

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 mm utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- NATUR** Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av tomtearean dock högst 180 kvm. (För Q2 område gäller bestämmelser nedan)

Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av tomtearean dock högst 140 kvm. (För Q2 område gäller bestämmelser nedan)

Garage- och förrådsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvm, varav den största byggnaden ej får vara större än 35 kvm

e0 Största antal tomter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns, med undantag för de fastigheter som gränsar till naturmark där detaljplanen medger annat avstånd

Utförande

II Högsta antal våningar

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind eller i två våningar är 8,0 m

Högsta totalhöjd för förråd och garage är 4,0 m

Utöver högsta angivna totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationsstovar, o.dyl. uppföras

frit Endast friliggande huvudbyggnad

Utförande

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt

Kulturhistorisk värdefull byggnad och område

Q1 Synnerligen värdefull byggnad som ej får rivras. Byggnadens exteriör får ej förändras

Q2 Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till områdets kulturmiljö

Utöver befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad (Q1) får ny friliggande huvudbyggnad uppföras. Huvudbyggnad som uppförs i en våning får dock inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 110 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Där garage placeras närmare gräns mot gata än 6,0 meter ska byggnaden placeras med sin längfasad utmed gatan

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

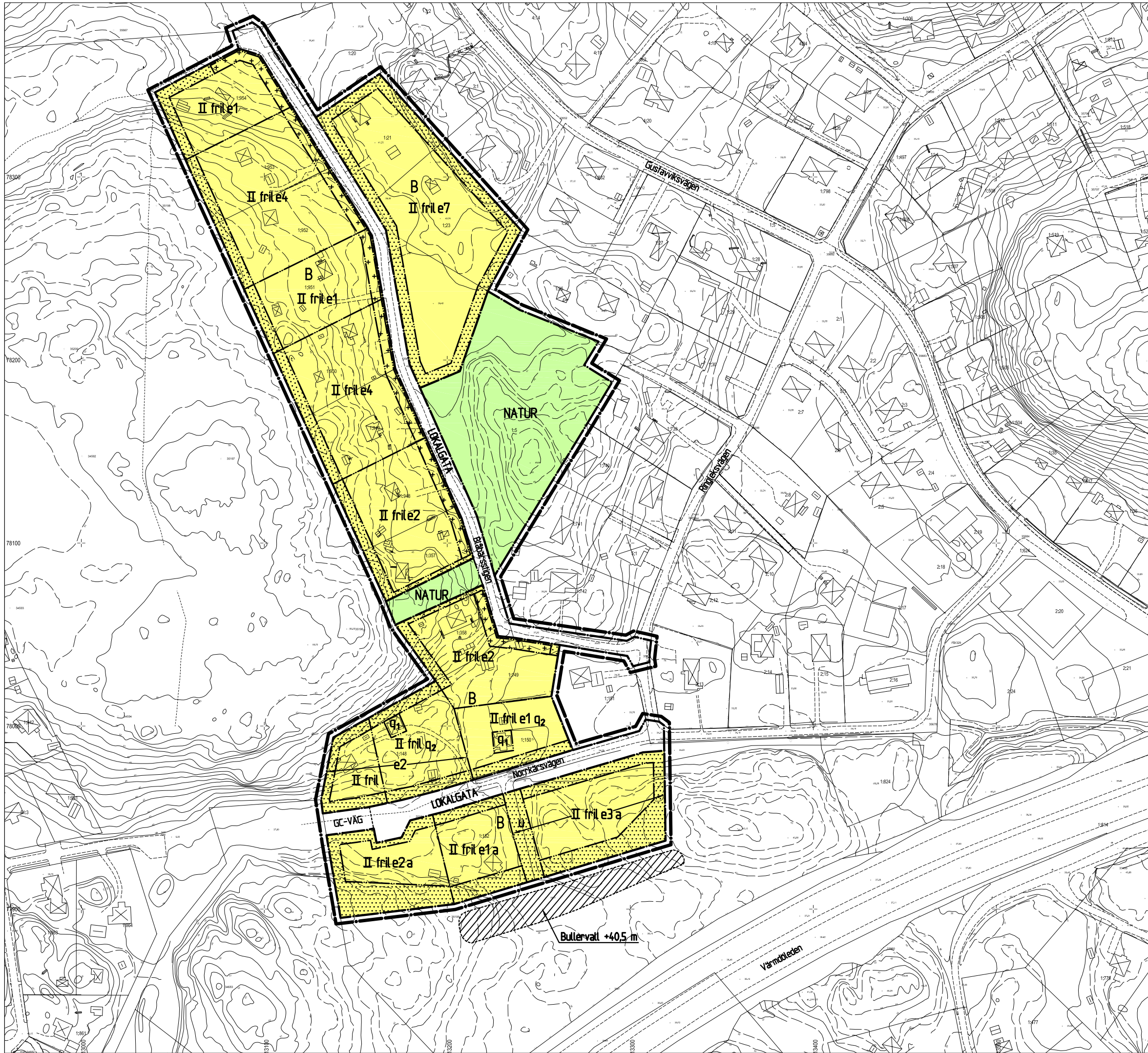
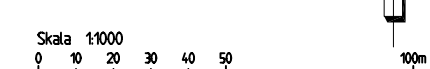
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a Bygglov får inte ges förrän bullerskydd till en höjd av minst +40,5 m anordnats. För bostäder får den maximala ekvivalenivån utomhus vid fasad ej överstiga 55 dB(A) och inomhus ej överstiga 30 dB(A)

