







# Nacka KLM

Akt nr:

**0182K-92/168**

92/168

KARTAN PLAN A 1:10000



MILJÖ- OCH NATURRESURS-  
DEPARTEMENTET

DP 91

REGERINGSBESLUT 26

1992-10-29

M92/1890/9

NACKA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	
92 -11- 19	
Diarienum 5354	Diarioplanbeteckn

"-" Aspvägen  
72  
141 41 HUDDINGE

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

Överklagande i fråga om detaljplan för del av  
Liljekonvaljen 4, Lännersta i Nacka kommun

./.

Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 2 april  
1992 det beslut som framgår av bilagan.

"-" och "-" har överklagat beslutet.

"-" har inte överklagat  
kommun-fullmäktiges antagandebeslut till  
länsstyrelsen. Regeringen tar därför inte upp hans  
överklagande till prövning.

När det gäller "-" överklagande finner regeringen  
inte skäl att ändra länsstyrelsens beslut.  
Regeringen avslår överklagandet.

På regeringens vägnar

*Görel Thurdin*  
Görel Thurdin

*Christina Leifman*  
Christina Leifman

Keprens överensstämmelse  
med sekretariatet bestyrkes.

Kopia till

REGISTRERING

Datum

1992-12-11

Införing i Fastighetsregistret  
har verkställts.

För fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka Kommun

*Brantem Liljekonvaljen*

Boverket  
Länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
"-", Henriksdalsringen  
131 32 NACKA

*Gull Petter*

67,

Postadress  
103 33 STOCKHOLM

Gatuadress  
Tegelbacken 2

Telefon  
08-763 10 00

Telex  
15499 MINEN S

Telefax  
08-24 16 29



BESLUT

Datum  
1992-04-02

Beteckning  
2024-91-1858  
2024-91-1903  
2024-91-2083  
Sid 1 (2)

MILJÖ- OCH NATUR-  
RESURSDPARTEMENTET

Ink. 1992-06-18

rek+mb "-"  
Aspvägen 72

141 41 HUDDINGE

"-" Sandfjärdsgatan 64,  
III  
121 69 JOHANNESHÖV

rek+mb.  
Ombud: jur kand "- " Nytorngsgatan  
15  
116 22 STOCKHOLM

rek+mb  
"- " Åkerhielmsgatan  
12 nb  
161 35 BROMMA

ÖVERKLAGANDE I FRÅGA OM DETALJPLAN FÖR DEL AV LÄNNERSTA,  
LILJEKONVALJEN IV, I NACKA KOMMUN

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

./. Detta beslut kan överklagas hos Regeringen enligt bilaga.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 30 september 1991, § 132, detaljplan för del av Lännersta, Liljekonvaljen IV.

Beslutet har överklagats av "- ", Lännersta 11:159, "- ", Lännersta 1:809, och "- ", Lännersta 1:548.

"-" har yrkat att bullerskyddande anordningar längs Värmdöleden uppförs innan bygglov för bostadsbebyggelse lämnas, att bl a Lännersta 11:159 liksom Lännersta 1:806-807 och 1:152 skall samtliga användas antingen för bostadsändamål eller industriändamål och att en överenskommelse om ekonomisk kompensation med berörda fastighetsägare för ändrad användning skall genomföras innan detaljplanen fastställs. "- " har yrkat att hennes fastighet även i fortsättningen skall användas för fritidsändamål. "- " har yrkat att hennes fastighet bibehålls som den är.

**SKÄL**

Den del av planområdet som är belägen närmast Värmdöleden har trafikbullerstörningar och har därför bedömts lämplig för arbetsplatser och ej för bostäder. Mot bakgrund härav får användningen av Lännersta 1:809 och 11:159 för industri och kontor anses vara godtagbar. I bullerhänseende gäller vidare enligt planen att viss bebyggelse skall utformas med beaktande av bullersituationen, att annan bebyggelse skall utgöra bullerskydd och att ett ca 100 meter långt bullerplank skall anläggas.

Frågan om ekonomisk kompensation för "" och andra fastighetsägare som berörs av ändrad fastighetsindelning torde prövas i första hand vid fastighetsbildning, som enligt genomförandebeskrivningen skall föregås av fastighetsplan.

En del av Lännersta 1:548 har avsatts såsom gata för att möjliggöra en i planen förutsatt förtätning för permanentbebyggelse. Länsstyrelsen finner att utformningen av planen för denna fastighet och fastigheterna närmast däromkring är godtagbar.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att vad klagandena anfört inte hindrar att Länsstyrelsen fastställer antagandebeslutet.



