



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela planområdet. Endast angiven användning och utförande är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräs
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturområde
- GÅNG- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ -Frliggande byggnad som upptärs i en våning för inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- Frliggande byggnad som upptärs i en våning jämte slutföringsvåning för inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges en större takvinkel än 27 grader
- Frliggande byggnad som upptärs i en våning jämte inredningsvåning eller i en våning jämte vind och slutföringsvåning för inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm och inte ges större takvinkel än 36 grader
- e₂ -Frliggande byggnad som upptärs i två våningar för inte uppta större byggnadsarea än 80 kvm och inte ges större takvinkel än 27 grader
- Största byggnadsarea för uthus och garage är 30 kvm. Uthus och garage får inte ges en större takvinkel än 27 grader

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark för inte bebyggas
- Mark för endast bebyggas med garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för slämläna välför- och avloppslinningar
- z Marken skall vara tillgänglig för slämläpning

MARKENS ANORDNANDE

- inom planområdet gäller att träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 13 m inte får fällas utan marklov
- Uffart för inte användas
- +000 Foreskriven höjd över notplanen

PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad skall placeras minst 45 m från tomtgräns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande, placeras närmare tomtgräns

Utförande, utförande

- Dagvatten från kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras med respektive tomt
- P₁ Inom kryssningsområde skall garage placeras med längsgatan parallellt med vägen
- Högska tillåtna bygghöjd för en huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för en tvåvåningsbyggnad 6,2 m. För uthus och garage är högska tillåtna bygghöjd 2,7 m
- Största taklutning i grader, se utnyttjandegrad
- II Högska antal våningar
- H Endast friliggande hus
- parhus Endast parhus
- v₁ Vind får inte inredas
- v₂ Slutföringsvåning får användas

Fasadmaterial, takmaterial och färgställning

För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utformas med träpanel eller puts. Takmaterial ska vara lertegel, bandfälsad plåt eller svart papp. Färgställningen ska vara dov, lex, fälorott, untra eller ocra

Värdefulla byggnader

- Byggnaden får inte rivras. Ändring av byggnaden får inte försvära dess karaktär

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnad får inte ges förvarn fastighetsbeteckningen i entighet med detaljplanen är genomförd. Genomförandetiden börjar 1 år efter det att planen vunnit laga kraft och pågår 15 år

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 13 m

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Gnr 00/34. Kartan upprättad 2001-11-21

Beteckningar GRUNDKARTA

- Fasthetsgräns
- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för gervitut, ledningsgräns
- Bostadshus med trappa, uthus
- Bostadshus resp. uthus, karterad efter takkonturen
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Staket, grind, häck
- Stådpole
- Elkabellält under markytan
- Träd
- Barrskog resp. lövskog
- Väg
- Gångstig
- Slätt
- Strändlinje
- Dike, vattendrag
- Ledningsstolpar
- Gällande väghöjd
- Avvägd nivå
- Nivåkurvor
- 073165 Polygonpunkt med nummer
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckning
- sv Servitut
- Lr Ledningsrätt
- s2 Samfällighet
- ga/2 Gemensamhetsanläggning

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

Detaljplan för del av Björknäs
**GLUNDERSBERGSGV.-PRÄSTBERGSGV.
m.fl. i Boo**
Nacka kommun

Mjöl & Stadsbyggnad i januari, april och augusti 2002

Micaela Laverius
Planchef

Rolf Markman
Projektleddare

Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta

Projnr 9380

Tillsynskod av ÖNB: 2002-09-11 § 721
Antagen av KF: 2002-11-18 § 146
Laga kraft: 2002-12-20

DP 301

BESKRIVNING

Detaljplan för del av Björknäs Gundersbergsvägen- Prästbergsvägen m.fl., i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari och reviderad i april och augusti 2002

Handlingar

1. Detaljplanekarta 1:1000 med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Fastighetsförteckning
6. Illustration

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för att möjliggöra permanentboende på alla fastigheter genom en utökning av byggrätterna. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållanden. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

BAKGRUND

Fastighetsägare i området kring Vildmarksvägen och Prästbergsvägen har under en längre tid uppvakttat kommunen för att få området planlagt och försett med kommunalt vatten och avlopp. De har även verkat för att få in området i detaljplanen för Lilla Björknäs etapp 1. En planläggning med utökad byggrätt och utbyggnad av vatten och avlopp innebär en omvandling från fritidsbostäder till permanentbostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i kommundelen Boos västra del och gränsar i väster till flerbostadsbebyggelsen vid Talluddsvägen och detaljplanen för Lilla Björknäs etapp 1. I öster har gränsen för planområdet dragits så att de fastigheter som inte är anslutna till kommunalt vatten och avlopp har tagits med i planområdet. Området omfattar 8,2 hektar.

