

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I**
 AV TOMT FÅR HÖGST FÖLJANDE ANDEL BEBYGGAS:
 För huvudbyggnad i en våning
 För tomter upp till 2700 kvm får huvudbyggnad högst uppta 160 kvm.
 För tomter överstigande 2700 kvm får högst 6% av tomtarealen bebyggas, dock högst 200 kvm. Taklutningen får ej överstiga 27 grader.
- För huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind:
 För tomter upp till 2400 kvm får huvudbyggnad högst uppta 120 kvm.
 För tomter överstigande 2400 kvm får högst 5% av tomtarealen bebyggas, dock högst 150 kvm. Taklutningen får ej överstiga 38 grader.
- För huvudbyggnad i en våning med slutningsvåning:
 För tomter upp till 2400 kvm får huvudbyggnad högst uppta 120 kvm.
 För tomter överstigande 2400 kvm får högst 5% av tomtarealen bebyggas, dock högst 150 kvm. Taklutningen får ej överstiga 27 grader.
- II**
 För huvudbyggnad i två våningar:
 För tomter upp till 2300 kvm får huvudbyggnad högst uppta 90 kvm.
 För tomter överstigande 2300 kvm får högst 4% av tomtarealen bebyggas, dock högst 130 kvm. Taklutningen får ej överstiga 27 grader.
- e0** Största antal tomter

- Uthus och garage får inte uppta en större byggnadsarea än 40 kvm.
 För fastigheter som är större än 2500 kvm får uthus/ garage inte uppta en större sammanlagt byggnadsarea än 60 kvm varav det största huset inte får uppta en större byggnadsarea än 40 kvm.
- e1 000+00** Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning respektive uthus/ garage. Gäller befintliga byggnader vid återuppförande.
- e2 000+00** Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar respektive uthus och garage. Taklutningen får ej överstiga 27 grader.
- Minsta tomtstorlek är 2000 kvm.
- Bestämmelsen om minsta tomtstorlek gäller ej fastighet som självständigt eller tillsammans med annanfastighet bildats för bostadsändamål före detaljplanens antagande och som är mindre än 2000 kvm. Sådan fastighet är inte delbar.

- Placering**
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.
- Utformning, Utförande**
 Högsta tillåtna byggnadshöjd för en huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och för en tvåvåningsbyggnad 5,8 m. På den sida slutningsvåning utförs får byggnadshöjden uppgå till högst 6,2 m. För uthus och garage är högsta tillåtna byggnadshöjd 2,7 m.
- frt** Endast friliggande hus
v1 Vind får inte inredas
- Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras och flödesutjännas inom respektive tomt och planområdet i övrigt
- Värdefull bebyggelse**
q Byggnaden får inte rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär.

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna dagvattenledning

- MARKENS ANORDNANDE**
- Mark och vegetation**
- n1** Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer som är större än 15 cm på en höjd av 1,3 m över marken.
 - n2** Befintliga träd får inte fällas

- Utfart**
 Utfart får inte anordnas

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid
 Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap
 Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna
- Lov med villkor
 Byggtov får inte ges förrän förbindelsepunkt till kommunalt vatten upprättats eller enskild avloppsanläggning godkänts av kommunen som kretsloppslösning.