Per Evaeus  
förste länsassessor



Fredrik Denecke  
länsassessor

**Kopia till**

bynd

Handläggare:  
1:e planingenjör  
Tord Runnäs

**Detaljplan för del av Lännersta Liljekonvaljen IV,  
i Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret  
i februari 1991.**

#### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

##### **Tidsprogram**

Tidplanen för detaljplanearbetet anger att planförslaget ska utställas under cirka fyra veckor i april-maj 1991. Efter godkännande i byggnadsnämnden, juni 1991, förs planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, september 1991. Detaljplanen kan med dessa förutsättningar och om ej planen överklagas vinna laga kraft hösten 1991.

Under planarbetets senare del och under hösten 1991 avses fastighetsplan upprättas och erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ske. Parallellt med detta arbete kommer gatukostnadsutredning att göras. Gatukostnadsutställning beräknas ske under hösten 1991.

Erforderliga markförvärv för allmän platsmark förutsättes ske under 1991.

Utbyggnaden av kommunala vatten- och avloppsledningar samt gator och park kan påbörjas cirka ett år efter det att planen vunnit laga kraft. Byggstart kan ske när vatten- och avlopp byggts ut och fastighetsbildning har skett.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt, 1990-12-11, att kommunen inte avser aktualisera utbyggnad av det östligaste arbetsplatskvarteret förrän övriga delar av arbetsplatsområdet byggts ut och erfarenhet vunnits av trafikolymer längs tillfartsvägen.

##### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid föreslås sluta den 31 december 2004.

För det östligaste arbetsplatskvarteret föreslås



dock att genomförandetiden börjar den 31 december 1996.

### **Ansvarsfördelning**

Gator, park, gång- och cykelvägar, bullerplank, samt vatten- och avloppsledningar avses utbyggas genom kommunens försorg.

Innan föreslaget bullerplank utefter Värmdöleden byggs, skall ritningar överlämnas till vägverket för granskning och godkännande.

Del av arbetsplatsområdet, som ägs av kommunen, kommer att försäljas. Övrig kvarterismark, för bostäder och arbetsplatser, som är i enskild ägo, förutsätts byggas ut successivt. Förtätningsgrad och utbyggnadstakt kan ej nu preciseras.

### **Fastighetsbildning**

På grund av stora kvartersdjup och besvärlig topografi erfordras för vissa kvarter inrättande av gemensamhetsanläggning för att erhålla en ändamålsenlig fastighetsindelning. Dessa anläggningar kan exempelvis omfatta tillfartsvägar, vatten- och avloppsledningar samt gångvägar. Villa- och parhustomterna bör ges en sådan areal att tillåten största byggnadsrätt kan utnyttjas. Vid beräkning av hur stor del av tomt, som får bebyggas, kan andel i gemensamt ägd tomt även få inräknas.

Fastighetsplan har bedömts nödvändig för ett lämpligt genomförande. Det ankommer i första hand på berörda fastighetsägare att ta initiativ till fastighetsbildningen.

### **Ekonomi**

Kostnaderna för om- och nybyggnad av gatunätet, intrång i samband med gatubreddningar, inlösen och iordningsställande av parkmark, anläggande av lektytor, uppförande av bullerplank på allmän platsmark samt utbyggnad av gång- och cykelvägar kommer att belasta bebyggelsen inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att behandlas i en särskild gatukostnadsutredning. Kostnadernas storlek för respektive fastighet är bland annat beroende av vilken fördelningsprincip som väljes.

Med den fördelning som här antagits, kan gatukostnaderna för en befintlig villa uppgå till cirka 60.000 kronor, en ny villa 90.000 kronor och för en parhuslägenhet cirka 60.000 kronor. Kalkylen utgår från kostnadsläget i november 1990.


Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras

enligt gällande VA-taxa. Enligt 1990 års taxa är VA-kostnaden för en tomt om cirka 1000 kvm med en villa om 150 kvm, som ansluts till vatten, spillavlopp och dagvatten cirka 70.000 kronor exklusive moms. VA-taxan justeras årligen.

