunen har negligerat de praktiska konsekvenser som han åberopat. Han har även hänvisat till vad han tidigare anfört i ärendet och till sina överklagandeskrivelser gällande bygglov i samma område. Han har föreslagit att Länsstyrelsen på plats skall ta del av hur illa anpassad bebyggelsen är till naturen och den känsliga bergskammen. Solsideskolan räcker inte till för alla elever. I miljökonsekvensbeskrivningen har man glömt bort det ökande vattenflöde som exploateringen medfört. Byggbolaget har fällt för många träd. Vegetationen måste återställas för att minska vattenflödet.

MOTIVERING

Länsstyrelsen bedömer att handlingarna i ärendet utgör tillräckligt beslutsunderlag. Ärendet tas därför upp till slutlig prövning utan föregående syn på platsen.

En grundläggande princip i plan- och bygglagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen.

Enligt 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL skall, vid prövning av frågor enligt lagen, både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte något annat har föreskrivits särskilt. I 5 kap 11 § andra stycket PBL föreskrivs särskilt att en plan får ändras eller upphävas efter genomförandetidens utgång utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Kommunen har således i ett sådant fall en mycket stark ställning i förhållande till enskilda fastighetsägare. För större delen av det område som omfattas av förslaget till detaljplan finns en stadsplan, som fastställdes den 1 november 1940. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen har genomförandetiden för denna gått ut. Kommunens möjlighet att ändra en plan vars genomförandetid löpt ut påverkas inte av civilrättsliga avtal.



BESLUT

Datum

16.9.1998

Bereckning

1942-1998-27758

1942-1998-27759

Av 5 kap. 2 § PBL framgår att då en detaljplan utformas skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I samma lagrum anges vidare att i de delar som planen medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ så skall planen dessutom utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. I vissa fall har kommunen skyldighet att lösa mark enligt 14 kap PBL. Där finns också bestämmelser om när ersättningsskyldighet kan uppkomma.

I planområdets nordvästra del finns ett större avlångt markområde, norr om 12 tomter, vilket i planen har lagts ut som allmän plats, naturområde. Detta markområde är i den gällande planen utlagt såsom byggnadskvarter men är punktprickat och kan alltså inte bebyggas. I ett mellan SAF och kommunen år 1992 upprättat exploateringsavtal förutsätts att mark skall överlåtas till kommunen, men det nu aktuella markområdet ingår inte i sådan mark. Att markområdet utan stöd i avtalet övergår från punktprickad mark i byggnadskvarter till allmän plats, naturområde, medför inte sådan olägenhet för SAF att planen bör upphävas.

I huvudsak innebär den nu antagna detaljplanen inte att den byggbara kvartersmarken minskas i någon större omfattning i förhållande till den äldre planen. Däremot regleras byggrätterna inom kvartersmarken på ett mer ingående sätt genom att bestämmelser om vegetation och markfrågor införs. Länsstyrelsen anser att denna reglering från allmän synpunkt är motiverad med hänsyn till områdets känsliga läge. Fördelarna med detaljplanen överväger enligt Länsstyrelsens mening de nackdelar som den innebär för Svenska Arbetsgivareföreningen.

"--" har framfört synpunkter vid ett flertal tillfällen under planprocessen. Synpunkterna har tagits upp och bemötts av kommunen vid samråd och i tjänsteutlåtandet. Även om "--" inte anser sig vara nöjd med de svar han erhållit kan Länsstyrelsen inte finna att kommunen förfarit felaktigt under planprocessen.

Om skollokalerna i området inte räcker till måste kommunen se till att en utbyggnad sker. Utbildningsnämnden har i yttrande till byggnadsnämnden framfört att detta kan bli aktuellt. Vad "--" anfört i denna del kan inte heller utgöra skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen.

LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄNRättsenheten
Lotta Lauritz

BESLUT

Datum

16.9.1998

Beteckning

1942-1998-27758

1942-1998-27759

Frågan om omhändertagande av dagvatten behandlas på sidan 10 i miljökonsekvensbeskrivningen. Behov av sådant omhändertagande föreligger oavsett ändring av rådande plansituation och bör därför inte påverka bedömningen av den överklagade planen.

De synpunkter "--" tidigare anfört avser i första hand den exploatering som medgetts genom tidigare bygglovsprövning. Den nu antagna detaljplanen kan inte ändra dessa tidigare medgivna och lagakraftvunna lov. Däremot innebär planen att de ramar inom vilken exploateringen fortsättningsvis kan ske blir betydligt snävare, vilket flertalet boende i närområdet torde uppfatta som positivt.

Sammantaget finner Länsstyrelsen att vad klagandena anfört, vid en avvägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte utgör tillräckliga skäl att upphäva antagandebeslutet. Inte heller i övrigt har det framkommit några omständigheter som kan utgöra skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandena skall därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Inrikesdepartementet) enligt bilaga.

I handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknade, även byrådirektören Andreas Totschnig deltagit.

Fredrik Denecke
länsassessorLotta Lauritz
länsassessor

Kopia till
Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden

NACKA KOMMUN	
Nämnd	
1998-06-22	
Diarienum	Diarietplanbestyrkn

Sammanträdesdatum
1998-05-25

1998-06-06

1998-98-22768

§ 111

Detaljplan för Solsidan 2:4 m.fl. (Kvarnstugevägen) i Saltsjöbaden

Beslut

Kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheterna Solsidan 2:4 m. fl. med undantag av den del som ligger inom fastigheten Solsidan 2:3.

Ärendet

Planområdet är beläget mellan Skyttevägen och Erstaviks Kvarnväg, ca 500 m väster om Solsidans station. I planområdet innefattas merparten av fastigheten Solsidan 2:4 samt en mindre del av fastigheten Solsidan 2:3. Detaljplanens syfte är att reglera utformningen av anläggningar och bebyggelse, inklusive framtida förändringar, så att ingreppen i landskapsbild och natur begränsas.

Den nya bebyggelsen utgörs av fristående enfamiljshus som i huvudsak grupperar sig omkring en lokalgata (Kvarnstugevägen) som går från Skyttevägen, vidare i en slinga mot sydväst för att slutligen följa åsryggen i söder. Totalt innehåller planen 52 villor.

Handlingar i ärendet

- KS utdrag § 92/1998 Bil 43/a
- Miljö & stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 19 mars 1998 Bil 43/b
- Områdesnämnden Fisksätra-Saltsjöbaden, § 139/1997 Bil 43/c
- Utlåtande den 20 maj 1997 Bil 43/d
- Beskrivningar med kartor Bil 43/e

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 4 maj 1998, § 92, beslutat föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan med undantag av den del som ligger inom fastigheten Solsidan 2:3.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Birthe Kelly att ärendet skulle återremitteras

Per Chrisander yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Catharina af Donner Ingman yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag

Beslutsgång

Kommunfullmäktige avslag Kells yrkande om att ärendet skulle återremitteras

Med avslag på Chrisanders yrkande beslöt fullmäktige i enlighet med af Donner Ingmans yrkande.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-05-05

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 30 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Malin Höglund

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

[Signature]

[Signature]

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 12.6.1998

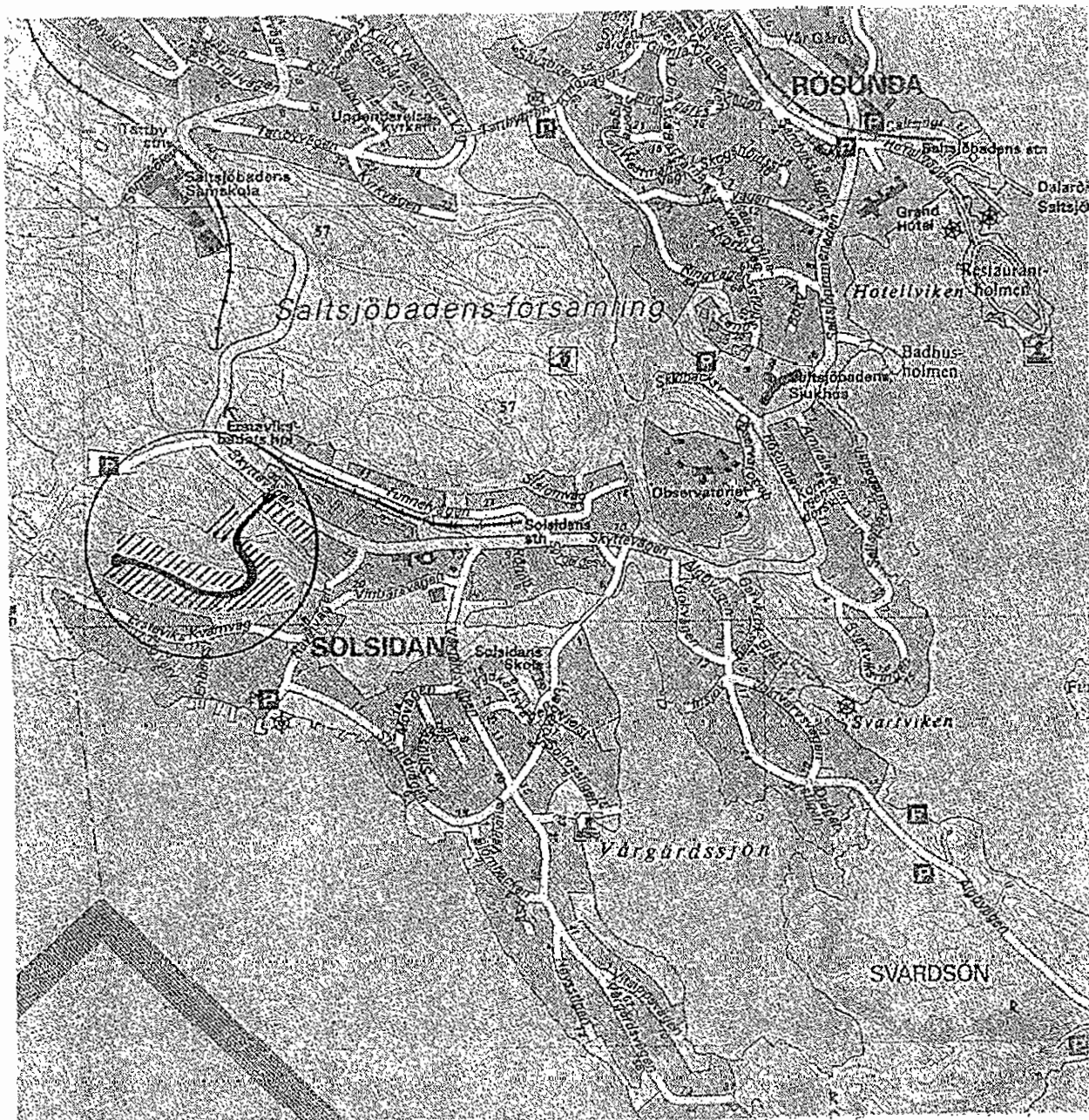
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

[Signature]

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Roger Särström

Projektnummer 9509
Upprättad i oktober 1996

Detaljplan för Solsidan 2:4 m fl (Kvarnstugevägen) i
Saltsjöbaden, Nacka kommun.



Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-05-05

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 30 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Stig Erik Höglund

Detaljplan för Solsidan 2:4 m fl (Kvarnstugevägen) i Saltsjöbäden, Nacka kommun.



Innehåll:			
Handlingar	2	Bebyggelseområden	7
Planens syfte och huvuddrag ..	2	<i>Bostäder</i>	7
Plandata	2	<i>Offentlig och kommersiell service</i>	8
Läge	3	<i>Tillgänglighet</i>	8
Areal	3	Friytor	9
Markägoförhållanden	3	Gator och trafik	10
Tidigare ställningstaganden	3	<i>Gatunät</i>	10
Historik	3	<i>GC-trafik</i>	10
Gällande planer mm	4	<i>Kollektivtrafik</i>	11
Kommunala beslut i övrigt	5	<i>Parkering</i>	11
Förutsättningar och förändringar	6	Teknisk försörjning	11
Natur	6	<i>Vatten och avlopp (VA)</i>	11
<i>Landskap, vegetation</i>	6	<i>Dagvatten</i>	11
<i>Djurliv</i>	6	<i>Värme</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	6	<i>El</i>	12
		<i>Tele, radio</i>	12
		<i>Avfall</i>	12
		Administrativa frågor	13
		Medverkande	13

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationsplan
6. Fastighetsförteckning
7. Samrådsredogörelse



Västra delen av planområdet från Erstavikens södra strand

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att reglera utformningen av anläggningar och bebyggelse, inklusive framtida förändringar, så att ingreppen i landskapsbild och natur begränsas.

Den nya bebyggelsen utgörs av fristående enfamiljshus som i huvudsak grupperar sig omkring en lokalgata (Kvarnstugevägen) som går från Skyttevägen, vidare i en slinga mot sydväst för att slutligen följa åsryggen i söder. Totalt innehåller planen 52 villor.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget mellan Skyttevägen och Erstaviks Kvarnväg, ca 500 m väster om Solsidans station. I planområdet innefattas merparten av fastigheten Solsidan 2:4 samt en mindre del av fastigheten Solsidan 2:3. Det gränsar i norr till Skyttevägen och bebyggelse vid denna, i öster och söder till bebyggelse vid Ravinvägen och Erstaviks Kvarnväg och i väster till obebyggd naturmark gränsande till ett naturvårdsområde i anslutning till Lundsjön - Dammsjön.

Areal

Planområdets areal är ca 12,5 ha.

Markägoförhållanden

Solsidan 2:4 ägs av Svenska Arbetsgivareföreningen och Solsidan 2:3 av Stockholms Kommersiella Fastighets AB.

Tidigare ställningstaganden

Historik

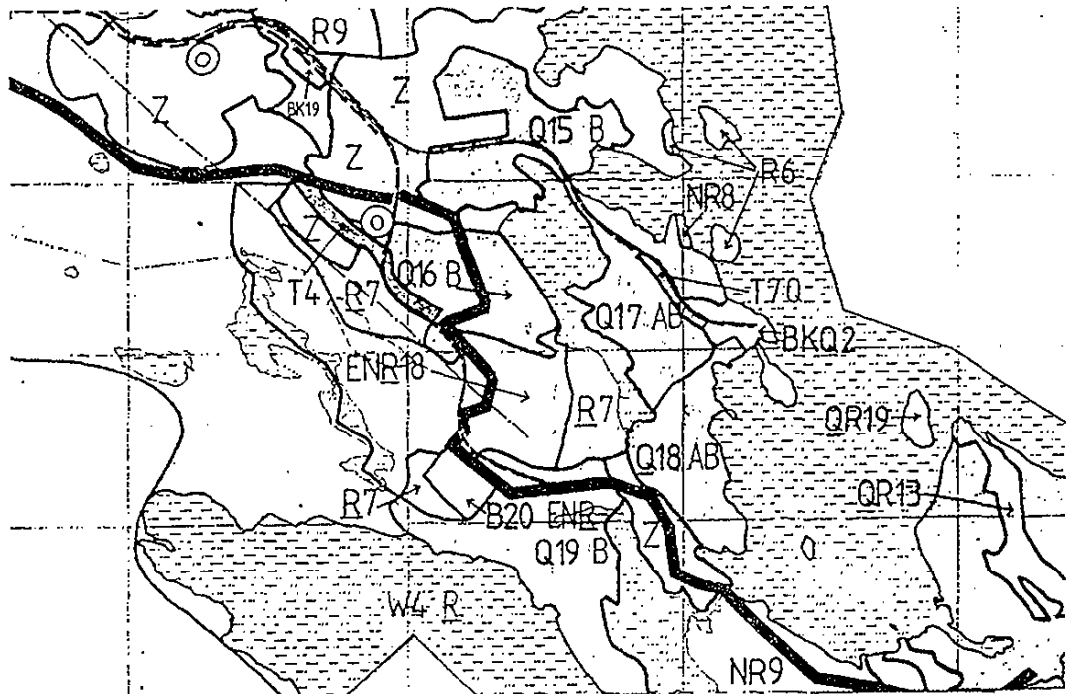
Planläggningsinsatser för området har varit aktuella i omgångar sedan början av 1980-talet. Det primära syftet har varit att omfördela byggnadsrätten i den gällande detaljplanen på sådant sätt att den markerade höjdsträckningen, strax norr om Erstaviks Kvarnväg, kunde friläggas från bebyggelse och ersättas med motsvarande byggnadsrätt i den lägre terrängen mellan höjdsträckningen och Skyttevägen.

Det senast behandlade planförslaget (1990-91) innehöll ca 130 lägenheter, med en blandning av flerbostadshus, radhus och villor. Planförslaget innehöll genomgående tvåvåningsbebyggelse. Det innebar en friläggning av nämnda höjdsträckning, med byggnadsrätten omfördelad till den planare marken mot Skyttevägen. I detta planförslag ingick också mark, del av Solsidan 2:3 tillhörig Folkhem, som inte omfattades av den gällande stadsplanen.

Planförslaget mötte en betydande opinion under samråds- och remisskedet. Huvudskälen mot förslaget var att hittills obebyggd naturmark, direkt gränsande till Erstaviksområdet, togs i anspråk, bebyggelsens omfattning och farhågor att trafiksäkerheten på Byvägen skulle försämrans genom den trafikökning som bebyggelsen gav upphov till. Efter remiss av detaljplanen och genomgång av erhållna synpunkter under våren 1991, avbröts planhanteringen och har därefter ej återupptagits.

Kommunstyrelsens arbetsutskott initierade en utredning av kostnaderna för att lösa ut SAF beträffande bostadsbebyggelsen inom planområdet. Ersättningsregler och övriga förutsättningar för en inlösen redovisades vid arbetsutskottets möte den 19 nov 1991. Något inlösenförfarande har inte aktualiserats och SAF sökte under våren 1992 bygglov, i enlighet med gällande detaljplan, för 49 villor. Byggnadsnämnden beviljade den 24 juni 1992 sökt bygglov och beslöt vidare att hos kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå att en ny detaljplan för området upprättas som mer detaljerat reglerar byggnadernas förläggning och bland annat inför bestämmelser till skydd för vegetationen. Lovet överklagades till kammarrätten av närboende med

bland annat motiven att det medförde intrång i riksintresse för friluftsliv och påverkade landskapsbilden, att vägnätet var dåligt och att skogsavverkning skulle medföra ökat buller från Skyttevägen. Kammarrätten avslag överklagandet 93-09-27. Regeringsrätten vägrade prövningstillstånd 95-05-16.



Ur Översiktsplan 1991

Gällande planer mm

I översiktsplan -91, nedan kallad ÖP, antagen 1992-01-27, redovisas området i huvudsak för utbyggnad med bostäder (B 20 ENR (=Ekologiskt känsligt, Naturvård, Rekreation)). En sydlig del av detaljplaneområdet avses dock som rekreativsområde (R 7 (understrykning = riksintresse)). Området nordväst om planområdet skall bevaras som natur- och rekreativsområde (ENR 18). Också väster om planområdet föreslås bevarande av ett stort område med natur-, rekreativ- och kulturmiljövärden (EJNQRS 17). För den befintliga bebyggelsen söder och öster om planområdet föreslås stor restriktivitet och detaljerade restriktioner för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön (Q19 B). Erstaviken (W4) klassas som riksintresse för rekreation.

Översiktsplanen innehåller ett reservat för alternativa lägen av en eventuell förlängning av Solsidevägen mot Byvägen.

För Solsidan 2:4 gäller detaljplan (stadsplan 1940-11-01) och för berörd del av Solsidan 2:3 detaljplan (avstyckningsplan 1932-05-20).