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje



Detaljplan för del av Bo och Backeböhl
BLÅBÄRSSTIGEN område J
 Nacka kommun
 Planenheten januari 2009, justerad i maj 2009

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöredovisning
 Fastighetsförteckning
 Illustration-
 fastighetsindelning

Andreas Totschnig Planchef
 Tord Runnäs Planarkitekt
 KFKS 2005/626 214
 Projektnr. 9317

Tillsyrt av MSN 2009-06-10 § 193
 Antagen av KF 2009-10-12 § 173
 Laga kraft 2009-11-10

DP 473

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Blåbärsstigen (Område J) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari och justerad i maj 2009

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Miljöredovisning
4. Genomförandebeskrivning
5. Utkast till fastighetsindelning
5. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad med villor, förbättra vägarna samt förse området med kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet omfattar i dag 15 enskilt ägda fastigheter, en fastighet som ägs av Gustavsviks Fastighetsägareförening samt kommunägd mark. Planförslaget innebär sammantaget 30 fastigheter för bostadsbebyggelse.

Två alternativa planförslag utarbetades till samrådet. Den huvudsakliga skillnaden var planbestämmelsen om huvudmannaskap för allmän plats. Mot bakgrund av inkomna synpunkter under samrådet föreslås att alternativet med kommunalt huvudmannaskap förs vidare.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i sydöstra Boo, norr om Värmdöleden, och omfattar Blåbärsstigen och del av Norrkärsvägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 5,5 ha.

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Backeböl 1:21, 1:23, 1:148, 1:149, 1:150, 1:152, 1:357, 1:358 och Backeböl 1:948-954 alla privatägda, samt del av Backeböl 1:5

och 1:814, vilka är obebyggda och ägs av Gustavsviks Fastighetsägareförening respektive Nacka kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med *Nacka översiktsplan 2002*, som anger småhusbebyggelse för detta område.

Detaljplaner och områdesbestämmelser.

För området gäller områdesbestämmelser OB 2 som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerar bland annat fritidshusens storlek.

Program för planområdet

”Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo”, godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25, utgör program för planarbetet och VA-utbyggnaden.

Tidigare beslut

Områdesnämnden Boo beslutade att godkänna startpromemorian 2002-08-21, § 209, och gav Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att detaljplanlägga området. Planförslaget hanterades enligt Plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande, 5 kap. 28 §.

Samrådstiden var den 11 augusti 2002 till den 10 januari 2003, som förlängdes på önskemål av fastighetsägarna till den 15 februari 2003. Samrådsmöte ägde rum den 11 december 2002. Inkomna synpunkter sammanfattades i ett särskilt utlåtande, 2003-04-28.

Områdesnämnden antog planförslaget 2003-05-14, § 137. Antagandebeslutet överklagades av en fastighetsägare.

Länsstyrelsen avslog överklagandet i beslut 2003-08-18. Länsstyrelsens beslut överklagades.

Regeringen beslutade 2005-02-17 att upphäva områdesnämndens antagandebeslut. Detta bl. a mot bakgrund av huvudregeln, enligt Plan- och bygglagen 6 kap. 26 §, om kommunalt huvudmannaskap, att det i ärendet inte visar att det förelåg särskilda skäl för ett enskilt huvudmannaskap. Frågan bedömdes vara av sådan betydelse att den borde ha prövats i kommunfullmäktige. Handlingarna i ärendet gav inte stöd för att information lämnats kring möjligheterna att välja huvudmannaskap eller att en majoritet av fastighetsägarna önskade enskilt huvudmannaskap.