Boo Energi ansvarar för drift, underhåll och erforderlig förstärkning av områdets elförsörjning. Boo Energi avser pröva förutsättningarna att anlägga ett centraliserat värmeförsörjningssystem med vattenburen värme för arbetsplatsområdet. Som bränsle föreslås gasol. Produktionsanläggningen bör placeras inom arbetsplatsområdet. Möjligheten att även försörja bostäderna ska studeras. Detta förutsätter, enligt "Lagen om allmänna värmesystem", att fjärrvärmesystemet förklaras som allmänt system och att hela planområdet utgör ett verksamhetsområde. Boo Energi skall ansöka om koncession hos Statens Energiverk, som är tillsynsmyndighet.

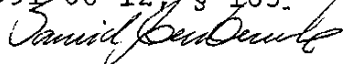
Kostnaderna för fastighetsbildningsåtgärder ska bekostas av de som har nytta av åtgärderna. Förräntningskostnaderna för eventuella gemensamhetsanläggningar, markbyten och dylikt kommer således att belasta berörda fastighetsägare.

Detaljplaneavdelningen

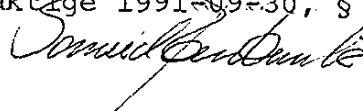
  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

  
Tord Runnäs  
1:e planingenjör

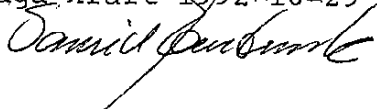
Godkänd av byggnadsnämnden  
1991-06-12, § 185.



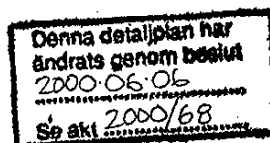
Antagen av kommunfullmäktige 1991-09-30, § 132



Laga kraft 1992-10-29



Handläggare:  
1:e planingenjör  
Tord Runnäs



Detaljplan för del av Lännersta, Liljekonvaljen IV, i Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i Nacka i februari 1991.

## B E S K R I V N I N G

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan
5. Fastighetsförteckning

Dessutom har trafiktekniska studier för Prästkragens väg, trafikbullerutredning samt utredning om dagvatten och grundförhållanden inom arbetsplatsområdet utförts.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet utgör en fjärde utbyggnadsetapp inom det s k Liljekonvaljenområdet. På grund av otillräcklig VA-kapacitet har planläggningen i detta område vilat i avvaktan på en ombyggnad av VA-nätet. Området avbördas mot Bagarsjön. Detta medför att området p g a befintliga enskilda avloppsanläggningar med otillräcklig rening förorsakar föroreningar av sjön, varför det från miljösynpunkt är angeläget med en planläggning och VA-utbyggnad.

Detaljplaneförslaget syftar till att efter en om- och nybyggnad av gatunätet samt utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar ge förutsättningar för en bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och parhus. Området närmast Värmdöleden, som av miljöskäl bedömts ej lämpligt för bostadsändamål (buller och

luftföroreningar) föreslås användas för kontor, handel och småindustri.

## **PLANDATA**

### **L ä g e**

Planområdet är beläget i södra Boo, sydöst om Lännerstamotet, och utgör den fjärde planerings- och utbyggnadsetappen av Liljekonvaljenområdet.

### **A r e a l**

Planområdets areal är cirka 21 ha.

### **M a r k ä g o f ö r h å l l a n d e n**

Nacka kommun äger ett sammanhängande område i nordost, gränsande till Värmdöleden, samt ett större naturmarksområde i öster. I övrigt är ägosituationen splittrad med enskilda markägare.

### **Planeringsförutsättningar**

#### **Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r**

Den etappvisa utbyggnaden inom Liljekonvaljen- och Dalkarlsområdet följer i huvudsak ett förslag till dispositionsplan för sydvästra Boo, upprättat 1969.

I kommunöversikt 1983 har Liljekonvaljen IV prioriterats för planläggning och utbyggnad. Markanvändningsplan 1983 anger att området, förutom villor, kan rymma cirka 150 lägenheter i gruppbyggda småhus och flerbostadshus. Området närmast Värmdöleden, vid Lännerstamotet, har bedömts lämpligt som arbetsplatsområde.

Föreliggande detaljplan överensstämmer även med de intentioner som redovisats i förslag till översiktsplan -90 för Nacka.

#### **D e t a l j p l a n e r**

För större delen av området saknas detaljplan. Mindre delar utefter Prästkragens väg omfattas av detaljplaner (stadsplaner) fastställda 1976 och 1982. Planområdet gränsar till detaljplaner (byggnads- och stadsplaner) fastställda 1946, 1973, 1974 och 1979.