Kvartersmarkens utsträckning i den södra delen av denna nu uppgjorda detaljplan följer planen från 1940 och avviker därmed från ÖP vad avser område R7. I icke detaljplanerade områden i omgivningen gäller strandskydd 300 meter.

Kommunala beslut i övrigt

I Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om samhällsplanering den 13 dec 1994 redovisades planärendet på reservlista innebärande att särskilt initieringsbeslut förutsattes innan planarbetet påbörjades.

Bygglov gavs, såsom nämnts, 1992-06-24, förnyades 1995-03-22 och kompletterades 1995-06-16.

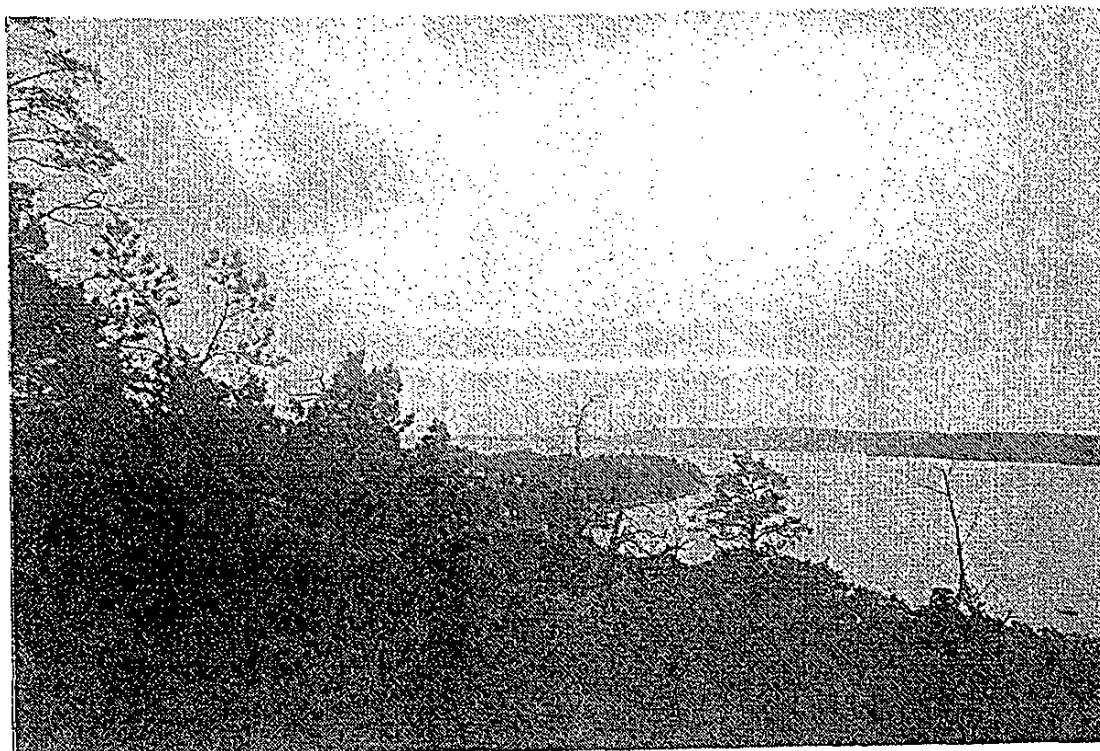
I samband med prövningen av bygglovet (24 juni 1992) framfördes från Byggnadsnämndens sida behovet av att gällande detaljplan förnyades med bestämmelser som dels säkrade skydd av befintlig vegetation dels gav en striktare styrning av byggnaders förläggning så att en anpassning till topografiska och andra landskapsaspekter upp på höjdsträckningen i söder kunde hävdas.

Av de husplaceringar som redovisades i lovgivningen blev några föremål för påpekanden från byggnadsnämnden med närmare studier och justerad placering som följd. I båda fallen konstaterades att detaljplanen behövde nya styrande regleringar för att säkra en god terränganpassning och bevarande av befintlig vegetation.

Ytterligare anpassning av husplaceringen har gjorts och fastlagts genom det senaste bygglovet.

Förutsättningar och förändringar

Natur



Utsikt från höjdryggen

Landskap, vegetation

Områdets södra del utgörs av en i landskapet kraftigt markerad bergsrygg vilken som högst når 50-metersnivån. Från detta höjdparti har man vida utblickar över hela Erstaviken. Läget innebär också att höjdryggen och sydslänten är starkt exponerade från Erstaviken, varför stor hänsyn måste tas till landskapsbilden. Krönet är beklätt med gles hällmarkstallskog.

Norra delen av planområdet sluttar ner mot Skyttevägen och har en växlingsrik topografi med inslag av mindre sankmarkspartier.

Planområdet har avgränsats så att närmaste föreslagna byggrätt ligger ca 200 meter från Dammsjön.

Djurliv

Beskrivningen till det närbelägna naturvårdsområdet, väster om planområdet, innehåller en uppräkningslista av där förekommande arter. "Bland häckande fåglar kan nämnas sparvhök, kattuggla, spillkråka, gröngöling, mindre hackspett, svarthätta och grönsångare förutom mer allmänna arter. Bland däggdjur förekommer rådjur, skogs- och fälthare, grävling, hermelin och ekorre. Älgen besöker området regelbundet." Rävnen är på väg tillbaka efter senare års skabbutbrott. "Förutom huggorm och snok finns möjligen hasselsnok, åkergroda, padda samt större och mindre vattensalamander".

Geotekniska förhållanden

Huvuddelen av områdets undergrund består av berg eller morän. I lågpartiet vid utfartsvägen har gjorts en kompletterande grundundersökning, dels för vägen och dels för några huslägen. Vanligaste ytskikt är friktionsjordarter. Torv, fyllning och lera förekommer till ett maximalt uppmätt djup av ca 3,5 meter, normalt mindre än 1 meter.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadshusen utförs som friliggande enfamiljshus i tre grundutföranden. På dessa grundutföranden finns ett antal variationer. Till alla hus finns garage, vidbyggt huset, fristående från huset eller ihopbyggt med ena grannens garage. Hustyp och garage på de olika tomterna har valts så att de på bästa sätt skall passa in i terrängen.

Exploatören utför också följande markbehandling: Körytor, gångbanor och garageinfarter asfalteras. Tomter grovterrasseras med stor hänsyn till naturen och förses med fukthållande lager. Entréer utförs med grusad yta samt erforderliga trappor.

Större fyllningar utöver dessa åtgärder kräver marklov.



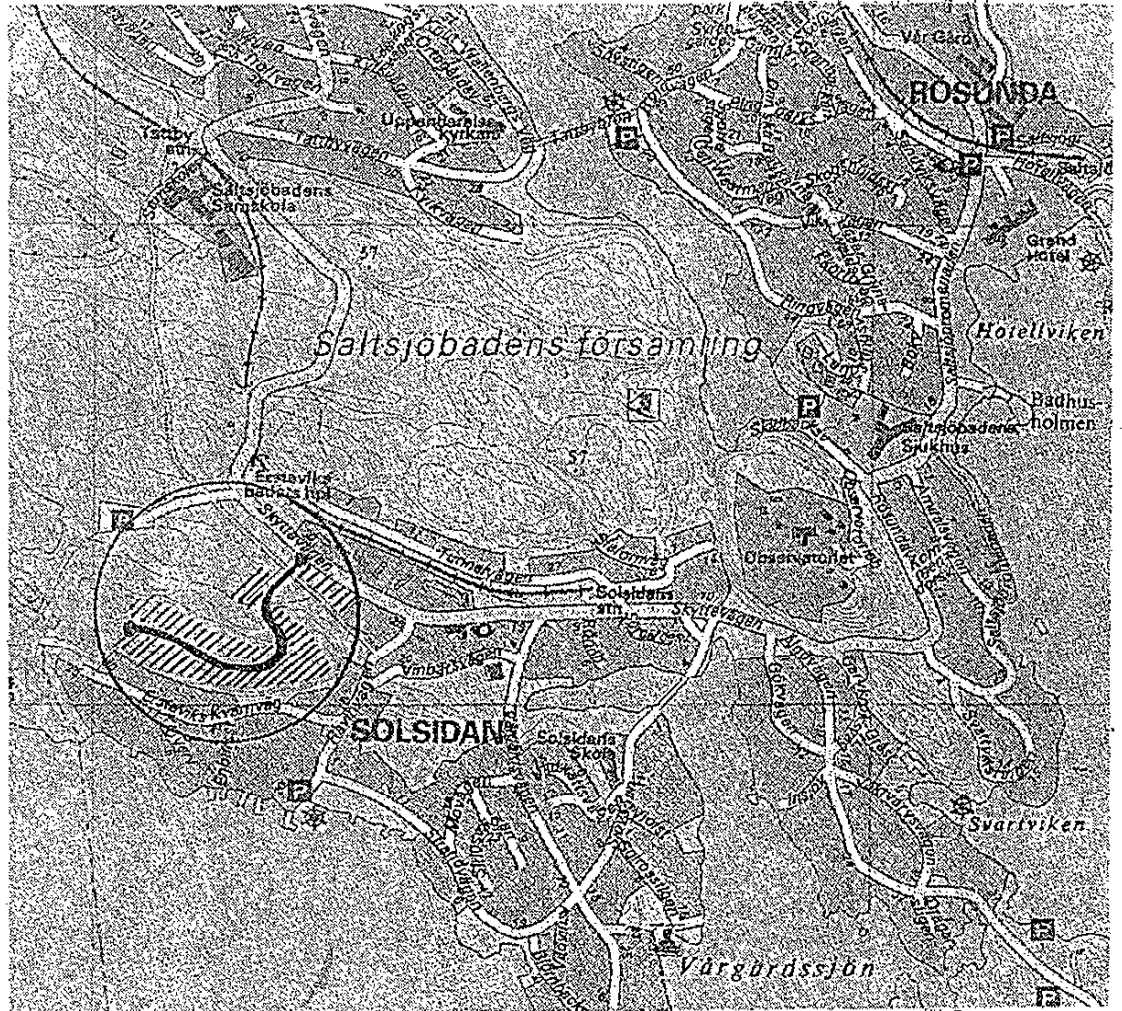
Berghäll på krönet

Planen har utformats så att de i utbyggnadsskedet byggda husen kan byggas till eller kompletteras med uthus på sammanlagt ca 30 m² (byggnadsyta). Inom en begränsad zon i de känsliga partierna söder om vägen har friheten att förlägga dessa begränsats med hänsyn till landskapsbilden. För övrig bebyggelse ger planen inga begränsningar utöver normala avstånd till allmän plats respektive 4,5 meter till tomtgräns.