Markägförhållanden

Alla fastigheter inom kvartersmark är i enskild ägo. Vägar och grönområden ägs till största delen av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan (1991) ska en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp föregås av detaljplaneläggning. I förslaget till översiktsplan 2002 är planområdet utlagt som område för enbostadshus.

Områdesplan för Björknäs

Planområdet ligger dels inom område som betecknats med D 6 och dels inom område som betecknats med R 1. D 6 tillhör de områden för vilka detaljplanearbetet bör påbörjas. R 1, omfattar området omkring Prästbergsvägen och Vildmarksvägen, innehåller enligt områdesplanen särskilda riktlinjer för bebyggelsen.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner saknas för planområdet.

Övriga utredningar

Området ingår i en helhetsmiljö (21). Miljöerna beskrivs i "Nackas kulturhistoriska miljöer", 1987. Helhetsmiljöer är avgränsade områden som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt den 19 mars 2001 att godkänna startpromemoria med program för Gundersbergsvägen-Prästbergsvägen med tillägget att planområdet utvidgas med en eventuell barnstuga vid Gundersbergsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och natur

Området är kraftigt kuperat och bebyggelsen klättrar upp mot höjderna. En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Trädvegetationen är gles i de högre belägna delarna men rikligare i dess lägre delar. Mellan Gundersbergsvägen och Hindvägen finns en mindre damm med rikt djurliv, t.ex. vattensalamander.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom det område som beskrivs i Nackas "Kulturhistoriska miljöer" från 1987 som helhetsmiljö 21.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

Vägar, parkering och gemensamma ytor

Områdets vägnät har anpassats till de topografiska förutsättningarna och att det huvudsakligen använts för fritidshusändamål. Vägarna är i allmänhet smala och har varierande standard. Delar av vägnätet har dåliga siktförhållanden eller mötesmöjligheter, kraftiga lutningar eller dåligt utformade vägkorsningar. Delar av Prästbergsvägen och Vildmarksvägen har inte byggts ut.

Parkering sker huvudsakligen på kvartersmark, dvs. på den egna fastigheten.

Väghållare för områdets vägar är Björknäs vägförening som även är väghållare för Talluddsvägen, som gränsar till planområdet. Den senare trafikeras av SL-buss. Vägområdena, d.v.s. marken ägs av kommunen. Inom området finns gemensamma ytor t.ex. mindre grönytor. Lekplats saknas.

Bebyggelse och tomtstorlekar

Området innehåller ca 50 fastigheter. Av dessa är ca 20 permanentbebodda villafastigheter och 10 parhusfastigheter. Resterande är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Tomtstorlekarna varierar inom området mellan ca 800 och 1700 kvadratmeter för de friliggande tomterna och mellan ca 350 och 550 kvadratmeter för parhustomterna. Bebyggelsen har vuxit fram under olika årtionden. Parhusbebyggelsen tillkom i slutet på 80-talet utan föregående planläggning.

Vatten- och avloppsförsörjning

Fastigheterna försörjs med vatten- och avlopp genom enskilda lösningar eller genom anslutning till kommunala ledningar. Parhusfastigheterna och 9 av de övriga fastigheterna är

anslutna till kommunens va-nät. Uppgifter om de enskilda lösningarna saknas för många fastigheter i kommunens arkiv. För de fastigheter där uppgift finns har en del sluten tank för allt avlopp och en del sluten tank för WC-avloppet och BDT-vattnet till infiltrationsanläggning. Vattenförsörjningen sker huvudsakligen genom egna brunnar.

Service

Dagligvarubutik och post finns i Björknäs centrum som ligger ca 5-600 m söder om planområdet. Större utbud av butiker samt systembolag finns i Orminge centrum ca 3 km från planområdet.

Friytor

Stora friområden finns i det blivande naturreservatet för Skarpnäs. Glasbrukssjön som ligger ca 500 m norr om planområdet har ett stort rekreativvärde och ger möjlighet till bad. Skurusundet som ligger ett par hundra meter väster om planområdet utgör en betydande kvalitet för området.

Trafik

Planområdet gränsar till Talluddsvägen som är den uppsamlade vägen för hela Lilla Björknäs. Någon genomfartstrafik förekommer inte. Lokalvägarna i området är smala och krokiga och har bitvis dålig bärighet. De fungerar tillfredsställande idag med hänsyn till den ringa trafiken.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med detaljplaneläggningen är en omvandling av områdets användning från fritidshusboende till permanent boende.

Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte tillåtas. Hustyper och volymer ska anpassas till fastigheten, landskapsbilden och kulturmiljön.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar.

Detaljplanen ska, med utgångspunkt från dagens vägnät, föreslå nödvändiga förbättringar av områdets vägar.

Bostäder

Området innehåller ca 50 fastigheter. Av dessa är ca 20 permanentbebodda villafastigheter och 10 parhusfastigheter. Resterande är bebyggda med fritidshus eller obebyggda.

Förslaget till byggrätter innebär att olika byggnadsareor åsätts olika hustyper men att boarean i huvudsak blir densamma.

För en enplansbyggnad med förbud mot vindsinredning är högsta tillåtna byggarean 160 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en enplansbyggnad där vind får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 38 grader.

För en enplansbyggnad där sluttningsvåning får inredas är högsta tillåtna byggarean 100 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För en tvåplansbyggnad är högsta tillåtna byggnadsarea 80 kvm och en taklutning om max 27 grader.

För att inte göra garage- och förrådsbyggnaderna alltför dominerande föreslås att dessa totalt får omfatta 30 kvm byggarea. Något förbud mot dubbelgarage har inte införts i bestämmelserna även om en sådan byggnad kan bli mycket dominerande i miljön. Utöver de 30 kvm för uthusbyggnaden får endast en friggebod om 10 kvm uppföras.

Någon maximal byggrätt i förhållande till tomtarean har inte föreslagits även om det finns ett antal mindre tomter som skulle kunna motivera en sådan bestämmelse.

De topografiska förhållandena medför att för vissa fastigheter kommer angöringen till fastigheten att ligga väsentligt lägre än de föreslagna byggplatserna.

Parkering

All parkering föreslås ske på tomtmark.

Bevarande av landskap och bebyggelsestruktur

Förslaget bygger på befintlig vägstruktur och fastighetsindelning. Förbättringar av det befintliga vägnätet kommer att ske framförallt för Gundersbergsvägen där en profiljustering måste ske för att få en rimlig lutning på vägen, men även på vägnätet i övrigt där bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet ska förbättras. I vissa fall måste enskild mark tas i anspråk för sådana åtgärder, t.ex. hörnavskärningar och vändplaner. Den största påverkan på landskapsbild och bebyggelsestruktur får givetvis de nya permanentbostäderna.

Förslaget till byggrätter för fastigheterna inom planområdet bygger på en inventering av dessa där en bedömning gjorts av befintlig bebyggelse, topografi, landskapsbild och kulturmiljö. Områdets höga läge har varit avgörande för vilken bebyggelse som föreslås på områdets framträdande höjdryggar. Här förelås en envåningsbebyggelse med förbud mot vindsinredning och en taklutning om högst 27 grader. I de lägre partierna föreslås att även vindsinredning får utföras och sluttningshus där så är lämpligt.

För att stärka skyddet för vegetationen, som av de boende upplevs vara väsentlig för miljön, införs lovplikt för trädfällning inom hela planområdet. Detta innebär att marklov, som är kostnadsfritt, krävs för att få fälla träd med en diameter över 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Fasadmaterial

I planförslaget föreslås såsom planbestämmelse att ny byggnad ska uppföras med träpanel, lockläkt, eller med puts. Fasadmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

Takmaterial

Lertegel, bandfalsad svart plåt eller svart papp är de alternativ som föreslås i planbestämmelserna för nya byggnader. Takmaterial på befintlig byggnad får bibehållas vid om eller tillbyggnad.

Färgsättning

För färgsättningen av ny bebyggelse gäller följande bestämmelser. Färgerna ska vara dova exempelvis falu rödfärg, umbra eller ockra.

Kulturrehistoriskt värdefulla byggnader

På Gundersbergsvägens högre belägna del finns två äldre värdefulla väl bevarade sommarstugor, Björknäs 10:45 och 10:46. Dessa ges en q-beteckning som innebär att huset inte får rivas och att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär.

Friytor, lek och rekreation

I planförslaget föreslås att området norr om Gundersbergsvägen upp till och med dammen blir naturmark. Härigenom ges det möjlighet att bevara dammen med sitt rika djurliv. Planområdet har mycket goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. Ett par hundra meter norr om området ligger Glasbrukssjön och det blivande naturreservatet Skarpnäs. Inom norra delen av planområdet finns ett större sammanhängande naturområde, som från vissa platser erbjuder strålande utsiktsplatser.

Större sammanhängande grönområden finns i det blivande naturreservatet.