#### **K o m m u n a l a b e s l u t**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt, 1988-04-19, att en planläggning ska påbörjas inom Liljekonvaljen IV.

En startpromemoria jämte tidplan för detaljplanearbetet har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 1988-10-04.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram 1990-1994 anger byggstart av 50 lägenheter i flerbostadshus/grupphus 1992.

Under hand har byggnadsnämnden, 1989-05-10, och kommunstyrelsens arbetsutskott, 1989-05-16 informerats om det pågående planarbetet och föreslagna ändringar av planeringsförutsättningarna, som angivits i startpromemorian och bostadsförsörjningsprogrammet. Ändringarna innebär att i stället för planerade radhus och flerbostadshus föreslås friliggande villor och parhus. I bostadsförsörjningsprogrammet 1991-1993, har därför ej medtagits några flerbostadshus eller grupphus.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1989-10-03, att ett alternativ tas fram med inriktning att arbetsplatsområdet ges en lägre exploatering och tillfarten läggs mellan Värmdöleden och arbetsplatsområdet samt att bostadsområdet utformas med färre små parhustomter, fler normalstora villatomter och några små grupper kopplade hus.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt, 1990-05-29 att planärendet skulle kompletteras med dels en översiktlig studie av en trafikförsörjning av arbetsplatsområdet från öster via Boovägen samt dels en utredning avseende trafiksäkerhetsförhållandena utefter Prästkragens väg vid en exploatering.

Mot bakgrund av dessa kompletterande utredningar samt de synpunkter som framfördes under samråd-tiden har planförslaget omarbetats och kompletterats. Vid behandling av planärendet 1990-10-23, beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att tillstyrka det omarbetade planförslaget. (alt 3)

Kommunstyrelsen beslöt, 1991-02-19, att föreslå byggnadsnämnden besluta att även ställa ut ett alternativ (alt 4) vari genomförandet av det östligaste kvarteret med arbetsplatser senareläggs. Ett genomförande av detta kvarter får ske först sedan övriga delar av arbetsplatsområdet är klart och inflyttat och erfarenheterna, bl a vad gäller trafikintensiteten erhållits.

#### B e f i n t l i g a     f ö r h å l l a n d e n

##### Mark och vegetation

Planområdet är kuperat med nivåskillnader på 15-20 meter. Området består av markanta bergspartier, som i norr, mot Värmdöleden planar ut och

övergår i ett delvis uppfyllt område.

Större delen av planområdet utgöres av berg i dagen eller berg täckt av tunt jordlager. Inom områdets norra delar förekommer lerjordar. I samband med utbyggnaden av Värmdöleden har, inom områdets nordvästra del, urgrävning av leran utförts för stabilisering av motorvägen och bullervallen. Leran har här ersatts av jord, sten och block. Inom den nordöstra delen finns områden med uppfyllnad på lerjord. Lerlagertjockleken varierar här mellan 0-8 meter. En del av fyllningen fungerar som en tryckbank för stabiliseringen av bullervallen.

Vegetationen på höjdpartierna består huvudsakligen av en gles tallskog. I dalgångarna och i de lägre partierna finns lövträdsbestånd. För stadsbilden och närmiljön finns värdefull mark och vegetation, som ej får utsättas för exploatering. Det finns även solitärt äldre ekar av stort värde för miljön.

### B e b y g g e l s e

Inom planområdet finns cirka 80 fastigheter, varav cirka 50 är bebyggda med fritidshus, 15 bebos året runt och inom tre fastigheter finns verksamheter etablerade samt resterande fastigheter, cirka 15, är att betrakta som obebyggda.

De flesta fritidshusen är relativt små, 30-40 kvm, och med en enkel standard. Fritidshusen är huvudsakligen uppförda på 1940-talet.

Den äldre villabebyggelsen består av tillbyggda fritidshus, som successivt fått en standard motsvarande permanentbostaden. Några nya villor har uppförts under de senaste åren. Dessa fastigheter har kunnat anslutas till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar i Hjortvägen.

### S e r v i c e

Planområdet innehåller inga servicefunktioner. I anslutning till området finns en större livsmedelshall, VVS-handel och Svensk bilprovning. Skolor innehållande låg- mellan och högstadium finns inom 1-1,5 km från planområdet, dels i Orminge, dels i Björknäs och dels i Boo Gård. Boo Gårdsskolan innehåller endast låg- och mellanstadium.