På krönets sydsida, utanför bebyggelsezonen, har införts bestämmelser till skydd för naturmarken. Bestämelse om att värdefulla träd skall bevaras har införts.

liksom lovplikt för trädfällning på höjdryggens krön och sydsida.

Färgsättningen avses ske med färger som ansluter till det omgivande landskapet; grå och ockra i olika nyanser. Några hus med falu rödfärg kontrasterar mot den milda skalan. Den sammanhållna färgskalan motiveras också med att den nya bebyggelsen skall uppfattas som en samverkande helhet.



Service i närheten

Offentlig och kommersiell service

Dagligvarubutik med viss begränsad postservice och daghem finns vid Skyttevägen i Solsidan inom ca 300-400 m. Ytterligare ett daghem samt en bollplan finns strax söder om Vinbärsvägen. Daghemmen bedöms inte få kapacitetsproblem.

Lågstadium finns i Solsidans skola inom 800 m från planområdet. Som mellanstadieskola fungerar Neglinge- och Igelbodaskolorna och Samskolan har högstadies- och gymnasieutbildning.

Inom 2,5 km från området ligger Saltsjöbadens affärscentrum "Tippen" med överordnad kommersiell och social service. Där finns bl a apotek, banker, sjukvård, post, systembolag m m.

I Saltsjöbaden finns båthamnar, elljusspår, friluftsbad, golfbana, idrottsplats, simhall, tennisbanor m m. Det mesta ligger inom gång- och cykelavstånd från Solsidan.

Tillgänglighet

Enligt "lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm" skall byggnad uppfylla väsentliga krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. (Före 95-01-01 fanns motsvarande bestämmelse i PBL 3 kap, § 7). Motsvarande förordning, § 12, medger undantag för enbostadshus om det är befogat med hänsyn till terrängen. På grund av terrängen uppfyller elva av byggnaderna inte kraven på tillgänglighet. Ytterligare fem byggnader uppförs initialt utan att tillgänglighetskraven tillgodoses. Tillgängligheten för dessa kan dock lösas med rimliga extraordinära åtgärder om behov uppstår.



Koja i området

Friytor

Naturområdena inom och i anslutning till planområdet erbjuder goda rekreationsmöjligheter.

Lekplats med bollplan finns i parken intill Tuvans förskola. Vid Saltsjöbadens samskola finns bland annat en stor bollplan och tennishall. I Tattby naturvårdsområde, som gränsar till planområdet, finns stora strövområden, motionsspår och badmöjligheter. Befintliga naturstigar modifieras så att de ansluts till bebyggelsens gångbanor. Strax öster om planområdet finns en slalombacke och norr om Lundsjön ligger en golfbana.

I Erstaviken, sydväst om planområdet, ligger Erstaviksbadet, som är kommunens bästa saltsjöbad.

Gator och trafik

Gatunät

All biltrafikmatning kommer att ske mot Skyttevägen. Via Skyttevägen och Byvägen når man Saltsjöbadsleden som ingår i det övergripande bilvägnätet och är länken mot Stockholm och resten av Nacka kommun.

Lokalgatan som skall trafikförsörja området (Kvarnstugevägen) blir ca 700 m lång och förses med gångbana utefter hela sträckan. Körbanebreddens blir 5,0 m och gångbanan 2,0 (1,5 m belagd). Målsättningen är att inom vägområdet (ca 10 m) spara så många befintliga träd som möjligt.

Fyra villatomter i planområdets nordöstra del (samt ytterligare fyra i angränsande plan) kommer att trafikmatas via en skaftväg i form av en gemensamhetsanläggning som ansluts till Skyttevägen. Befintlig separat gång- och cykelväg berörs av skaftvägen och kommer att separeras från denna. Ytterligare en skaftväg från lokalgatan i form av en gemensamhetsanläggning trafikmatar tomtena på Solsidan 2:3.

Lokalgatans läge på den exponerade bergsryggen kräver att belysningen anpassas så att den inte dominerar landskapet. En belysning av typ Nacka kommuns gäväg-belysning med väl avpassad färgtemperatur föreslås för att tillgodose detta krav. Belysningens utformning är också avsedd att ta hänsyn till intressen hos Stockholms observatorium.



Befintlig GC-väg i planområdets norra del

GC-trafik

Från planområdets nordöstra gräns finns idag en gångbana utmed Skyttevägen mot Solsidans station. Denna gångbana nås från planområdet via planerad gångbana

utmed lokalgatan, befintlig separat gång- och cykelväg och ett övergångsställe vid Skyttevägen.

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd västerut mot Samskolan och vidare mot kommundelscentrum Tippen i Igelboda.

Befintlig GC-väg omedelbart väster om planområdet ingår i ÖP:s förslag till huvudnät och förbinder Älta med Saltsjöbaden

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken utgörs av Saltsjöbanans (SLJ) sidogren (byte i Igelboda) med ca 20 minuters turtäthet. Restid till Slussen ca 25 minuter. Hållplatsen, Solsidan, ligger ca 600 meter öster om lokalgatans anslutning till Skyttevägen. Tågen stannar sommartid även vid Erstaviksbadets hållplats, knappt 100 meter norr om planområdet. SL planerar inga omläggningar av trafiken.

Området trafikeras inte med buss. ÖP innehåller inte förslag om busstrafik.

Parkering

Parkeringsbehovet skall dimensioneras med 2 p-platser/villatomt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

I Skyttevägen finns allmänna va-ledningar. Planområdet avses anslutas till dessa ledningar genom utbyggnad av va-ledningar i Kvarnstugevägen samt en kortare sträcka i Skyttevägen.

Va-systemet avses utformat med konventionella självfallsledningar som förläggs på frostfritt djup. Undantag härifrån är sex fastigheter i slutet av Kvarnstugevägen som inte kan anslutas med självfall. Dessa får istället en LPS-anslutning, dvs varje fastighet pumpar sitt spillvatten upp till självfallsledningen.

Dagvatten

Dagvatten (regnvatten, dräneringsvatten) är en resurs för växtlighet och grundvattenbalans och bör så långt som möjligt tas omhand på plats i stället för att ledas bort.

Grundprincipen för området är därför "lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)". Detta innebär att varje fastighet tar hand om sitt eget dagvatten med anordningar inne på fastigheten. Detta görs så att växtlighet och vattenbalans gynnas.

Vissa fastigheter som sluttar mot lokalgatan kan få svårt att ta hand om allt dagvatten inom fastigheten och kommer därför att få en anslutning till det allmänna dagvatten-nätet.

Allt dagvatten som leds bort (från vissa fastigheter och lokalgatan) från området kommer att passera ett våtmarksområde som ligger vid lokalgatan strax väster om dess anslutning till Skyttevägen. Detta våtmarksområde kommer att tjäna som utjämningsmagasin och även ha en viss renande effekt på dagvattnet innan det via

ledningarna i Skyttevägen och Ravinvägen rinner ut i Erstaviken. Markens karaktär av naturmark bibehålles.

Värme

Bebyggelsen skall värmas med vattenburen elvärme.

El

Befintlig 20-KV luftledning genom naturområdet skall ersättas av nedgrävd kabel. En ny transformatorstation, som kombineras med en tryckstegringsstation, betjänar området.

Tele, radio

Inga rikskablar eller andra övergripande teleanläggningar berör området. Stockholms observatorium, öster om planområdet, skulle kunna påverkas av belysningen i området om denna inte ges en lämplig utformning.

Avfall

Sopkärl placeras i garage. Någon för planområdet gemensam sophantering är inte aktuell. I illustrationsplanen har anvisats plats för en eventuell sådan framtida anläggning. Anläggningen torde kräva ändring av detaljplanen, vilket dock bör kunna ske med enkelt planförfarande.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för hela planområdet är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. Överlåtelse av allmän platsmark regleras i avtal, se Genomförandebeskrivningen.

Strandskydd gäller ej inom det område inom 300 meter från Dammsjön som omfattas av gällande detaljplan från 1940. Avsikten är att strandskydd ej skall gälla inom det område som omfattas av denna detaljplan.

Medverkande

Förutom projektledaren och planförfattarna har följande medverkat:

Fastighetsbildningsfrågor: Rolf Markman.

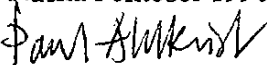
Bygglov: Hans Eriksson.

Landskaps- och naturvårdsfrågor: Elisabeth Rosell.

VA-frågor: Rolf Skoog.

Arkitekt SAR Sten Köhlberg, Rombus Arkitekter AB, har gjort illustrationsplanen.

Nacka i oktober 1996


Paul Ahlkvist
planchef



Arne Forssén
arkitekt SAR



Claës Bréitholtz
arkitekt SAR

REVIDERING

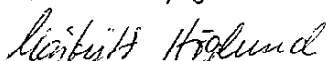
På fastighetsägarens begäran undantas markområde i nordväst omfattande bostadsändamål och natur på fastigheten Solsidan 2:3. Omfattning framgår av plankarta med bestämmelser.