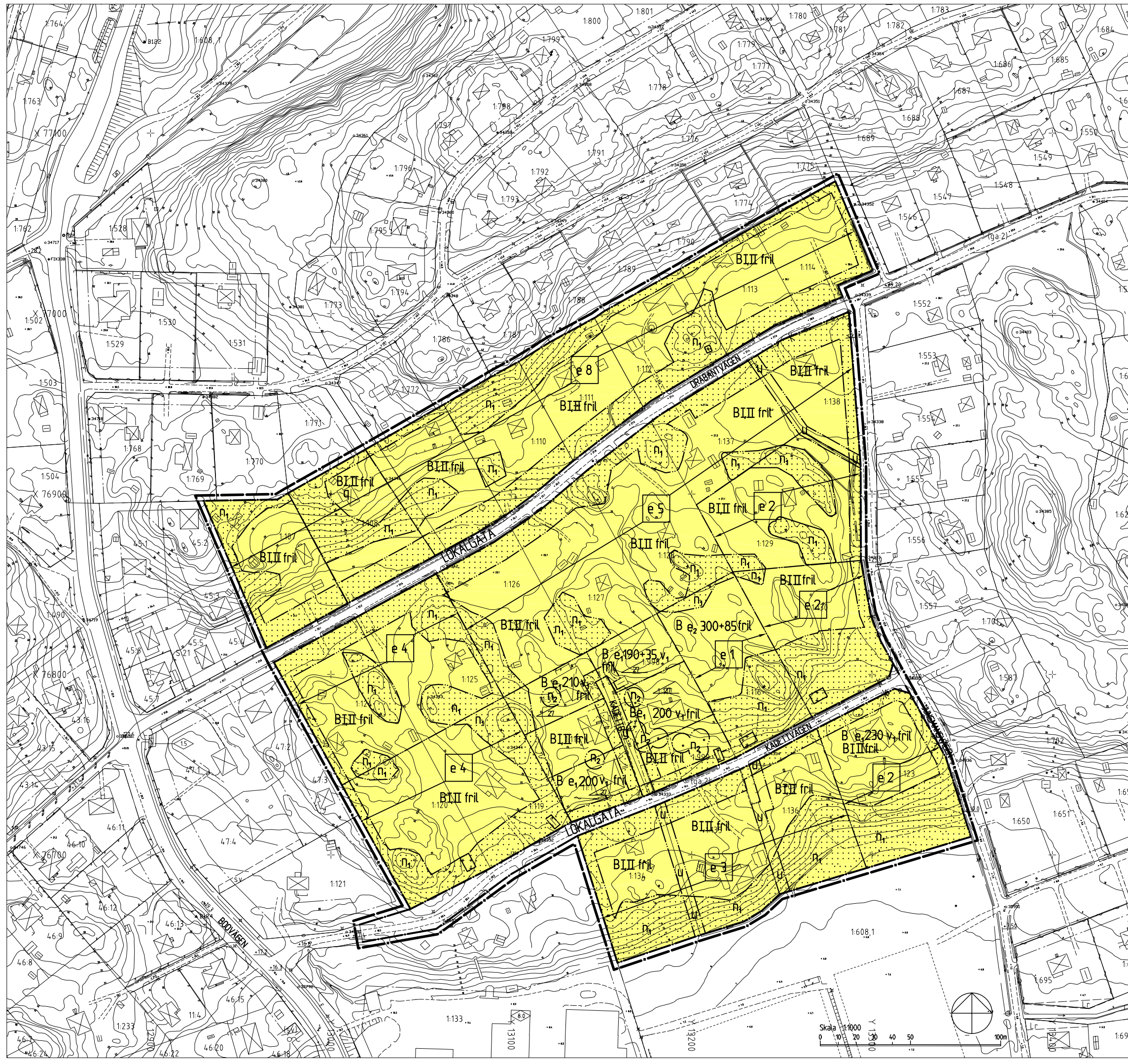
Detaljplan för Drabantvägen, Kadettvägen och Kadettbacken
 Nacka kommun
 Miljö & Stadsbyggnad i februari 2002, reviderad i maj och november 2002

Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Micaela Lavonius Planchef
 Anna Mattsson Planarkitekt
 Projnr: 9391

Tillstyrkt av ONB 2002-12-04 § 331
 Anlagna av KF 2003-03-10 § 4
 Laga kraft 2004-03-04

DP 326



P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för del av Bo, Drabantvägen och Kadettvägen

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i februari 2002, reviderad i maj och november 2002

Handlingar

Detaljplanen omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga för permanentbosättning samt att införliva området i kommunens VA-verksamhetsområde. Avsikten är att kommunen skall vara huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen, enskilda fastigheter skall dock ges möjlighet att anordna en egen vatten- och avloppsförsörjning om kommunens kretsloppskriterier kan uppfyllas. Vid utformningen av planen har målsättningen varit att bevara områdets gröna karaktär som är intressant ur natur- och kulturhistorisk synvinkel.