Glasbrukssjön erbjuder goda badmöjligheter.

Service

Ingen allmän eller kommersiell service föreslås i området.

I Björknäs centrum finns dagligvarubutiker och post.

Närmaste daghem finns i Björknäs centrum.

LM-skola och H-skola, Björknäs skola, ligger söder om motorvägen, ca 1,5 km från planområdet.

Gymnasium finns i centrala Nacka.

Kollektivtrafik

Talluddsvägen som går igenom planområdet trafikeras av SL med buss. Turtätheten är acceptabel på morgon och kväll under rusningstimmarna, men glesare under lågfrekventa delarna av dygnet.

På Värmdövägen, belägen ca 800 m söder om planområdet, är turtäthet hög för busstrafiken. Där kan även växling o omstigning till direktbussar, så kallade motorvägsbussar, ske som går direkt till Slussen.

Vägar och trafik kriterier för vägarna - det lokala vägnätet

Björknäs Vägförening är idag väghållare för det lokala vägnätet samt av Talluddsvägen. I detaljplaneförslaget föreslås kommunen som huvudman för vägnätet.

Det lokala vägnätet är småskaligt och uppbyggt och anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var tänkt för. I och med den ökade permanentboendet har vägföreningen varit tvungen att utföra förbättringar. För att åstadkomma en bättre trafikmiljö måste vägnätet förbättras. Bärigheten skall förbättras och skall motsvara trafikklass 2 enligt Mark AMA 83.

Dräneringen av vägnätet med hjälp av bättre diken måste åstadkommas.

Minsta körbanebredd på vägarna är 3,5 m plus stödremisor. Mötesplatser upprättas så att sikt föreligger mellan dessa. Vissa delar av vägnätet kommer att få en körbana om 4,5 m plus stödremisor. Siktförbättrande åtgärder erfordras på många platser

Vändplaner saknas på många ställen. Delar av Prästbergsvägen och Vildmarksvägen är inte utbyggda. Förslaget innebär att de endast byggs ut i den omfattning som behövs för att alla fastigheter ska få utfart. Återstoden av Vildmarksvägen görs till gång- och cykelväg.

De befintliga vägarnas profiler bibehålls utom för del av Gundersbergsvägen som, enligt en förprojektering, måste höjas som mest ca 0,8 m i början av backen och sänkas som mest 0,5 m i övre delen av backen samt för del av Vildmarksvägen där anslutning mot Lilla Björknäsvägen som måste sänkas ca upp till 0,8 m. För att få en acceptabel anslutning höjs Lilla Björknäsvägen med 0,4 m vid Vildmarksvägens anslutning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. På grund av topografien kommer ett tryckavloppssystem LPS att väljas. Detta läggs grunt förlagt, ca 1,0 m ute i vägarna i isolerlåda försedd med värmekabel. Inne på fastighetsmark kan systemet läggas där det erfordras minst sprängning och åsamkar minsta ingrepp och skada på naturen. På vissa sträckor kan systemet fyllas över.

Anslutningskostnaden enligt vid tidpunkten gällande taxa debiteras fastighetsägarna.

Dagvatten

I och med att området bebyggs med villor samt garage ökar de hårdgjorda ytorna. Där byggnader kommer att uppföras finns för det mesta den växtlighet som idag hjälper till att hålla vattenbalansen. Infiltrationsytorna minskar och avrinningshastigheten ökar. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eftersträvas. Detta för att befintlig växtlighet skall kunna bevaras. Dock måste överskottsvatten kunna avledas mot diken utmed vägarna. Där dagvatten rinner över nedströms belägna fastigheter skall detta ej skapa problem eller skada.

Dagvattnet till recipienten kommer att förbättras då fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Den ökning av trafiken som förväntas kommer att tillföra dagvattnet ett obetydligt tillskott av föroreningar.

Eldistribution

Boo Energi ekonomisk förening svarar för områdets elförsörjning.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen skall vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

Avfall

Källsortering och kompostering av hushållsavfall bör ske inom de enskilda tomterna för att nedbringa mängden sopor. Insamling av källsorterat avfall kommer sannolikt inte att ske inom området.

EKONOMI

Kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark skall betalas av de boende inom planområdet. Hur kostnaderna ska fördelas kommer att redovisas i en gatukostnadsutredning som kommer att ställas ut.

Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet. För kommunen i dess helhet ska anläggningsavgifterna som fastighetsägarna betalar enligt VA-taxan täcka utbyggnadskostnaderna. För en bebyggd tomt om 1500 kvm är anläggningsavgiften för anslutning till LPS-systemet enligt 2002 års taxa 90.780 kronor. Till detta kommer ledningsdragningen på tomtmark.