Nacka i mars 1998


Paul Ahlkvist
planchef


Arne Forssén
arkitekt SAR

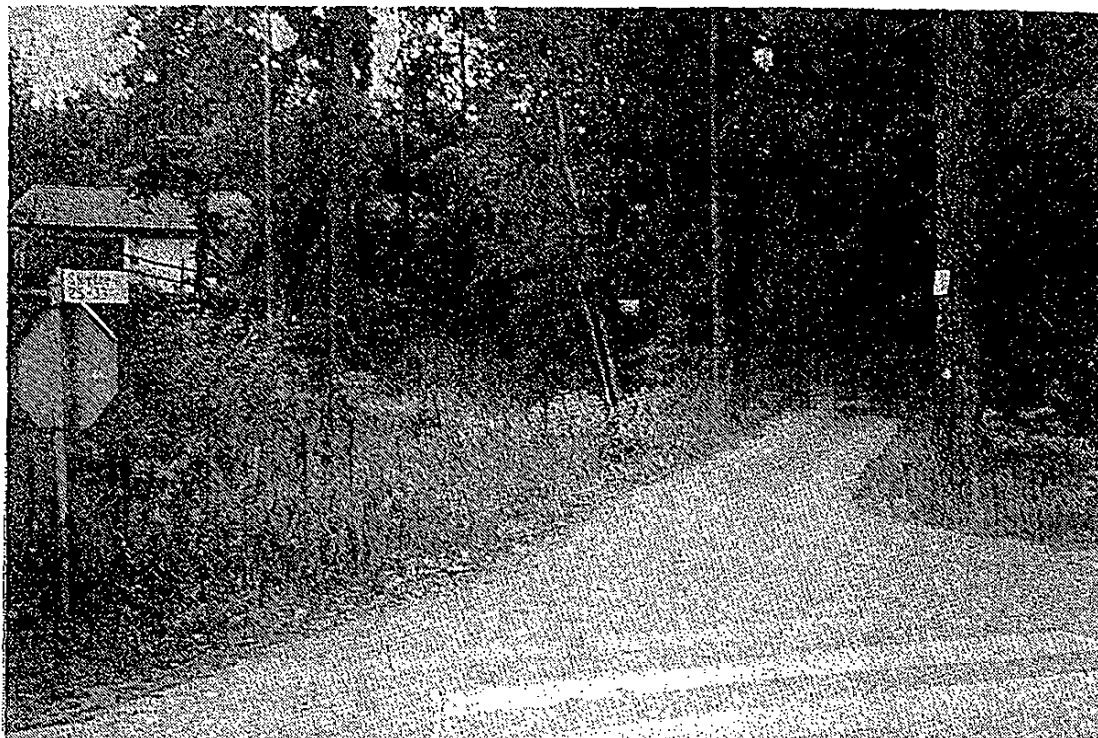
Antagen av kommunfullmäktige
1998-05-25, § 111


Majbritt Höglund

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Roger Särström

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Projektnummer 9509
Upprättad i oktober 1996

Förslag till detaljplan för Solsidan 2:4 m fl
(Kvarnstugevägen)
i Saltsjöbaden, Nacka kommun



Innehåll:

Organisatoriska frågor		2
Tidplan		2
Genomförandetid		2
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap		2
Avtal		2
Kommunens genomförandeorganisation		3
Fastighetsrättsliga frågor		3
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m		3
Ekonomiska frågor	LAGAKRAFTBEVIS	3
Tekniska frågor	datum <u>1999-05-05</u>	4
Dokumentation och kontroll	Detta beslut har vunnit laga kraft	4
Medverkande	den <u>30 mars 1998</u>	4
	Kommunstyrelsen i Nacka kommun	
	<i>Måkerill Höglund</i>	

Organisatoriska frågor

Tidplan

Markarbetena har påbörjats i november 1995. Första inflyttning planeras till oktober 1996. Inflyttning beräknas pågå under ca ett år.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från fastställsedatum. Lång genomförandetid har valts för att villaägarna skall garanteras de utbyggnadsmöjligheter planen medger.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Den nya bebyggelsen kommer i huvudsak att ligga på mark som tillhör Svenska Arbetsgivareföreningen (SAF), dvs Solsidan 2:4. Kvartersmarken (tomterna) kommer att försäljas till enskilda köpare av färdigbyggda hus. I norra delen av området kan bostadsrättsföreningar komma att bildas. Den allmänna marken kommer att överföras i Nacka kommuns ägo. De tomter i nordvästra delen av planområdet som ägs av Stockholms Kommersiella Fastighetsbolag, Solsidan 2:3, förutsätts också säljas till enskilda köpare.

Svenska Arbetsgivareföreningen svarar för tillkomst av samtliga anläggningar och all bebyggelse på såväl allmän mark som på kvartersmark inom Solsidan 2:4. I detta innefattas allmänna gator och vatten- och avloppsledningar inkl. tryckstegringsstation. Det praktiska genomförandet sköts av Metodbyggen AB och regleras mellan SAF och Metodbyggen.

Nacka kommun skall vara huvudman för och svara för driften av de allmänna gatorna, parkmarken (naturmarken) och vatten- och avloppsanläggningarna. Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Inom tomtmark regleras utbyggnaden av två kontrakt, dels köpekontrakt på tomt mellan köpare och SAF, dels entreprenadkontrakt (ABS 95) för byggnation och leverans mellan köpare och Metodbyggen AB. Husen avses säljas med ansvarsutfästelse från AB Bostadsgaranti. Tomterna förvärvas med äganderätt (alt. bostadsrätt).

Avtal

I samband med Svenska Arbetsgivareföreningens ansökan om bygglov för 49 villor i april 1992 upprättades en överenskommelse mellan Nacka kommun och Svenska Arbetsgivareföreningen om genomförandet av bebyggelsen. Överenskommelsen har i princip formen av ett exploateringsavtal. I överenskommelsen regleras sålunda bl.a. marköverlåtelse, servitut, utförande av de allmänna anläggningarna och kostnadsregleringar för dessa. Dessutom ingår i överenskommelsen att ett planarbete för området skall utföras.

Innan planen förs till antagande i kommunfullmäktige måste ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och ägaren till fastigheten Solsidan 2:3 som bl.a. skall reglera marköverlåtelse och kostnadsregleringar för allmänna anläggningar. Dessutom måste några kompletteringar göras till överenskommelsen mellan Svenska Arbetsgivareföreningen och Nacka kommun.

Kommunens genomförandeorganisation

Marköverlåtelse och servitutsavtal för allmänna anläggningar handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, Tema Mark.

Svenska Arbetsgivareföreningen svarar för utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar och parkanläggningar enligt Gatukontorets och Kultur- och fritidsförvaltningens anvisningar. Gatukontoret och Kultur- och fritidsförvaltningen utövar kontroll över arbetena. Gallring och röjning av parkmarken (naturmark) utförs av Kultur- och fritidsförvaltningen.

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

Ansökan om bygglov inlämnas till byggnadsnämnden i Nacka kommun. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad. Nybyggnadskarta beställs från stadsingenjörskontoret.

Nacka Energi svarar för el-distributionen inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsplan behöver inte upprättas för planområdet. De 49 blivande fastigheterna inom Solsidan 2:4 kan bildas genom avstyckning i huvudsak i enlighet med illustrationsplanen. I samma förrättning regleras vissa gemensamhetsanläggningar avseende utfartsväg till Skyttevägen för de fyra i nordost belägna tomterna samt fastigheterna Solsidan 11:1-11:5.

Fastighetsbildningen inom Solsidan 2:3 kan genomföras med avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning för utfart till lokalgatan inom planområdet.

Gällande avtal mellan Svenska Arbetsgivareföreningen och Nacka kommun avseende överlåtelse av i första hand allmän platsmark skall genomföras med fastighetsreglering. Servitut skall bildas till förmån för Nacka kommun avseende rätt till gång- och cykelväg för att förbinda det centrala gångstråket med Skyttevägen i planområdets nordöstra del.

Ekonomiska frågor

Svenska Arbetsgivareföreningen utför och bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna och överlämnar dessa till Nacka kommun efter godkänd slutbesiktning. Svenska Arbetsgivareföreningen ersätter Nacka kommun med 50 000 kronor för gallring och röjning av parkmark (naturmark). Anläggningar för belysning på allmän plats projekteras i samråd med Nacka Energi AB och utföres på Svenska Arbetsgivareföreningens bekostnad. I och med detta skall såväl ersättning för gatukostnader som VA-anläggningsavgift anses ha erlagts för de 49 villorna inom Solsidan 2:4.

Gatukostnadsersättning för gata som utnyttjas av fastigheter inom Solsidan 2:3 och som bekostats av Svenska Arbetsgivareföreningen skall tillfalla föreningen.

Om vatten- och avloppsanläggning som bekostats av Svenska Arbetsgivareföreningen kommer att utnyttjas av fastigheter inom Solsidan 2:3 skall Nacka kommun och Svenska Arbetsgivareföreningen uppta förhandlingar om fördelning av intäkter från VA-anläggningsavgift från dessa fastigheter.

Anläggningar för kraftdistribution räknas inte in i allmänna anläggningar enligt ovan. De nyanläggningar som erfordras för kraftdistribution byggs och bekostas av Nacka Energi AB. Elanslutningsavgift erlägges av fastighetsägare enligt gällande el-taxa.

Nacka kommun bekostar den nya detaljplanen.

Tekniska frågor

Ytterligare tekniska utredningar anses inte erforderliga.

Vid schakt- och fyllningsarbeten som berör områden som enligt planen skall vara naturmark eller områden inom tomtmark som avses återställas som naturlig mark skall först markskiktet (föran) tagas av och sedan läggas tillbaka efter det markarbetena slutförts.

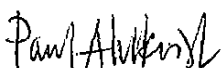
Dokumentation och kontroll

Naturområdet vid lokalgatans anslutning till till Skyttevägen skall fungera som uppsamlande våtmark för dagvatten. I planbestämmelserna anges lägsta och högsta nivå för grundvattendrainerande ingrepp. Vattennivån bör initialt observeras mot bakgrund av den förändring av dagvattentillförseln som utbyggnaden medför.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen har huvudsakligen författats av Rolf Markman och Roger Särström.