Kommunen tar över huvudmannskapet för allmän platsmark.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas åt alla håll av områden som redan är eller kommer att bli försörjda med kommunalt vatten och avlopp. Området består av 30 fastigheter.

Areal

Planområdets areal är ca 10 ha. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 1500 och 5000 kvm.

Markägoförhållanden

Nacka kommun äger vägområdet samt en fastighet i området. Drift och underhåll av vägarna ligger under enskilt huvudmannaskap. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Området omfattas av områdesbestämmelser som antogs 1992 (OB2). Bestämmelserna reglerar fritidshusens storlek.

Översiktliga planer

Ur förslag till översiktsplan, texten är hämtad ur de geografiska rekommendationerna för södra Boo: ”Område avsett för bostadsändamål med inslag av verksamheter, de nordvästra delarna har permanentbebyggelse och utbyggt va-nät. De resterande delarna föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut”

Andra utredningar för området

Området är betecknat som område ”R” i den reviderade upplagan av utredningen ”Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo” upprättad på Miljö & Stadsbyggnad, godkänd av kommunfullmäktige (KFKS 99-34 210, ONB 2001-01-24 §24). I detta arbete har området fått prioritet ett, dvs. detaljplanearbete ska startas upp så snart som möjligt.

Förutsättningar

Mark, vegetation och dagvattenförhållanden

Planområdet är delvis kuperat med grund jordmån. Vegetationen i området karaktäriseras av stora uppvuxna ekar med stort värde för miljön. I övrigt dominerar lövträd, men i norra delen finns även bestånd av barrträd. Karaktäristiskt för större delen av området är de relativt små husen känsligt placerade på de stora tomterna, och den till stora delar bevarade vegetationen. Landskapsbilden präglas av en bebyggelsemiljö som anpassats efter naturen och dess villkor.

En mindre våtmark finns på en fastighet i områdets östra del. Dagvattenförhållandena i området är inte helt utredda.

Bebyggelse

Området består till största delen av fritidshusbebyggelse. Några av fritidshusen utgör goda exempel på hus från 1900-talet och är kulturhistoriskt intressanta.

Fritidshusen har i en allt större omfattning tagits i anspråk för permanentbosättning. Fyra fastigheter är obebyggda.

Service

Allmän och kommersiell service finns i Orminge Centrum och vid Prästkragens väg som ligger ca 2 km från planområdet. Skola för låg- och mellanstadium samt förskola finns omedelbart söder om planområdet. En förskola finns väster om Boovägen.

Friytor, lek och rekreation

All mark utom vägarna i området är tomtmark. Behovet av friytor får tillgodoses utanför planområdet. Det är till exempel nära till badplatsen vid Boo gård och fotbollsplanerna vid Boovallen.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Boovägen. Drabantvägen har en uppsamlande funktion även för området vidare österut mot Gustavsvik. Vägarna i området har låg standard och är huvudsakligen anpassade till fritidshusbebyggelsen. Alla vägar är grusbelagda. Boovägen trafikeras med buss mot Orminge och Slussen.

Vatten- och avloppsförsörjning samt grundvattensituationen

Flertalet av fastigheterna har egna vatten- och avloppslösningar. En stor efterfrågan på åretruntbostäder och höjda krav på rening av avloppsvatten för att undvika grundvattenföroreningar har gjort att frågan om en utbyggnad av kommunalt VA har aktualiserats.

Planens innehåll

Mark, vegetation och dagvattenförhållanden

Planområdet skall även i fortsättningen ge ett grönt intryck eftersom miljön anses mycket värdefull. En inventering och inmätning av särskilt intressanta träd gjordes i samband med fastighetsbildningen då de 6 fastigheterna utmed Kadettbacken bildades. Dessa får ej fällas. För övrigt har en inventering av särskilt känsliga miljöer gjorts. Dessa är markerade på plankartan. I dessa områden gäller att marklov krävs för fällning av träd med en diameter lika med eller större än 15 cm 1,3 meter ovan mark.