PLANGENOMFÖRANDE

Nacka kommun kommer att vara huvudman för utbyggnad av vägar, gångvägar, m.m. Nacka kommun bygger ut vatten- och avloppsledningarna inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetiden börjar 1 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och pågår i 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

SAMRÅD

Under hösten 2001 har kontinuerliga möten hållits med de som vid samrådet om programmet utsetts att delta i arbetet. Björknäs vägförening har varit representerad vid mötena. Ett informationsmöte har hållits med fastighetsägarna den 4 december 2001.

Planförslaget har utarbetats i en projektgrupp med representanter för de olika enheterna inom Miljö & Stadsbyggnad.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden den 30 januari till 18 mars 2002. De flesta inkomna synpunkterna har behandlat barnstugan, huvudmannaskapet och kostnadsfördelningen. Detaljplanen har varit utställd under tiden 15 maj till och med 14 juni 2002. De flesta inkomna synpunkterna har avsett barnstugan som numera inte ingår i planförslaget.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige
2002-11-18 § 146

Viveca Bremmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Björknäs Gundersbergsvägen- Prästbergsvägen m.fl., i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari och reviderad i april och augusti 2002

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Fastighetsägare i området kring Vildmarksvägen och Prästbergsvägen har under en längre tid uppvakttat kommunen för att få området planlagt och försett med kommunalt vatten och avlopp. De har även verkat för att få in området i detaljplanen för Lilla Björknäs etapp 1.

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för bl a fritidshusboende till permanent boende vilket innebär en utökning av bygggrätterna. Planområdet skall försörjas med kommunalt vatten och avlopp, av LPS-typ. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet. En omvandling till permanent boende innebär vidare att vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor, måste ses över. Det gäller t ex vägförbättringar, parkeringsmöjligheter, gång- och cykelförbindelser och utnyttjande av allmänna ytor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samrådsbeslut	januari	2002
Områdesnämnden Boo (ONB)		
Samråd	februari-mars	2002

Beslut om utställning ONB	april	2002
Utställning	maj-juni	2002
Tillstyrkan ONB	september	2002
Antagande kommunfullmäktige	november	2002
Laga kraft, tidigast	december	2002
Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1-1½ år.		
Projektering av vägar, vatten och avlopp	1:a kvartalet	2003
Gatukostnadsutredning (kommunalt huvudmannaskap)		2:a och 3:e kvartalet 2003
Entreprenadupphandling vägar, vatten och avlopp	4:e kvartalet	2003
Byggstart för vägar, vatten och avlopp	4:e kvartalet	2003

Enskilt byggande kan ske när vatten och avlopp samt vägarna och anläggningarna på allmän platsmark är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetiden börjar 1 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och pågår i 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Ansvarsfördelning

Kommunen blir ansvarig för utbyggnaden av anläggningarna på allmän platsmark. Inom kommunen ligger ansvaret på dessa anläggningar på områdesnämnden i Boo.

De allmänna vatten- och avloppsanläggningarna kommer Nacka kommun att vara huvudman för genom sitt va-verk .

El

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

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, m.m. för genomförande av anläggningarna på allmän platsmark ansvarar kommunens fastighetskontor, marksektionen.

Teknisk kontroll

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna va-anläggningar handlägges av Miljö & Stadsbyggnad, plan och exploatering.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad, bygg- och serviceenheten. Hos kart- och lantmäterienheten kan nybyggnadskarta beställas.

Energi

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Sådan plan skulle i vissa fall kunna bli aktuell om fastighetsägare inte kan komma överens om eventuella förändringar av gränserna inom kvarteret. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

I detaljplanen införs en bestämmelse att bygglov inte får ges förrän fastighetsbildningen är genomförd.

Gemensamhetsanläggning

Anläggningslagen är inte tillämplig för genomförande av allmänna anläggningar på allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggningar inom kvarteren

För att ordna tillfarten till Björknäs 1:619 och därigenom slippa bygga en ny väg norr om Björknäs 1:619 och 1:620 föreslås efter samråd med ägarna till Björknäs 1:620 och 1:622 att en tillfartsväg från Vildmarksvägen byggs som en gemensamhetsanläggning för Björknäs 1:619 och 1:620. Även för Björknäs 1:617 och 1:618 föreslås en gemensam tillfartsväg. Härigenom kan Björknäs 1:618 anslutas till Prästbergsvägen. Fastigheten har idag inte tillgång till väg. Björknäs 1:617 får en bättre anslutning till Prästbergsvägen genom den nya vägen med hänsyn till topografi och väderstreck.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Bygglov får inte ges förrän en acceptabel standard och bärighet, motsvarande Mark AMA83 trafikklass 2, uppnåtts.