Nacka i oktober 1996


Paul Ahlkvist
planchef



Arne Forssén
arkitekt SAR


Claes Bretholtz
arkitekt SAR

REVIDERING

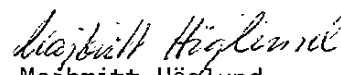
Markområde undantas på fastigheten Solsidan 2:3, se planbeskrivning.

Nacka i mars 1998

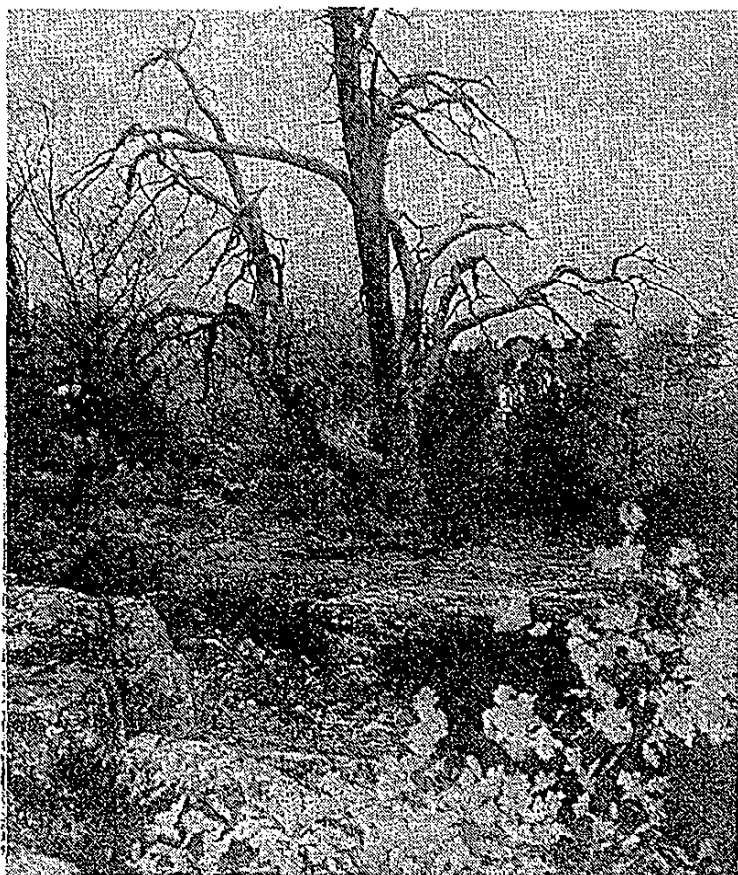

Paul Ahlkvist
planchef


Arne Forssén
arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktiga 1998-05-25 § 111


Majbritt Höglund

Detaljplan för Solsidan 2:4 m fl (Kvarnstugevägen)
i Saltsjöbaden, Nacka kommun



LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-05-05

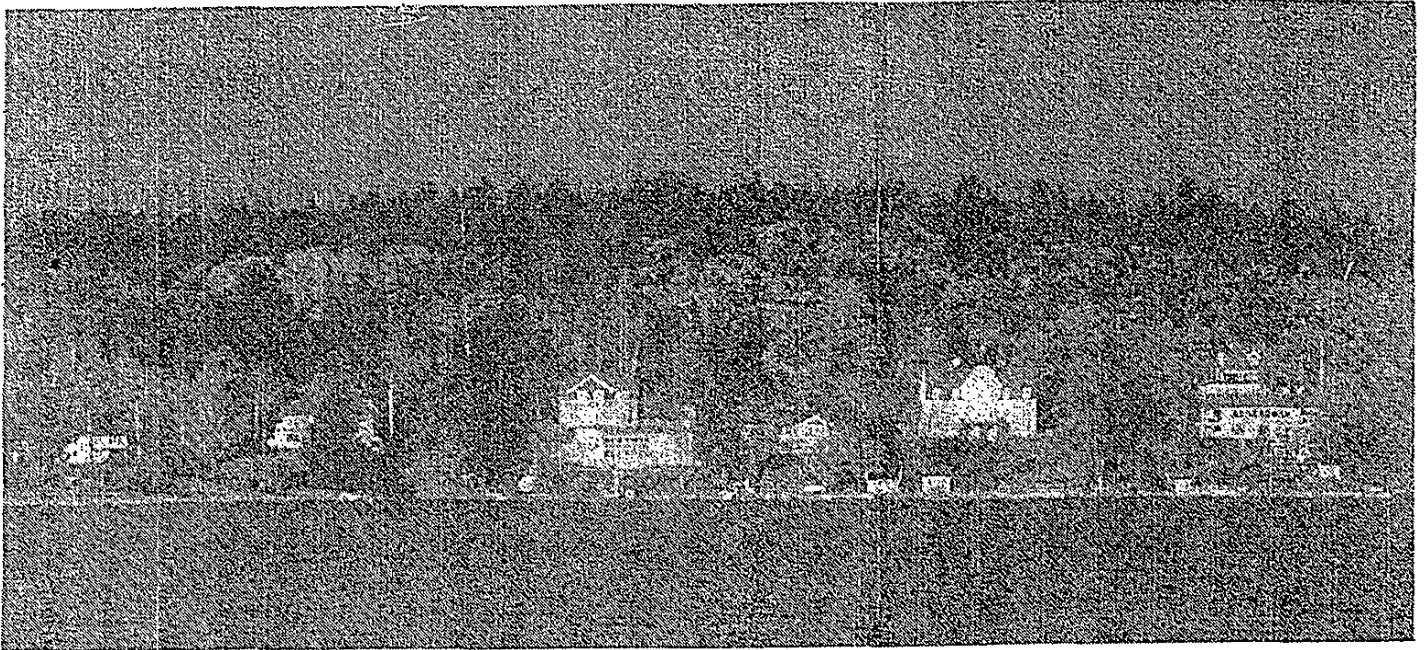
Detta beslut har vunnit laga kraft

den 30 mars 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Licijväkt Höglund

Innehåll:	
Sammanfattning	2
Inledning	3
Bakgrund, syfte	3
Genomgång av förutsättningar och miljökonsekvenser	4
Landskapsbild	4
Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet	5
Rekreation och friluftsliv	7
Lokalklimat, ljusförhållanden	8
Geologi	9
Dagvatten	10
Markradon	11
Buller	12
Kollektivtrafik	13
Avfallshantering	13
Energiförsörjning	14
Materialval	14
Medverkande	15



Del av planområdet från Erstavikens södra strand

Sammanfattning

Denna detaljplan ersätter gällande detaljplan för det aktuella området och begränsar byggrätten i denna.

För att bli lättförståelig för alla är miljökonsekvensbeskrivningen gjord med nuvarande reella förhållanden som bas (nollalternativ). Formellt korrekt kunde lika väl ha varit att beskriva förändringar i förhållande till gällande detaljplaner. Kommentarer görs dock i vissa fall avseende dessa.

Landskapsbilden påverkas kraftigt, dels genom den nya bebyggelsen i sig, dels genom att en stor del av befintlig silhuettbildande vegetation måste tas bort. Detta planförslag begränsar bebyggelsens volym och höjd och inför bestämmelser till skydd för vegetationen som inte finns i gällande plan.

Inga kända lokaler för utrotningshotade arter berörs. Delar av området är ekologiskt känsliga eller känsliga för försurning, slitage och ändrade hydrologiska förhållanden. Planen innehåller bestämmelser som begränsar riskerna.

Friluftslivet begränsas genom att bergskränet med sin utsikt och tallskog exploateras.

Merparten av bebyggelsen är utsatt för stark vind, varför mycket av vegetationen bör sparas. Särskild omsorg bör ägnas åt uteplatserna.

Inga kända, geologiskt intressanta lokaler exploateras.

Högradonmark förekommer lokalt. Radonsäkert byggnadsutförande skall utföras där inte dokumenterade mätningar visar det obehövligt.

Begränsade bullerproblem utmed Skyttevägen kan åtgärdas.

Område för ev gemensam avfallshämtning från området bör reserveras.

Inledning

Nacka kommun har 1990 beslutat att miljökonsekvensbeskrivningar skall göras för planförslag i kommunen.

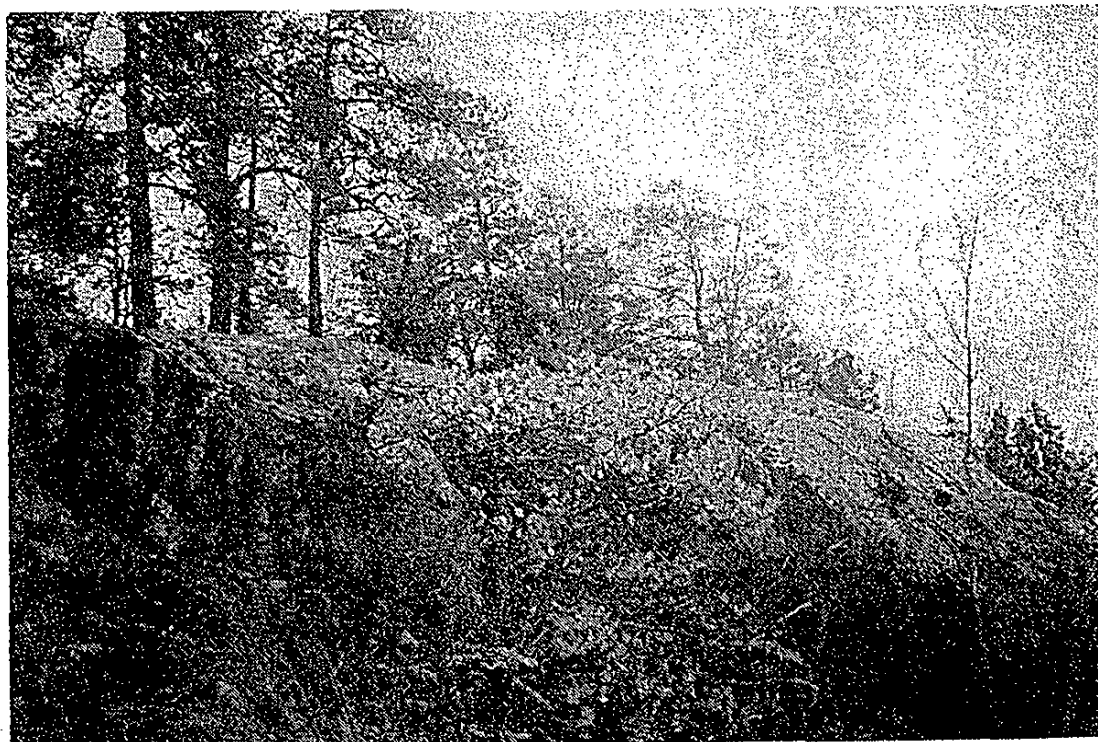
Som underlag för denna miljökonsekvensbeskrivning har använts kommunens översiktsplan, miljöprogram och kulturmiljöprogram. Statliga och kommunala riktlinjer, regler och mål har också använts som bedömningsunderlag.