Grund- och dagvattenförhållandena i området är inte helt utredda. Eventuella tillkommande byggnationer, utfyllnader eller liknande måste föregås av en utredning som påvisar konsekvenser av åtgärden samt eventuella anordningar som

måste komma till stånd för att garantera att omkringliggande fastigheter inte drabbas av förändrade vattenförhållanden.

Bebyggelse

Planbestämmelserna är utformade med syftet att områdets karaktär med hus i natur med skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Delning av fastigheter får ske i de fall där fastigheten är större än 4000 m² och fastighetsägarna uttryckt önskan om att stycka och det är möjligt ur natur- och kulturhänseende.

Byggrätternas storlek är proportionerlig mot tomtstorleken.

För fastigheter upp till 2700 m² får **huvudbyggnad i en våning** högst uppta 160 m². För tomter överstigande 2700 m² får högst 6 % av tomtarealen bebyggas, dock högst 200 m². Taklutningen på ett enplanshus får ej överstiga 27 grader.

För fastigheter upp till 2400 m² får **huvudbyggnad i ett plan med inredningsbar vind** samt huvudbyggnad i **en våning med sluttningsvåning (s.k. sutteräng)** uppta högst 120 m². För tomter överstigande 2400 kvm får högst 5 % av tomtarean bebyggas, dock högst 150 m². Taklutningen på ett enplanshus med inredningsbar vind får ej överstiga 38 grader. Taklutningen på sluttningshus får ej överstiga 27 grader.

För fastigheter upp till 2000 m² får huvudbyggnad i **två våningar** högst uppta 80 m². För tomter överstigande 2000 m² får högst 4 % av tomtarealen bebyggas, dock högst 130 m². Taklutningen på ett tvåvåningshus får ej överstiga 27 grader.

På fastigheterna får även uppföras **uthus och garage**, för fastigheter som är mindre än 2500 m² får byggnaden högst uppföras till en byggnadsarea på 40 m². För fastigheter som är större än 2500 m² får uthus och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 40 m². Takvinkeln på uthus eller garage får högst vara 27 grader.

För fastigheter med byggnader som utgör ett särskilt värde ur kulturhistorisk och estetisk synvinkel föreslås en utökad lovplikt. Denna fastighet har utöver utökad lovplikt även påförts en skyddsbestämmelse som innebär att en ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär. Denna bestämmelse berör vård och underhåll av befintliga byggnader, i vissa fall kan det krävas anpassning av eventuell nybebyggelse.

På fastigheten **Bo 1:116** får en byggnad på 300 m² byggnadsarea i två våningar uppföras. Denna får användas för bostadsändamål och kan inrymma flera lägenheter. Uthus/ garage till denna fastighet får uppföras till en byggnadsarea på 85 m².

Friytor lek

Plats för lek och närrekreation måste även i fortsättningen tillgodoses utanför planområdet.

Trafik

I samband med VA-dragningarna skall vägarna rustas samt att de uppnår godtagbar standard vad gäller trafiksäkerhet. Drabantvägen skall förses med gångbana.

Teknisk försörjning**VA**

Fastigheterna kommer att försörjas med vatten och avlopp med kommunala LPS-ledningar. Enskild VA-anläggning skall kunna prövas om kommunens kretsloppskriterier kan uppfyllas. Sådana enskilda lösningar prövas från fall till fall.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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 mm regleras således genom respektive speciallag.

Administrativa frågor

Tidplan

Planen beräknas antas under vintern år 2002/2003. Utbyggnad av vatten- och avlopp beräknas ske efter det att planen vunnit laga kraft, det vill säga tidigast ett halvår efter detta datum. Samordning skall ske mellan arbetena för vatten- och avloppsledningarna och arbetet med upprustningen av vägnätet. Byggnaderna kan anslutas till det allmänna va-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad.