Två barnstugor finns inom gångavstånd, utefter Liljekonvaljens väg, söder om planområdet. Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge Centrum, drygt en kilometer norr om planområdet.

## F r i y t o r

Inom planområdets östra del finns ett naturmarksområde. Mindre lekplatser finns söder om planområdet. Dessa är ej dimensionerade för att även kunna betjäna detta område. Anlagd badplats finns i Bagarsjön.

Större sammanhängande friytor för rekreation och motion finns i sydvästra och norra Boo.

## T r a f i k

Planområdet trafikmatas dels från Prästkragens väg och dels från Liljekonvaljens väg. Vägarna inom planområdet har en låg standard och är anpassade efter en gles fritidshusbebyggelse. Vägarna är grusbelagda och är inom vissa delar mycket branta.

Utefter Vallmons väg, väster om området, finns busshållplatser. De busslinjer som trafikerar området ansluter till Orminge, Boo Gård och Slussen.

## T r a f i k b u l l e r

Planområdet gränsar i norr mot Värmdöleden. Detta medför att vissa delar i norr samt höjdpartierna är trafikbullerstörda, ekvivalent bullernivå överstigande 55 dB(A).

## L e d n i n g s s y s t e m

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Hjortvägens södra del samt väster och söder om planområdet.

Några fastigheter utefter Hjortvägen och Vallmons väg är anslutna till kommunens ledningsnät. I övrigt är avloppet för de enskilda fastigheterna av mycket låg standard, tankar, torrtoalett eller förmultningstolett. Reningen av bad-, disk- och tvättvatten är ofta bristfällig eller saknas helt. Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar eller genom hämtning av vatten på annan plats.

## PLANENS INNEHÅLL

### A l l m ä n t

Planområdet är att betrakta som ett sk förnyelseområde. Med hänsyn till den stora andelen fritidshus och obebyggda tomter kommer dock området att få karaktären av ett nyexploateringsområde.

Planområdet föreslås bebyggas med villor och parhus samt utefter Värmdöleden i norr föreslås arbets-

platsområden.

Två alternativa planförslag har varit föremål för information och samråd.

Föreliggande planförslag utgör en omarbetning och komplettering av det remitterade alternativförslaget 2 A och har benämnts alternativ 4.

### **B o s t ä d e r**

De befintliga tomterna varierar i storlek mellan drygt 1000 kvm och cirka 2500 kvm. Detta medför att en förtätning av tomterna kan förväntas.

Planförslaget är flexibelt utformat och redovisar stor valfrihet beträffande hustyp. Såväl villor som parhus kan byggas, varför förtätningsgraden ej nu kan preciseras. Sammantaget kan planområdet rymma mellan 100 till 115 lägenheter i villor och parhus.

Med hänsyn till nuvarande tomters långsträckta form, kvarterens djup och topografiska svårigheter krävs för en delning av vissa tomter att gemensamhetsanläggningar för tillfartsvägar, vatten- och avloppsledningar inrättas. I planförslaget har endast de gemensamhetsanläggningar som berör ett större antal fastigheter redovisats. Andra gemensamhetsanläggningar eller servitut, som endast berör ett par fastigheter, s k skaft, förutsättes kunna inrättas i samband med fastighetsbildningen.

För att möjliggöra att befintliga miljövärden, som bedömts värdefulla med hänsyn till stadsbilden och närmiljön, kan bevaras, har planen inom vissa delar fått en restriktiv utformning. Värdefulla träd och trädbestånd får enligt planbestämmelserna ej fällas utan bygglovprövning. Inom vissa naturmarks-partier, som på plan-kartan skrafferats, förutsätts dessutom att stor hänsyn tas till befintlig vegetation vid placering av byggnader och vid markarbeten.

### **A r b e t s p l a t s o m r å d e**

Utmed Värmdöleden, i planområdets norra del, föreslås arbetsplatsområden. De verksamheter som här kan rymmas är kontor, handel och småindustri. Verksamheterna ska ha en sådan omfattning och beskaffenhet att dessa ej stör närboende.

Bebyggelsen ska här utformas med beaktande av angränsande bostadsbebyggelse samt det från Värmdöleden iögonfallande läget, varför hög kvalitet måste ställas på den arkitektoniska utformningen. För arbetsplatsområdets norra del får enligt planbestämmelserna ej finnas för motorvägstrafiken störande reklam.