Bakgrund, syfte

Syftet med MKB är att möjliggöra en samlad bedömning av inverkan på miljö och hälsa samt hushållning med naturresurser.

Bakgrunden till detaljplanen redovisas i planbeskrivningen. Planens syfte är att reglera den framtida användningen av området. De föreslagna huvudbyggnaderna och garagen har redan givits bygglov på grundval av nu gällande detaljplaner från 1940 och 1932. Planen från 1940 medgav en större och mer oreglerad byggrätt än nuvarande förslag.

Här har valts att beskriva konsekvenserna utifrån de ingrepp som görs i den nuvarande markanvändningen. Detta har gjorts för att den skall bli mer lättförståelig för alla. Formellt korrekt kunde lika väl ha varit att beskriva förändringar i förhållande till gällande detaljplaner. Kommentarer görs dock i vissa fall avseende dessa.



Genomgång av förutsättningar och miljökonsekvenser



Vy från krönet

Landskapsbild

Förutsättningar

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Erstaviken och Tyresö. Planområdet består av flera landskapsrum. Några är stora andra små. Topografin avgränsar de stora rummen medan vegetationen ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av :

- den kraftiga sydbranten
- den markerade platån på bergskrönet
- den skogsklädda norrlutningen
- de lägre partierna utmed Skyttevägen

Konsekvenser

Dagens landskapsbild kommer att kraftigt påverkas av utbyggnaden. En stor del av den befintliga vegetationen kommer att tas ner och bebyggelsen på bergskrönet kommer tydligt att exponeras från bl.a. Erstaviken. I detaljplanen föreskrivs åtgärder för att mildra ingreppet genom att begränsa byggnadernas höjd samt genom att skydda vegetation och de mest exponerade delarna av sydbranten.

Rekommendationer

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen, framförallt i de exponerade lägena ut mot Erstaviken. Såväl befintliga som tillkommande fastighetsägare skall informeras om den befintliga vegetationens och de vackra bergställarnas betydelse för landskapsbild.



Den blandade vegetationen ger variation och bidrar till biologisk mångfald

Naturvård; biologisk mångfald och ekologisk känslighet

Förutsättningar

Området innehåller inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. Däremot är området mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper. Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är stor, vilket kräver särskild hänsyn.

Då området gränsar till Tattby naturvårdsområde, är djurlivet förhållandevis rikt. Här finns bl.a. rådjur och hare liksom många fågelarter. De gamla tallarna, torrakor, kullfallna trädstammar och det fuktiga partiet i norr skapar utmärkta miljöer för insektslivet.

De mycket torra markerna som förekommer inom området är ekologiskt särskilt känsliga.

Små förändringar i vattentillgången kan åstadkomma stora vegetationsförändringar. De torra hållmarkerna med sina tunna jordlager är också känsliga för försurning och slitage. Fuktpartiet i nordost är känsligt för utdränering och slitage.

Konsekvenser

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Emellertid kommer stora delar av den gamla skärgårdstallskogen på höjdryggen att försvinna. Många av dessa träd, torrakor och lågor är mycket gamla och hem för såväl fåglar (här finns ett stort antal boträd) som insekter.

Den känsliga syd- och sydvästbranten kan till stora delar sparas i detaljplanen. Tomterna är förhållandevis stora och kan därmed utnyttjas trots att skydd införs för såväl enstaka solitärer som för ett sammanhängande vegetationsbälte. Genom detta

skydd för vegetationen ökar möjligheten att bevara den biologiska mångfalden i området.

Rekommendationer

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräningar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över hållmarkerna så att jord spolats bort.

Fastighetsägarna skall informeras om värdet av att bevara vegetation, även inom de delar av planen där lov för trädfällning inte krävs. Fastighetsägarna skall också upplysas om att det naturliga växt- och djurlivet gynnas om de lämnar delar av tomten som "naturmark".



"Skogsmarken i planområdets lägre partier är förhållandevis orörd"

Rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

Planområdet omfattas redan av en äldre, ej utbyggd plan för bebyggelse. Ett genomförande av denna skulle innebära större inskränkningar för friluftslivet än den nu aktuella planen. Nedan beskrivs dock planens konsekvenser i förhållande till nuvarande naturmark.

Området är av stort värde ur rekreationssynpunkt. Hela området är genomkorsat av stigar. Här strövar både enskilda och grupper från skola och förskola. Från bergskränet har man en hänförelse utsikt över Erstaviken och de gamla tallarna förstärker känslan av skärgård.

I de lägre partierna är skogen frodigare och eftersom något egentligt skogsbruk inte har bedrivits på länge, så är skogsmarken förhållandevis orörd. Detta gör att man här kan uppleva en känsla av "gammelskog" och osiördhet.

Mycket stora områden för naturpromenader (friluftsliv) finns i det angränsande Tatiby naturvårdsområde samt i det blivande naturvårdsområdet Erstavik. Befintlig naturstig ansluts till bebyggelsens gångsystem.

Lekplats och bollplan finns bl.a. i parken strax söder om planområdet. Det är också nära till tennishall, golfbana, skidbacke, motionsspår friluftsbad m.m.

Konsekvenser

Då välbesökta friområden nu exploateras, innebär utbyggnaden, att det rörliga friluftslivet tydligt kommer att inskränkas i dessa delar. Bergskränet med sin utsikt och äldriga hållmarkstallskog är en stor förlust liksom den "trollskogsliknande" äldre grandominerade skogen i norrlutningen.

För de boende i den nya bebyggelsen finns utomordentliga möjligheter till rekreation och friluftsliv i närheten.

Lokalklimat, ljusförhållanden

Förutsättningar

Delar av södra planområdet har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Sydbranten och bergskrönet har en lutning och exponering som gör att de mottar en solinstrålning som klart överstiger motsvarande solinfall på en horisontell icke skymd yta.

Den branta sluttningen mot norr ligger i ett uttalat skuggläge, dvs att den på grund av sin lutning får en solinstrålning som klart understiger motsvarande strålning på en horisontell icke skymd yta.

Lokala lågpunkter kan medföra klimatförutsättningar som innebär tex. något fuktigare eller kyligare förhållanden. Exempel på detta är de lägre partierna i planområdets norra del, som tidvis kan vara utsatt för kvälls- och morgondimma.

Hela planområdet, utgöres av ett starkvindsområde. Detta innebär att vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen i sin helhet. Lokalt förekommer mer vindskyddade lägen inom starkvindsområdet.

Konsekvenser

Norrsluttningen har ett bitvis ogynnsamt lokalklimat. Hänsyn till detta har tagits i planförslaget, där bebyggelse inte planerats i nordbrantens lägre delar.

Sydsluttningen har ett mycket gynnsamt solläge.

Vindexponeringen kommer att öka vid en utbyggnad. Ett genomförande av planen innebär att en hel del av den befintliga vegetationen som i dag dämpar vinden kommer att huggas ner.

Den planerade bebyggelsen är inte av den omfattning att den i sig förändrar lokalklimatet i någon större omfattning (förhållandevis gles och låg byggnation).

Rekommendationer

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör ur klimatsynpunkt särskild hänsyn tas till:

- de möjligheter till energitillskott från hög solinstrålning som finns i delar av området.
- det vindutsatta läget genom att placera hus så att läytor skapas för skyddad utemiljö

Så mycket vegetation som möjligt sparas för att dämpa blåsten och därmed minska energianvändningen. Befintlig vegetation kompletteras av samma skäl.



"Bergget är till stora delar synligt"

Geologi

Förutsättningar

Planområdets geologi är av typisk innerskärgårdskaraktär. En kraftig urbergsrygg reser sig upp ur Erstaviken. Partier och enstaka sprickor med lera förekommer.

Höjdparter och branter utgöres i huvudsak av berg (gnejsgraniter samt gnejser av sannolikt sedimentärt ursprung). Bergget är till stora delar synligt men är i vissa slutningszoner överlagrat med lösa jordarter.

I svackor och i ej så branta slutningar förekommer morän som är normalblockig. Moränens mäktighet har ej bestämts men för det mesta brukar dessa moränlager vara tunna, ca 0,5-1,0 m.

I norra delen av planområdet finns ett parti med organisk jord (kärr). I norr och nordost förekommer även inslag av postglacial finlera. Några lokaler, som skulle vara särskilt intressanta ur geologisk synvinkel, är ej kända inom området.

Konsekvenser

Inga kända, geologiskt intressanta lokaler exploateras. Inga större naturresurser i form av grus- eller bergfyndigheter kommer att exploateras.

De geologiska (geotekniska) förutsättningarna för en exploatering är goda. Inga större tekniska problem är att vänta vid grundläggning etc. Däremot är möjligheterna till infiltration av dagvatten på många ställen begränsade. Grundläggningsproblem kan i begränsad omfattning uppstå då områden med lera exploateras.