Detaljplanen väntas vinna laga kraft tidigast	feb	2003
Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1- 1 ½ år		
Projektering av vägar, vatten och avlopp	1:a och 2:a kvartalet	2003
Gatukostnadsutredning	3:e kvartalet	2003
Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1- 1 ½ år		
Entreprenadupphandling	4:e kvartalet	2003
Vägar, vatten och avlopp		
Byggstart för vägar, vatten och avlopp	1:a kvartalet	2004

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

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

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

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

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

EI

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, rättighetsupplåtelser 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, planenheten och Fastighetskontoret, Mark- och exploateringsenheten.

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 kart- och lantmäterienheten där även nybyggnadskarta kan beställas.

Energi

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

Fastighetsrättsliga 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.

Tekniska frågor

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerheten förbättras.

Bygglov får inte ges förrän förbindelsepunkt till kommunalt vatten- och avlopp upprättats eller enskild avloppsanläggning godkänts av kommunen.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar m.m. kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen. Kostnaderna ska enligt plan- och bygglagen 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.

Kostnaderna gällande dagvattenhanteringen har uppskattats efter de kända åtgärder som måste göras.

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. **Observera att de slutgiltiga priserna ännu inte är kända. Eventuella tillkommande fastigheter är medräknade.**

Utbyggnad av vägarna(”råkalkyl” – moms): 1 961 156 kronor

Utbyggnad av dagvattenlösningar: 240 m * 8000 kr/ m= 1 920 000 kronor

Summa anläggningskostnader: ca 3 870 000 kronor

Varje andel kostar: ca 125 000/ 30,9= 125 242)

Typ	Antal	Andel	Antal x Andel	Tot/ fastightyp	Per fastighet
Flerbostadshu s	1	2,5	2,5	312 500	312 500
Villor	8	0,6	4,8	600 000	75 000
Fritidshus	17	0,8	13,6	1 700 000	100 000
Obebyggda	4+6	1,0	10	1 250 000	125 000
Summa	30		24,9	3 862 500	

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.

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 gatukostnadsunderlaget vid kommunalt huvudmannaskap.

Miljö & Stadsbyggnad, Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2003-03-10 § 4

FÖRENKLAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Boo, Drabantvägen och Kadettvägen, Nacka kommun.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i februari 2002, reviderad i maj och november 2002

Bakgrund

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. Denna MKB tillhör planförslaget för Drabantvägen och Kadettvägen i Boo. Detaljplaneförslaget har en 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. Då både MP och ÖP i dagsläget kan betraktas som mindre aktuella har vi valt att inte redovisa några lokala mål.

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, komulantikvarie Gisela Tibblin och ingenjör Per Johnsson.

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. Planbestämmelse införs om eldning av fastbränsle för uppvärmningsändamål för att klara framtida miljökvalitetsnormer för bensen.

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 alternativt att fastigheten har en godkänd kretsloppslösning för avloppet. 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

Dagvatten avrinner via diken samt kulverteringar till Baggensfjärden. 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 luftnedfall samt regn- och smältvattnets kontakt med t.ex. vägar, byggnader, infarter och 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 begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

Om fastighetsägaren så önskar och förhållandena på fastigheten så medger kan en del fastigheter i framtiden tillåtas ha enskilda kretslopps lösningar.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta 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. Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafiken kommer därmed att öka men dock marginellt.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av näringsämnen på främst grundvattnet.
--

BULLER

Nuläge

Området belastas av buller från Boovägen. 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 miljökvalitetsnormer för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att

klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärde för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Hur uppvärmning av fastigheterna idag sker inom området har vi inga uppgifter om. Generellt gäller att vedeldning kan ge upphov till problem i tätorter, särskilt om grannhusen är försedda med fläktstyrd ventilation. Utsläpp av kolväten (bl.a. bensen), partiklar och tjära från äldre vedpannor är ca 100 gånger större än från nya vedpannor med ackumulatortank.