Kommunala beslut

Områdesnämnden Boo beslutade den 15 juni 2005, § 116, att planarbetet ska återupptas och att planförslaget ska hanteras med normalt planförfarande. Frågan om huvudmannaskap för allmän platsmark ska hållas öppen under samrådstiden.

Intressen enligt kap. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området. Genomförandet av planförslaget innebär att de enskilda avloppsanläggningarna, vilka inte svarar mot dagens krav, byts ut i och med att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunalt VA. Byggandet av bullervallen mot Värmdöleden medför att samtliga fastigheter får acceptabla ljudnivåer.

Miljöbedömning

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. De högre delarna av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. I dalgången vid Norrkärsvägen finns lerjordar. Vegetationen utgörs främst av barrskog med inslag av lövträd.

Bebyggelse

Planområdet är ett fritidshusområde med 15 bebyggda fastigheter varav några bebos året runt. Husen har en varierad standard och storlek och ligger på höjdpartierna.

Kulturmiljö

I planområdets sydvästra del ligger Norrkärrstorpen, två välbevarade gamla torpställen, vilka ursprungligen tillhörde Kummelnäs gods. Båda torpen är av kulturhistoriskt värde. Det ena torpstället - Backeböl 1:150 - var en gång ett så kallat jordtorp och det andra – Backeböl 1:148 – var ett båtmanstorp.

Jordtorpet omnämns första gången på en karta över Kummelnäsgodset 1724. Det är osäkert när torpstugan, som är byggd i timmer och delvis klädd med läktpanel, är uppförd. Torpets ladugård, sedan länge riven, var en vinkelbyggnad som låg ett stycke väster om stugan.

Båtmanstorpet fanns sannolikt i mitten av 1700-talet. Av torpet finns både stuga och ladugård kvar. Den senare är dock ombyggd och båda används idag som fritidshus. Bakom husen finns också en gammal vacker och bevarandevärd stenmur, vilken en gång utgjorde en gränsmarkering.

Service

Närmaste låg- och mellanstadieskolor ligger inom cirka 2 km avstånd. En ny förskola ligger omedelbart norr om planområdet.

Kommersiell och annan allmän service finns i Orminge centrum på 2,5 km avstånd.

Vägar och trafik

Planområdet trafikförsörjs från Gustavsviksvägen via Ringleksvägen och Norrkärrsvägen. Gustavsviks Fastighetsförening är huvudman för Norrkärrsvägen och Ringleksvägen. För Blåbärsstigen finns ingen vägförening. Vägarna är grusbelagda med standard anpassad efter en fritidshusbebyggelse.

Gustavsviksvägen trafikeras av busslinjen 418 till Orminge centrum och vidare till Slussen.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar (VA) finns utbyggda i Ringleksvägen och del av Norrkärrsvägen, öster om planområdet. Fastigheterna inom planområdet saknar eller har egna VA-anläggningar. Avloppen för de enskilda fastigheterna har låg standard. Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar eller genom hämtning på annan plats.

Buller

Södra delen är utsatt för trafikbuller från Värmdöleden. Fastigheterna söder om Norrkärrsvägen har bullervärden mellan 55 dB(A) och 65 dB(A).

Planförslaget

Allmänt

Syftet med detaljplanförslaget är att möjliggöra en omvandling från fritidshus till friliggande bostadshus. Detta medges genom en ökad byggrätt för de fastigheter som i områdesbestämmelserna är klassificerade som fritidshus.

Tomterna varierar i storlek mellan ca 1600 m² till ca 4000 m² i storlek. Tomternas exploateringsgrad föreslås uttryckas som procent av tomtarean med en högsta byggnadsarea, vilket medger att ett flertal tomter kan delas. Sammantaget bedöms planområdet kunna inrymma 30 tomter för bostadsbebyggelse.

Planläggningen syftar även till att förbättra de sanitära förhållandena genom att samtliga fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

I samband med en utbyggnad för permanent boende krävs, med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet, att vägsystemet rustas upp.

Miljöbedömning

Planförslaget medför en omvandling av ett redan bebyggt fritidshusområde, där flera fastigheter bebos året runt, med låg sanitär standard till permanent bostadsbebyggelse med kommunal VA-försörjning.