Rekommendationer

Geoteknisk undersökning och hänsynstagande vid projekteringen erfordras där lerområdena berörs av utbyggnaden. Erforderliga undersökningar och åtgärder pga radonhaltig berggrund redovisas nedan under "Markradon".

Dagvatten

Förutsättningar

I stort sett hela planområdet avvattnas idag norrut mot Skyttevägen. Det mesta vattnet sugs normalt upp av vegetationen, men vid snösmältningen letar sig smältvattnet fram till våtmarkspartiet vid Skyttevägen. Det vatten som samlats i våtmarkspartiet och som inte avdunstar eller sugs upp av växtligheten letar sig fram under Skyttevägen och vidare till dike och ledningar utmed järnvägen. Endast en mindre del av dagvattnet torde idag nå Erstaviken.

Konsekvenser

Avsikten i planen är att dagvatten som leds bort i ledningar skall passera via våtmarksområdet. Vid plangenomförandet kommer en del av vegetationen att försvinna samtidigt som hårdgjorda ytor (vägar mm) tillkommer. Detta kommer att medföra att mängden dagvatten som når våtmarkspartiet ökar och att det når dit snabbare. En vattendelare går mellan bebyggelseområdet och Lundsjön-Dammsjön, bil 1.

Mängden dagvatten som når Erstaviken kommer endast att öka i mindre omfattning eftersom våtmarken också kommer att tjänstgöra som infiltrationsmagasin. Föroreningsmängden i dagvattnet kommer att öka genom avrinning från trafikytor mm i området. Våtmarken har dock en renande effekt och reducerar mängden föroreningar som annars skulle ha nått Erstaviken.

Rekommendationer

Dagvatten är en resurs för växtlighet och bör så långt möjligt tas om hand på plats och inte transporteras bort från området. För att minimera mängden dagvatten som transporteras bort bör LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas inom alla fastigheter och ytor där så är möjligt.

Särskild hänsyn måste tas till svårigheterna till att infiltrera dagvatten samtidigt som marken måste tillföras lämpliga mängder vatten för att vegetationen skall överleva i de tunna jordlagren. Konsekvenserna av dränerande sprängningar måste klarläggas (åtgärdas) i projekteringskedet.

Det är viktigt att allt dagvatten som leds bort passerar våtmarken/fördröjningsmagasinet vid Skyttevägen för att nyttja dess reningseffekt. Inget dagvatten från hårdgjorda ytor får ledas till Lundsjön-Dammsjön.

Markradon

Förutsättningar

Enligt den radonutredning som utförts av SGAB åt kommunen 1990 är planområdet klassat som: "lokala förekomster av högradonmark - inom området förekommer gångar av pegmatit och/eller granit med förhöjda halter av uran (radium 226)".

Uran sönderfaller och bildar radon, som i sin tur sönderfaller och bildar partiklar som fastnar i luftvägarna och utsänder strålning som kan skada luftrör och lungor.

Konsekvenser

Radonutredningen innebär i praktiken att det finns risk för radonproblem i byggnaderna. Om inga särskilda åtgärder vidtas på byggnadskonstruktionen måste marken kartläggas i detalj för att exakt fastställa var de radioaktiva bergarterna är belägna.

Rekommendationer

Dokumenterade mätningar skall utgöra underlag för val av byggnadsutförande. Om inga mätningar utförs förutsätts att all bebyggelse inom planområdet utförs radonsäkert.

Buller

Förutsättningar

Enligt av gatukontoret utförd trafikräkning 1994-06-14 uppgår trafikmängden på Skyttevägen till ca 3 600 fd/D. Då trafikräkningen utfördes sommartid har även Älgötrafiken (sommarmoende) kommit med, varför fd/ÅMD inte torde överskrida denna siffra. Man kan grovt räkna med att planområdet kommer att alstra ca 250 fordonsrörelser per dygn (5 per fastighet).

KM Akustikbyrån har i sept 1996, bil 2, utfört en bullerutredning för det mest utsatta kvarteret vid Skyttevägen som visar att bullret överstiger 55 dBA (ekvivalent) inom 20 m meter från väggkant och 70 dBA (max) inom 30 meter.

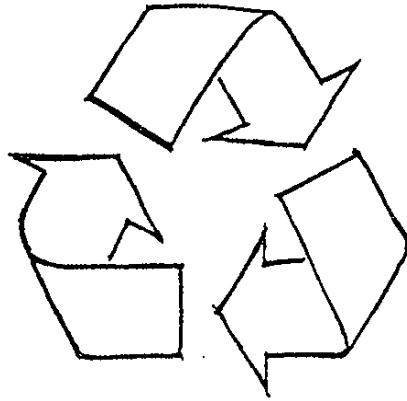
Bestämmelser i planen föreskriver extra ljudisolerade fönster där detta behövs för att klara planeringsmålet för inomhusbuller. Dessutom föreskrivs skärmning av uteplatser som väl klarar planeringsmålet 55 dBA (ekvivalent) och också 70 dBA (max).

Konsekvenser

Gällande planeringsmål uppfylls.

Kollektivtrafik

Gångavståndet från utfartsvägen till Solsidans station är ca 600 meter. Från större delen av planområdet är avståndet längre. För del av området uppfylls därmed inte kommunens mål för kollektivtrafikförsörjning.



Avfallshantering

Förutsättningar

Bebyggelsen i området projekteras för individuell avfallshämtning vid varje fastighet. Sopkärl placeras i garagen.

Avfallshanteringen i samhället är ett område som är utsatt för snabba förändringar. För närvarande har riksdagen beslutat om att ett så kallat producentansvar skall gälla på förpackningsområdet. I Nacka kommer därför de materialbolag som har ansvaret för återvinning av förpackningar att på ett stort antal strategiska platser placera ut containrar för detta ändamål. Detta är inte aktuellt i planområdet.

Konsekvenser

Individuell avfallshämtning bedöms från såväl buller-, miljö- och säkerhetssynpunkt som mindre lyckad.

Det är oklart hur framtidens avfallshantering kommer att se ut. Följdaktligen bör strategin vara att välja en lösning som är flexibel.

Rekommendationer

Möjlighet att anordna gemensam avfallshämtning inom planområdet bör skapas. En lämplig plats för detta ändamål bör förutses i planeringen. Genom att anvisa en lämplig plats i illustrationsplanen underlättas ett framtida genomförande.

Energiförsörjning

Förutsättningar

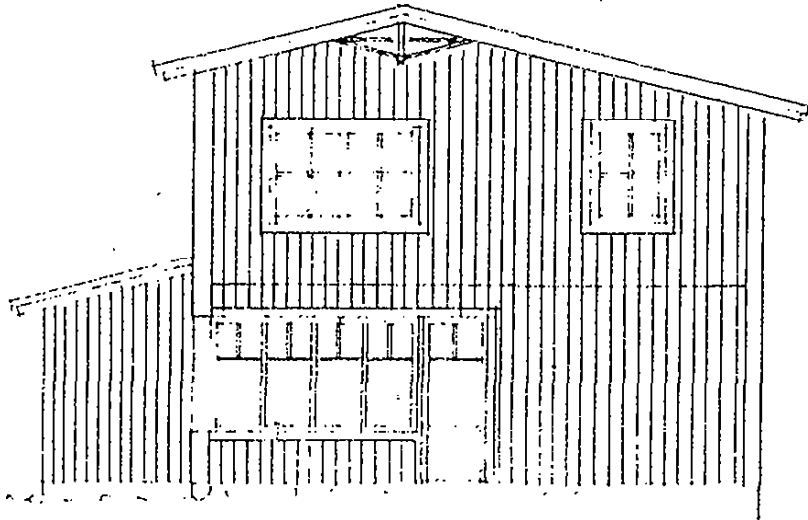
Byggnaderna avses värmas med vattenburen elvärme och ha ventilationssystem med värmeåtervinning.

Konsekvenser

Att värma vatten med el är ett tveksamt sätt att utnyttja högvärdig energi. Vattenburen värme ger dock möjlighet till kompletteringar och att i framtiden byta värmekälla.

Rekommendationer

Vi rekommenderar att man utnyttjar möjligheterna på varje tomt att komplettera eluppvärmningen med aktiv eller passiv solvärme och/eller mark-/bergvärme.



Fasad hustyp A11

Materialval

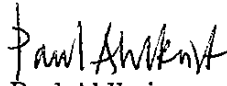
Bygglov har givits utifrån gällande plan. Materialvalen är traditionella. Grundläggning och suterrängvåningar utförs i betong. Ytterväggar i övrigt, liksom mellanväggar och vindsbjälklag i trä och gips. Också i övrigt planeras väl beprövade material. I kommande upphandlingar rekommenderas återvinningsbara material och energisnåla installationer.

Miljöbefrämjande åtgärder i bebyggelsen är i övrigt lokalt omhändertagande av dagvatten och hänsynstagande till markradon.

Medverkande

Förutom projektledaren och planförfattarna har följande medverkat:
Elisabeth Rosell har skrivit det mesta av kapitlet om landskap, naturvård, rekreation, klimat och geologi. Christer Rosenström har givit underlag för kapitlet om radon och avfall, Rolf Skoog till kapitlet om hydrologi och dagvatten.

Nacka i oktober 1996


Paul Ahlkvist
planchef

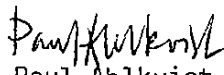

Arne Forssén
arkitekt SAR


Claës Byéiholtz
arkitekt SAR

REVIDERING

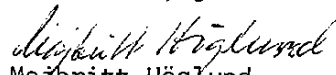
Markområde undantas på fastigheten Solsidan 2:3,
se planbeskrivning.

Nacka i mars 1998


Paul Ahlkvist
planchef


Arne Forssén
arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige
1998-05-25, § 111


Majbritt Höglund