Exploateringsgraden varierar inom området. Detta motiveras dels av hänsynstagande till den småskaliga bostadsbebyggelsen och dels till de topografiska förutsättningarna. Inom de delar där en högre exploatering tillåts, måste marken underbyggas i ett eller flera plan med hänsyn till de svåra terrängförhållandena samt att bebyggelsen närmast Värmdöleden ska sammanbyggas och ges en sådan höjd att den kan fungera som bullerskydd. Sammantaget bedöms området innehålla cirka 20.000 kvm ovan mark och 5.000 kvm under mark.

#### S e r v i c e

Planområdets huvudsakliga servicebehov kan tillgodoses utanför området.

För att klara områdets behov av barnomsorg avses familjedaghem komplettera befintliga barnstugor.

För att förbättra gångavstånden till busshållplats bör möjligheten prövas att lägga en ny hållplats cirka 400 meter norr om nuvarande i anslutning till befintlig gång- och cykeltunnel väster om planområdet.

#### F r i y t o r

Inom planområdets östra del befästes i planförslaget det större obebyggda naturmarkspartiet som närrekreations- och strövområde.

Dalgången i Gullvivans vägs södra del förslås läggas ut som parkmark. Inom detta område föreslås en mindre bollplan anläggas. Detta medför att denna del tillsammans med den angränsande befintliga lekplatsen blir en mer allsidig och komplett lek-yta, vilket saknats inom Liljekonvaljenområdet.

#### T r a f i k, b i l u p p s t ä l l n i n g

Trafikmatningen av planområdet avses ej förändras. Arbetsplatsområdet i norr liksom huvuddelen av bostadsbebyggelsen trafikmatas från Vallmons väg. En mindre del av bebyggelsen, utefter Fjällbrudens väg, trafikförsörjs från Liljekonvaljens väg. Med hänsyn till de besvärliga lutningsförhållandena på Hjortvägens södra del och Ryttervägens östra del samt av trafiksäkerhetsskäl föreslås att dessa vägar stängs för genomgående biltrafik.

Den nya gatan för kontors- och industritrafik föreslås få en körbanebredd om 6,5 meter. En separat gång- och cykelväg föreslås placeras söder om arbetsplatsområdet. Gång- och cykelvägen ansluts till befintliga gångbroar över Värmdöleden, i Vallmons vägs och Semestervägens förlängning.

Prästkragens väg, som har en överordnad funktion, förelås byggas om för att erhålla en god trafiksäkerhetsstandard. Gaturummets bredd föreslås begränsas genom alléträd. Körytorna ska göras väldefinierade. Gång och cykelvägnätet ska byggas om och kompletteras mellan gång- och cykelvägsbron och Vallmons väg. Gatukorsningen Prästkragens väg - Ryttdarvägen ska utformas så att den blir hastighetsdämpande, varför en s k minirondell föreslås. Väsentligt är att helhetsmiljön i och kring gaturummet ska inbjuda till en låg trafikrytm. I planbestämmelserna föreskrivs en högsta hastighet inom planområdet av 30 km/h.

Bostadsgatorna, föreslås få gatuområden varierande mellan 7,1 och 8,0 meter. Hjortvägens södra del och Ryttdarvägens västra del har något större gatuområden, vilka bibehålls. Körbanorna på bostadsgatorna föreslås till 4,75 respektive 5,5 meter.

En gång- och cykelvägsförbindelse föreslås i Gullvivans väg, söderut, som ansluter till den för området gemensamma lekytan och leder vidare till det befintliga gångstråket i Sommargyllens backe.

Biluppställning förutsättes ske på kvartersmark. Bilplatsbehovet för bostäderna beräknas till 2 bilplatser per lägenhet. Antalet bilplatser inom kontors- och industriområdet kan ej nu preciseras utan får anpassas efter typ av verksamhet, antal anställda och besökande. Detta kommer att regleras i samband med bygglovgivningen.

#### T r a f i k b u l l e r

En trafikbullerutredning har utförts. Denna visar att områdets norra delar samt höjddpartierna norr om Ryttdarvägen är bullerstörda. En förutsättning för en exploatering av bostäder här är att bullerskyddet längs Värmdöleden kompletteras. Detta föreslås ske genom att kontors- och industribyggelsen utformas som ett bullerskydd samt att ett tätt plank uppförs på en sträcka av cirka 100 meter med en höjd om 2 meter. För några högt belägna fastigheter i områdets norra del bedöms utomhusbullret ligga omkring gränsvärdet 55 dB(A). Bebyggelsen måste här utformas och placeras på ett sådant sätt att eventuella olägenheterna kan nedbringas.