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelseområden

Huvudbyggnad i en våning får uppföras med en största byggnadsarea på 180 m².

Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, en våning jämte slutningsvåning eller i två våningar får uppta högst 140 m².

Största sammanlagda byggnadsarean för uthusbyggnader maximeras till 60 m², varav den största får vara högst 35 m². Denna bestämmelse innebär en anpassning till rådande förhållanden på flera fastigheter samt medger att befintliga mindre fritidshus ges möjlighet att vara kvar och fungera som komplementbyggnad.

Planförslagets bestämmelser låser inte antalet lägenheter i huvudbyggnad, vilket innebär att huvudbyggnaden t.ex. kan innehålla komplementbostad eller utgöra en s.k. flerbostadsvilla.

Kulturmiljö

De kulturhistoriskt intressanta "Norrkärrstorpen", som numera används som fritidshus på fastigheterna Backeböl 1:148 och 1:150, föreslås bevaras. För dessa fastigheter gäller att utöver tillåten byggrätt för nybebyggelse ges byggrätt för de befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Med hänsyn till detta får ny villa som uppförs i ett plan inte uppta större byggnadsarea än 140 m². För hustyper över ett plan gäller bestämmelserna som för övriga fastigheter i området.

Tillkommande bebyggelse ska här anpassas till kulturmiljön.

Gator och trafik

En upprustning av vägarna krävs. Även vägbelysning förutsätts förbättras inom planområdet. I huvudsak föreslås att de nuvarande vägområdena bibehålls.

Körbanebreddens föreslås vara 3,5 meter med mötesmöjligheter.

Bilparkering ska ske inom kvartersmark. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Avloppet planeras vara ett lågtryckssystem, ett s.k. LTA-system.

Dagvattnet för vägområde avleds via diken och kulvertar samt dagvattnet på tomterna ska så långt det är möjligt omhändertas inom fastigheterna. För att kunna ta hand om dagvattnet utmed Norrkärsvägens södra sida har vägområdet utökats till 12 meter.

Buller

För att fastigheterna söder om Norrkärsvägen ska kunna bebyggas enligt planförslaget krävs ett bullerskydd mot Värmdöleden. Bullervallen ska ges en höjd av minst + 40.5 meter för att bullernivån vid fasad utomhus ska ligga på högst 55 dB(A) och inomhus 30 dB(A)

Tidsplan

Med hänsyn till den stora mängd planärenden och genomförandearbeten som hanterats i kommunen under 2006 och 2007 har den ursprungliga tidsplanen förskjutits.

Planförslaget planeras ställas ut under andra kvartalet 2009 och beräknas kunna antas och vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2009. Utbyggnaden av allmänna anläggningar kan tidigast påbörjas i början av 2010. Tidsplanen förutsätter att detaljplanen, gatukostnadsutredningen och förrättningsbesluten inte överklagas.

Samordning skall ske mellan arbetena för vatten- och avloppsledningar och arbetet med upprustning med vägnätet.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna va-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad.

Administrativa frågor

Huvudmannskapet för allmän plats föreslås vara kommunalt.

Genomförandetiden föreslås vara 15 år.

Vägar

Gustavsviks Fastighetsförening är idag huvudman för omgivande befintliga vägar. För Blåbärsstigen finns ingen fungerande vägförening.

Planförslaget innebär att Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut, att gång- och cykelväg byggs samt att naturmarken ses över. Nacka kommun kommer att svara för drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

Vid utbyggnaden av de allmänna anläggningarna avses all tung byggtrafik hänvisas till Norrkärsvägen. Detta minskar belastningen på Ringleksvägen.

Bullerskydd

Föreslaget bullerskydd på fastigheten Backeböl 1:814 kommer att ligga utanför planområdet. Byggandet av bullervallen planeras påbörjas under hösten 2009 och vara slutfört i samband med att de allmänna anläggningarna i planområdet är utbyggda.

Vatten och avlopp

Kommunen ska vara huvudman för VA-nätet.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Ekonomiska frågor

Avgifter för anslutning till det allmänna VA-nätet erläggs enligt gällande taxa.

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna, iordningställande av naturmark samt utbyggnad av gång- och cykelväg kommer att belasta fastighetsägarna inom området. Fördelningen av kostnaderna beslutas om i gatukostnadsutredningen.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsens planenhet, Lantmäterimyndigheten i Nacka, berörda fastighetsägare samt Gustavsviks Fastighetsägareförening m fl.