Fastigheterna kommer att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av parkmark, lekytor och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i en gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagen, där dessa enligt plan- och bygglagen ska fördelas efter skälig och rättvis grund.

En preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark har gjorts. Anläggningskostnaderna är räknade utan moms. I kostnaderna ingår ny belysning samt projektering. Hela gatunätet förutsättes bli ombyggt. Priserna är en sammanvägning av senaste entreprenadpriser.

Hur kostnaderna kommer att fördelas mellan fastigheterna inom planområdet kommer att bestämmas i kommande gatukostnadsutredning. Nedan redovisas den fördelningsmodell som ofta tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning när kommunen är huvudman.

Summa anläggningskostnader 4.000.000 kronor
Varje andel kostar 114.286 kronor

	Antal	Andel	AntalxAndel	Totalt per fasttyp	Per fastig
Parhus	10	0,4	4	457.140	45.700
Villor	20	0,6	12	1.371.430	68.600
Fritidshus	10	0,8	8	914.290	91.400
Obebyggda	11	1,0	11	1.257.140	114.300
			Summa 35	Summa 4.000.000	

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LPS-system är enligt 2002 års taxa 90.780 kronor för en bebyggd fastighet om 1500 kvm. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar.

Utbyggnad LPS

Den totala utbyggnadskostaden för det kommunala va-nätet, LPS, har beräknats till 2,0 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. Inlösenkostnaden har bedömts som försumbar i detta planområde.

Bygglov

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

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

Marklösen

Kostnaden för marklösen (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt plan- och bygglagen, gatukostnadsutredning.

Plan och exploatering

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige
2002-11-18 § 146

Viveca Bremmer

FÖRENKLAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Björknäs, Gundersbergsvägen- Prästbergsvägen m.fl., i Boo, Nacka kommun.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari och reviderad i april och augusti 2002

BAKGRUND

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige antagit 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar ska tas fram vid planläggning. Denna MKB tillhör planförslaget för Gundersbergsvägen-Prästbergsvägen m.fl. Detaljplaneförslaget har en så begränsad omfattning, varför vi har valt att ta fram en ”**Förenklad Miljökonsekvensbeskrivning**”, som tydligt lyfter fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av översiktsplanen (ÖP) från 1991, miljöprogram (MP) från 1992. I realiteten saknar Nacka kommun gällande miljöprogram eftersom programmet från 1992 inte omfattar nuvarande tidsperiod. Förslag till ny översiktsplan har nyligen varit på remiss. Ett förslag till ny översiktsplan kommer att presenteras under år 2002. Området anges i förslaget till ny ÖP som permanentningsområde för enbostadshus.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

Den förenklade miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av miljöbevakare Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell och kommunantikvarie Gisela Tibblin.

SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planen utformats med stor omsorg om att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej lysa genom vegetationen för mycket.

Materialval och takvinklar etc har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Bullret i hela området understiger de riktvärden för buller som gäller idag. Luftkvaliteten o området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska påverkan på landskapsbilden. För att ytterligare minska denna påverkan har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten kommer att minska i och med att området ansluts till det kommunala nätet. Vår bedömning är att projektet ur denna aspekt medför förändringar i positiv riktning.

Konsekvenser för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

MILJÖKONSEKVENSER , NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Dagvatten, vatten och avlopp

Nuläge

I dagsläget har en del fastigheter kommunal vatten och avloppsanslutning och en del har fastigheter har enskild va-lösning. Standarden på de enskilda avloppsanläggningarna varierar. Dagvatten avrinner via diken samt mindre kulverteringar till Skurusundet. Dagvatten förorenas av spillvatten från bristfälliga enskilda avloppsanläggningar som på sina håll orsakar olägenhet i form av lukt och risk för påverkan av grundvatten. Även andra föroreningar tillförs dagvattnet via luften, regn- och smältvattnets kontakt med vägar, tak, infarter och i viss mån gödslande trädgårdar.

Konsekvenser och åtgärder

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LPS-system. Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna

och klena rördimensionerna ger möjlighet till smidiga lösningar inom enskilda fastigheter och allmän platsmark. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor (ex. antalet tak, infarter, uthus). Vilket innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reduktion sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

De föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra i och med fastigheterna ansluter till kommunalt VA.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad miljöbelastning på grundvatten.

Buller

Nuläge

Området belastas av buller från Värmdöleden. Enligt trafikbullerkartläggning som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55dB(A).