Miljö kvalitetsnormer finns sedan 2001 även för partiklar. I dagsläget finns ingen kartläggning av partiklar inom Nacka kommun. I avvaktan på kartläggning av partiklar kan kartläggning av kvävedioxidhalter utnyttjas då det råder ett samband mellan halten kvävedioxid och halten partiklar. Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle.

Inom snar framtid kommer miljö kvalitetsnormer för bensen. I dagsläget vet vi inget om bensenhalterna inom området. Höga bensenhalter orsakas främst från trafik och vedeldning.

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 oförändrade nivåer jämfört med dagsläget.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar beräknas klaras.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområde som andra delar av kommunen. Vid gränsen mot Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid. Det är därför angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen.

<p>Slutsats: Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar) klaras. Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.</p>
--

ENERGI

Nuläge

Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el och olja som uppvärmningskälla. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma som t.ex. värmepump och eldning av fastbränsle.

Konsekvenser och åtgärder

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. Nybyggda bostäder har i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren. Angående fastbränsleledning se ovan under LUFT

RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde, södra delarna av fastigheterna utmed Kadettvägen klassas som lågriskområde. 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.

TRAFIK

Nuläge

Det lokala vägnätet är anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var planerat för. Vägbredder medför låga hastigheter. Vägarna är på många håll smala och sikten dålig på flera sträckor. Dräneringen av vägarna är på många håll bristfällig vilket minskar vägnas bärighet.

Boovägen trafikeras av SL med buss. Turtätheten är acceptabel.

Konsekvenser och åtgärder

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Vägnätets bärighet skall förbättras så att det motsvarar trafikklass 2 enligt Mark AMA 83. För att förbättra trafiksäkerheten planeras en gångbana utmed Galärvägen.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Nuläge

Planområdet ingår som en del i det sammanhängande stråket med ståtliga gamla ekar, som utgör en rest av det gamla hagmarkslandskapet i denna del av Boo. Det är främst de sydvända sluttningarna som är beklädda med ett stort antal mycket karaktärsskapande ekar.

Det finns två kraftiga och exponerade branter i söder resp. i norr. I områdets centrala del finns också ganska kraftiga nivåskillnader i form av kraftiga bergsklackar. Utmed Drabantvägen finns en naturlig sänka, som utnyttjats som trädgårdsmark till stor del.

De stora tomterna som präglas av topografi och högvuxna träd dominerar intrycket. Hittills har naturen fått råda över byggnader och anläggningar inom större delen av området, som uppfattas som grönt och lummigt med vissa inslag av trädgårdsodlingar.

Områdets bebyggelsekaraktär är särdeles heterogen. Ett hus har bedömts ha särskilda kvalitéer, som exempel på tidig fritidshusbebyggelse. Utmed Kadettvägen finns ett förtätningsområde, som tydligt avviker från omgivningen.

Konsekvenser och åtgärder

Möjligheterna att bibehålla den lummiga karaktären och därmed 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.

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

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

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 ett tidstypiskt fritidshus vid Drabantvägen.
--

NATURMILJÖ

Nuläge

Området har en omväxlande vegetation med såväl barr- som lövträd. 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. Av särskilt stort värde för såväl växt- som djurliv är de många stora gamla ekarna, som minner om forna dagars

hagmarkslandskap. Eken är ett träd som kan vara hem för uppemot 1500 olika växt- och djurarter.

På en av tomterna öster finns en damm, som också utgör en intressant biotop. Några hotade växt- eller djurarter är för kommunen ej kända i området men någon ingående inventering har inte utförts, då hela området utgörs av enskilda tomter. Naturtyperna indikerar dock att intressanta arter kan förekomma.

Konsekvenser och åtgärder

Genom att begränsa styckningar av tomterna samt införa lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att 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: Några kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs ej. Trädfällning regleras i planförslaget, för att kunna bevara bl.a. de många och ur biologisk synvinkel betydelsefulla ekarna.
--

MILJÖ & STADSBYGGNAD

Antagen av kommunfullmäktige 2003-03-10 § 4