Justering

Efter utställningen har smärre justeringar gjorts. Dessa är inte av den omfattning att planförslaget behöver ställas ut på nytt.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2009-10-12 § 173/

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Blåbärsstigen (Område J) i Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i januari och justerad i maj 2009

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar 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.

DETALJPLANEN

Syftet med projektet är att bygga ut kommunalt VA, upprusta vägnätet och övrig allmän platsmark samt tillåta utökade byggrätter på befintliga och tillkommande tomter utmed Blåbärsstigen och del av Norrkärsvägen. Planområdet omfattar idag 15 enskilt ägda fastigheter, en fastighet som ägs av Gustavsviks Fastighetsägare-förening samt kommunägd mark. Planförslaget medger sammantaget 30 fastighet-er för bostadsbebyggelse, varav 5 st bildas på kommunägd mark för att sedan säljas till ensilda. Utanför detaljplaneområdet uppförs en bullervall. Denna är en förutsättning för bebyggelsen mot Värmdöleden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och påbörjas när detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard, att gång- och cykelväg rustas upp samt att park- och naturmarken ses över. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

El

Boo Energi ekonomisk förening ansvarar för det allmänna el-nätet.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

Utbyggnad av gata och park

Utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar samt den tekniska kontrollen genomförs av Nacka kommun, Drift och underhåll Vägar & Vatten respektive Teknik, Natur & Fritid.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

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

Tidplan

Detaljplaneskede

Samråd gatukostnader, information detaljplan	nov-dec 08
Utställning detaljplan och gatukostnader	april-maj 09
Tillstyrkan MSN detaljplan	juni 09
Tillstyrkan KSAU/KS	augusti 09
Beslut om gatukostnadsprinciper, KS	september 09
Kommunfullmäktiges antagande av detaljplan	oktober 09

Genomförandeskede

Projektering	höst 08-vår 09
Utbyggnad allmänna anläggningar	nov 2009-feb 2010
Slutbesiktning sker när de allmänna anläggningarna byggs ut.	
Garantibesiktning sker 2 år efter att slutbesiktning gjorts.	

Utbyggnaden av bostäder kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Tidsplanen förutsätter att de kommunala besluten om detaljplan och gatukostnadsersättning inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare 1-2 år.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmän platsmark

Kommunen äger mark för allmän plats, del av fastigheten Backeböl 1:814 (Norrkärrsvägen inom planområdet) och Bo 1:608 (Blåbärsstigen). Resterande del av den planerade allmänna platsmarken ägs av Gustavsviks fastighetsägareförening (del av Blåbärsstigen och naturmarken).

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Kvartersmark

Kommunen äger mark som planeras bli kvartersmark, Backeböl 1:814. Med fastighetsbildning tillskapas 5 stycken tomter som säljs till enskilda.

Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo.

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

TEKNISKA FRÅGOR M.M.

Trafikanläggningar

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Del av Norrkärsvägen och främst Blåbärsstigen behöver därför rustas upp för att nödvändig standard ska uppnås.

Park

En gång- och cykelväg ska anläggas i planområdets västra del och naturmarken i mitten av planområdet städas, röjs och gallras.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar byggs ut med LTA-teknik (Lätt Trycksatt Avlopp) fram till de fastigheter som saknar sådana.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) planeras i kvarters- och naturmark. Utanför detaljplaneområdet förväntas det momentana flödet av dagvatten i diken och vattendrag att öka med anledning av utbyggnaden. Kommunen utför förbättringsåtgärder av dike i samråd med Gustavsvisk fastighetsägareförening som efter avslutad entreprenad och eftersyn övertar driftsansvaret för diken och trummor inom föreningens verksamhetsområde.

Ei

Elförsörjning sker genom Boo Energis ekonomisk förening nät.

Bullervall

En bullervall ska utföras utanför detaljplaneområdet som skydd för de nya fastigheterna. Utförandet av denna påbörjas innan detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Arbetet utförs av kommunen i egen regi och ska vara avslutat senast i samband med avslutandet av detaljplaneområdets allmänna anläggningar.