Konsekvenser och åtgärder

Även efter utbyggnad av planområdet kommer bullernivån för samtliga fastigheter ligga under riktvärdet på 55 dB(A).

Slutsats: Bullervärden inom planområdet kommer att understiga nu gällande riktvärden.

Luftföroreningar

Nuläge

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från trafiken. Kvävedioxidhalterna används för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetnormer för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärden för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 24-36 µg per kubikmeter luft.

Konsekvenser och åtgärder

Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska.

Beräkningar av kvävedioxidhalten för 2006 visar på nivåer på 12-24 µg per kubikmeter luft i området, dvs. en förbättring gentemot dagsläget. I dagsläget finns ingen kartläggning av partiklar. I avvaktan på kartläggning av partiklar kan kartläggning av kvävedioxidhalter utnyttjas då det råder ett samband mellan halten kvävedioxid och halten partiklar.

Miljö kvalitetsnormen för kväveoxider, svavel och bly kommer att klars. Även miljö kvalitetsnormen för partiklar bedöms kunna klaras.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka, såsom rubricerat område, är det angeläget att även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen för att därigenom minska risken för att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids vid infarterna till Stockholm.

Slutsats: Miljö kvalitetsnormen(mkn) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer att klaras,mkn för partiklar bedöms kunna klaras.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka, såsom rubricerat område, är det angeläget att även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen för att därigenom minska risken för att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids vid infarterna till Stockholm.

Radon

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och /eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Konsekvenser och åtgärder

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

Naturmiljö

Nuläge

Området har, främst beroende på sin varierade topografi, en rik och omväxlande vegetation. I den gamla bevattningsdammen vid slutet av Nunnevägen, finns en population av

vattensalamander. En hotad art som under senare år fått ett ökat skydd. Vattensalamander är fridlyst enligt Miljöbalken (1998:808) 8 kap, skyddad enligt uppgifter från boende i området, är med på listan över hotade arter samt är av EU särskilt Artskyddsförordningen (1998:179) samt enligt Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 1999:12) om ändring i föreskrifter (NFS 1999:7) om artskydd. Större vattensalamander, som finns i dammen utpekad som hotad art, även i ett europeiskt perspektiv (s.k. ansvarsart).

Dammen omfattas av strandskydd enligt den tolkning som gäller i dagsläget.

Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är stor, vilket i sig kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga men är trots detta klädda med vackra gamla skärgårdstallar.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter och de gamla tallarna är utmärkta miljöer för insektslivet.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

Konsekvenser och åtgärder

Genom att den föreslagna barnstugan har utgått ur planförslaget kommer populationen av större vattensalamander att kunna räddas. Området är i det förslag som förs fram till antagande utlagt som naturmark.

Genom att i stort sett avstå från styckningar av tomterna samt införa generell lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att i övrigt bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar 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 marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Slutsats: Genom att det aktuella området för barnstugan numera är utlagt för naturmark, ges den rödlistade och skyddade arten större vattensalamander större möjligheter att överleva. Lovplikt för trädfällning samt stora tomter, ger förutsättningar för att bevara den biologiska mångfalden i övrigt.
--

Geologi

Nuläge.

Planområdets geologi är av typisk innerskärgårdskaraktär. Hela området utgörs av urberg. Höjdparter och branter utgöres i huvudsak av gnejsgraniter

Berget är till stora delar synligt men är i sluttningszonen överlagrat med lösa jordarter i form av normalblockig morän samt i begränsad omfattning av utfyllnadsmassor och trädgårdsjord.

Moränens mäktighet har ej bestämts men för det mesta brukar dessa moränlager i Nacka vara tunna, ca 0,5-1,0 m.

I dalgången vid Gundersbergsvägen finns ett område med postglacial lera.

Några lokaler, som skulle vara särskilt intressanta ur geologisk synvinkel, är ej kända inom området.

Konsekvenser och åtgärder

De geologiska (geotekniska) förutsättningarna för en exploatering är goda. Problem vid grundläggning kan emellertid förekomma i anslutning till områden med postglacial lera. Möjligheterna till infiltration av dagvatten på många ställen begränsade.

Geoteknisk undersökning bör genomföras innan några anläggningsarbeten utförs inom områden med lera.

Särskild hänsyn måste tas till möjligheterna att infiltrera dagvatten då marken måste tillföras lämpliga mängder vatten för att vegetationen skall överleva. Konsekvenserna av dränerande sprängningar måste klarläggas (åtgärdas) i projekteringsskedet.