Förbättringsarbeten med anledning av utbyggnaden

Förbättringsarbeten kommer att behöva utföras på Norrkärsvägen utanför detaljplaneområdet med anledning av utbyggnaden inom planområdet och den bullervall som ska utföras utanför planområdet. Denna del av Norrkärsvägen drivs av Gustavsviks fastighetsägareförening och separat avtal upprättas mellan kommunen och föreningen angående detta. Arbetet utförs av kommunen i egen regi.

EKONOMISKA FRÅGOR**Gator, park m.m**

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna, iordningsställande av naturmark och gång- och cykelväg kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund.

Nedan redovisas den fördelningsmodell som valts för detta fördelningsområde.

Då takpriset med prisnivå 2008-10-03 uppgår till 5 066 000 får fastighetstyperna följande viktsandelar:

Exempel, gatukostnadsersättning detaljplan för Blåbärsstigen	preliminär inom	Andelstal	Kr, vid tomtarea 1500 kvm	Kr, vid tomtarea 2000 kvm
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus		0,7	100 071	111 071
Befintlig fastighet, fritidshus		0,8	109 653	120 653
Befintlig fastighet, obebyggd		1,0	128 816	139 816
Ny, tillkommande tomt		2,0	224 632	235 632

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder. 80 % av de totala gatukostnaderna, exklusive parkkostnader, fördelas efter andelstal och 20 % fördelas i proportion till tomtarean.

Driftskostnader

Drift och underhåll av vägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftsövertagande i samband med slutbesiktning.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Förrättningskostnader betalas av respektive fastighetsägare. Kommunen förutsätter att den mark som utgör allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.

Kommunal ekonomi

Gata, park, mark och administration

Takpriset för gatukostnadsersättningen med prisnivå 2008-10-03 uppgår till 5 066 000 kronor i enlighet med nedanstående beräkning:

Kostnadspost	Kr	Kr
Gata mm		
Utbyggnad av gata, gång- och cykelväg mm, inklusive projektering, bygglösning, dagvattenavledning mm	4 552 000	
Belysning	429 000	
Administration	255 000	
Summa kostnader		5 236 000
Avgår, samordningsvinst VA	- 170 000	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		5 066 000

Gatukostnadsersättningen förväntas täcka kostnaderna för utbyggnad av gata, GC-väg, iordningställande av naturmarkmark, belysning och administrativa avgifter. En del av gatukostnden belastar dock kommunens egen fastighet. Se nedan under rubriken Mark.

VA

Kostanden för utbyggnad VA uppskattas till ca 2000 tkr exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. Pump- och installationsbidrag uppskattas till ca 1000 tkr. Beräknad totalsumma för anslutningsavgifterna uppskattas till ca 3000 tkr. Anslutningsavgifterna beräknas således kunna täcka de sammantagna utgifterna i detta område.

Mark

Kommunen säljer 5 stycken fastigheter till enskilda för ca 1500 tkr per fastighet. Detta ger en totalsumma om 7500 tkr. Kommunen betalar dock gatukostnadsersättningen för dessa fastigheter om sammanlagt ca 1114 tkr. Markpris inklusive avdrag för gatukostnader blir således ca 6 tkr.

Förbättringsarbeten Norrkärsvägen samt bullervallen

Utbyggnaden av bullervallen och förbättringsarbeten på Norrkärsvägen av kommunen genom Tekniska nämnden via skattemedel. Detta med anledning av att bullervallen medför minskade transportsträckor för fordon som transporterar massor.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Susanne Skoglund
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2009-10-12 § 173

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Bo och Backeböl, Blåbärsstigen (Område J) i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari och justerad i maj 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Biologisk mångfald

Vägar och trafik

Vatten, avlopp och dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation och friluftsliv

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Bullervärden inom planområdet kommer med föreslaget bullerskydd att understiga de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller.

Luftkvaliteten i området är godtagbar, då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Landskapsbilden påverkas endast lokalt. Särskild hänsyn har tagits till de kulturhistoriskt intressanta torpen och tillkommande bebyggelse i anslutning till dessa. Torpen får inte rivras eller förvanskas.

Partiet med fuktskog bevaras till viss del, vilket gynnar den biologiska mångfalden. Sju nya tomter bildas på hittills tämligen orörd naturmark.

Befintligt gång- och cykelvägstråk i sydväst säkerställs.

Avstånd till kollektivtrafiken bedöms som medelgod. Ombyggnad av vägarna bedöms inte nämnvärt påverka miljön.

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot en långsiktigt hållbar utveckling är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling.

Fastighetsägarnas möjlighet och vilja till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet i bygg- och brukarskedet.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar med miljökonsekvensbeskrivning för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-

direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för Blåbärsstigen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

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 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av biolog Birgitta Held-Paulie, ingenjör Per Johnsson, kommunantikvarie Gisela Tibblin och landskapsarkitekt Elisabeth Rosell.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Då planområdet i mycket begränsad omfattning är exponerat annat än lokalt, så kommer inte landskapsbilden att påverkas i någon nämnvärd omfattning. Tomterna förblir förhållandevis stora, vilket medför att det finns goda möjligheter att bevara naturmarkskaraktär och topografi.

Särskild hänsyn har i planen tagits till miljön och landskapsbilden i anslutning till de kulturhistoriskt intressanta torpen genom att tillkommande bebyggelse på dessa fastigheter skall ansluta till torpkaraktären. Torpen får inte rivas eller förvanskas.

<p>Slutsats: Landskapsbilden påverkas endast lokalt. Särskild hänsyn har tagits till de kulturhistoriskt intressanta torpen och tillkommande bebyggelse i anslutning till dessa. Torpen får inte rivas eller förvanskas.</p>

BIOLOGISK MÅNGFALD

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djur berörs av planen. Dock kommer fem nya tomter att kunna bildas i den södra delen av planen ner mot Värmdöleden. Naturen på dessa tomter kommer att bli påverkad.

Då tomterna inom planområdet förblir förhållandevis stora, finns det goda förutsättningar att bevara den biologiska mångfalden på enskilda tomter.

Partiet med fuktskog i den centrala delen av planområdet bevaras i huvudsak, vilket gynnar den biologiska mångfalden.

Slutsats: Inga för kommunen kända lokaler för hotlistade växt- eller djur berörs och tomterna förblir förhållandevis stora med goda förutsättningar att bevara den biologiska mångfalden. Partiet med fuktskog kan till viss del bevaras, vilket gynnar den biologiska mångfalden. Sju nya tomter bildas på hittills tämligen orörd naturmark.

VÄGAR OCH TRAFIK

Utbyggnadsförslaget

Vägarna kommer att byggas om så att erforderlig bärighet och trafiksäkerhet uppfylls. Vägarna kommer att beläggas med asfalt.

Närmaste busshållplats finns på Gustavsviksvägen ca 300 meter från planområdet.

Slutsats: Avstånd till kollektivtrafiken bedöms som medelgod. Ombyggnad av vägarna bedöms inte nämnvärt påverka miljön.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Utbyggnadsförslaget

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system (lågtryckssystem för spillavlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna ger möjlighet till begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. 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 bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Då fastigheterna i framtiden kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än i dagsläget är det viktigt att de boende inom området har en förståelse för områdets naturliga förutsättningar. Ska området behålla sina naturgivna förutsättningar är det därför viktigt att förändringar inom fastigheterna utförs med varsamhet och en förståelse för förändringarnas konsekvenserna.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas
vid nybyggnad av bostäder.*

Utrymme	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet utsätts för buller huvudsakligen från Värmdöleden. Värst utsatta är fastigheterna vid Norrkärsvägen. Bullerberäkningar visar att om ett bullerskydd ges en höjd på minst + 40 meter så kommer bullernivån vid föreslagen bebyggelse att ligga under 55 dB(A).

Slutsats: Bullerskydd ska uppföras till en höjd av minst + 40 meter för att bebyggelsen inom planområdet ska klara riktvärden för buller som anges i kommunens översiktsplan.

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Utbyggnadsförslaget

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

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

Slutsats:

Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

REKREATION OCH FRILUFTSLIV**Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Utbyggnadsförslaget

Inga för det rörliga friluftslivet intressanta områden eller stråk påverkas negativt av planen. Befintligt promenadstråk i sydväst säkerställs som GC-väg i planen. Några allmänna lek- eller sportytor ingår inte i planförslaget. Naturmark för spontan lek och rekreation finns i direkt anslutning till planområdet i väster.

Slutsats: Befintligt promenadstråk i sydväst säkerställs. Några allmänna lek- eller sportytor ingår inte i planförslaget. Naturmark för rekreation och en mindre lekplats finns i anslutning till planområdet.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig
PlanchefTord Runnäs
PlanarkitektAntagen av kommunfullmäktige
2009-10-12 § 173Viveca Bremmer
Planassistent