Slutsats: Inga större geotekniska problem är att vänta
--

Rekreation

Nuläge

Området är intressant ur framförallt närrekreationssynpunkt. Det är trevligt att promenera på det småskaliga gatunätet och från höjderna kan man blicka ut över Björknäs och Skuru. Naturmarken norr om Gundersbergsvägen samt i norra delen av planområdet bjuder på fina naturupplevelser och möjligheter till oorganiserad lek. Större naturområden finns utanför planområdet vid Glasbrukssjön (Skarpnäs naturreservat). En bollplan kommer att byggas ut vid genomförandet av planen Björknäs 1A, som gränsar till planområdet.

En allmän lekplats kommer att byggas ut i anslutning till Solhöjdsvägen strax söder om planområdet.

Konsekvenser och åtgärder

Arealen allemansrättsligt tillgänglig mark kommer att minska, framförallt om barnstugan byggs. Gångförbindelserna förbättras med ett genomförande av planförslaget.

De allmäntillgängliga ytorna får inte stängas av eller tas i anspråk på ett sådant sätt, att allmänheten känner sig utestängd eller ovälkommen. Stigsystemet behöver ses över och ev. kompletteras i samband med ett plangenomförande.

Slutsats: Gångförbindelserna förbättras inom området. Några anläggningar för lek anläggs inte.
--

Landskapsbild och kulturmiljö

Nuläge

Delar av planområdet är exponerade från Skurusundet. Planområdet består i stort av två höjdparter, som genomkorsas av en dalgång. Dalgången är bitvis mycket tydlig med branta sidor. Dalgången ligger skyddad och är inte särskilt exponerad. Höjdpartierna är dramatiska med sin storslagna topografi och typiska skärgårdskaraktär, där hållmarker med vackra tallar dominerar. Här och var finner man punkter med fantastiska utblickar över omgivningarna.

Den naturliga vegetationen finns till rätt stor del kvar. Detta har stor betydelse för helhetsintrycket av planområdet. Mycket stor betydelse har även de vackra bergspartierna, branterna samt trädraden utmed Gundersbergsvägen.

Områdets bebyggelsekaraktär är särdeles heterogen - ombyggda och tillbyggda före detta sommarhus blandat med nybyggda enfamiljsvillor av skiftande slag. Ett kulturhistoriskt värde har ändå två ”rara” sommarstugor i den södra delen av området och utmed Gundersbergsvägens bortre del. Husen, som ligger på naturtomter be vuxna med tallar och med inslag av fruktträd, präglas av en nationalromantisk stil av typen ”svensk stuga” med sina fasader av faluröd läktpanel, sina småspröjsade fönster, grönmålade fönsterluckor och romantiska förstukvistar. Husen, som uppförda i en våning och har stengrunder, är väl inpassade i terrängen. Typiskt för denna typ av sommarstugeområden är också kallmuren, som huset i hörnlaget som finns på Björknäs 10:45.. Man ser gärna att dessa ”rara” hus med sina naturtomter bevaras och att vid en eventuell framtida förändring husen byggs till med en vinkelbyggnad i samma utförande.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena regleras i planen. Kulturhistoriskt intressanta byggnader och anläggningar får beteckningen q.

Möjligheterna att bibehålla skärgårdskaraktär och väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats med eftertanke, för att bevara landskapets karaktär. De stora tomterna bidrar också till möjligheterna att bevara karaktären.

Vissa fastigheter har fått individuellt anpassade utbyggnadsmöjligheter, för att skapa en bebyggelse med största möjliga terränganpassning.

Kulörer, materialval, takvinklar etc. har föreskrivits med syfte att uppnå en utveckling i harmoni med bebyggelsetraditionen och landskapets förutsättningar.

Ett stort undantag från denna harmoni utgör förslaget att bygga en barnstuga på den brant sluttande och nästan helt av berg med inslag av vackra skärgårdstallar bestående tomten utmed Gundersbergsvägen. För att inrymma såväl byggnad som tillfart med parkeringar samt möjligheter till lämning/hämtning krävs stora ingrepp i naturen. Detta kommer tydligt att påverka landskapsbild och kulturmiljö negativt.

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen i exponerade lägen.

Slutsats: Området är delvis exponerat mot omgivningen. Då tomterna är stora bedöms möjligheterna att bevara områdets karaktär som goda. Några större kulturhistoriska värden bedöms inte finnas förutom de två röda stugorna vid Gundersbergsvägens senare del.

MILJÖ & STADSBYGGNAD

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Rolf Markman
Projektledare

Antagen av kommunfullmäktige
2002-11-18 § 146

Viveca Bremmer