#### K l i m a t

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, vegetation och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnader-

na nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som möjligt av fasadytan och fönstren vetta mot söder. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden till största del kommer under årets kallaste dagar.

### G r u n d l ä g g n i n g

Större delen av planområdet består av berg i dagen eller berg täckt av tunt jordlager. I områdets norra del, inom det planerade kontors- och industriområdet, är grundläggningsförhållandena sämre. Delar av detta område utgörs av lermark med en lagertjocklek om högst cirka 8 meter. Inom vissa delar har leran grävts ur och ersatts med fyllnadsmassor bestående av jord, sten och block. I områdets östra del har omfattande fyllnadsarbeten utförts, varvid del av dessa fyllnadsmassor utgörs av en tryckbank för stabilisering av befintlig bullervall.

Grundläggning inom dessa lerområden måste ske med pålar eller plintar på fast lagrad morän eller berg. Inom de uppfyllda områdena kan schaktning, prylning eller förborrning erfordras genom den steniga och blockiga fyllningen innan pålning kan utföras. Med hänsyn till stabilitetsförhållandena och sättningsbenägenheten bör omfattande schaktnings- och fyllningsarbeten undvikas inom lerområdena.

Med hänsyn till grundläggningsförhållandena samt möjligheten att få självfall till planerade avloppsledningar får ej källare anordnas inom vissa delar av arbetsplatsområdet.

### T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

För att undvika djupa schakter och därmed hålla nere kostnaderna för VA-utbyggnaden bör grunt förlagda ledningar prövas, där det av topografiska skäl är möjligt. Dagvatten kan, där det är lämpligt, avledas med hjälp av diken.

Dagvattenhanteringen måste ägnas särskild uppmärksamhet. För arbetsplatsområdet förutsätts att dagvattnet via fördröjningsmagasin leds i diken till kommunens ledningsnät. För att minska belastningen och föroreningsrisken på Bagarsjön avses större delen av arbetsplatsområdet avvattnas österut. Inom tomtmark för bostadsbebyggelsen ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske, där detta är möjligt. En särskild utredning har upprättats, som belyser dagvattenhanteringen och grundförhållandena inom områdets norra delar.

Inom området har mark reserverats för två nya elnätstationer.

Ett för arbetsplatsområdet centraliserat värmeförsörjningssystem med vattenburen värme avses prövas. Som bränsle föreslås gasol. Produktionsanläggningen bör placeras inom arbetsplatsområdet. Möjligheten att även försörja bostäderna ska studeras. Detta förutsätter att hela planområdet utgör ett verksamhetsområde och att fjärrvärmesystemet allmänförklaras.

#### **EKONOMI**

En överslagsmässig kostnadskalkyl baserad på illustrationsplanen har upprättats. Kalkylen utgår från kostnadsläget i november 1990.

Sammantaget från kommunalekonomisk synpunkt ger planförslaget ett överskott på cirka 3,5 milj kr. Överskottet är hänförligt till den kommunalägda marken inom arbetsplatsområdet, som ska säljas. Gatukostnadernas storlek är bland annat beroende av vilken fördelningsprincip som väljes. Med den fördelning som här antagits, kan kostnaderna för en befintlig villa uppgå till cirka 60.000 kronor, en ny villa - 90.000 kronor och för en parhuslägenhet - cirka 60.000 kronor.

Anslutningsavgifterna för arbetsplatsområdet bedöms ge ett överskott på cirka 350.000 kronor medan bostadsområdet ger ett underskott på cirka 1,0 milj kr.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. Enligt 1990 års taxa är VA-kostnaderna för en tomt om cirka 1.000 kvm med en villa om 150 kvm cirka 70.000 kronor exklusive moms. VA-taxan justeras årligen.

#### **PLANGENOMFÖRANDE**

För utbyggnaden av villor och parhus förutsättes en förtätning av befintliga tomter. Fastigheterna är i enskild ägo, varför förtätningsgraden och utbyggnadstakten ej nu kan preciseras.

Inom vissa delar av området krävs att gemensamhetsanläggningar inrättas. Dessa kan innehålla vägar, vatten- och avloppsanläggningar m m, som utgör en nödvändig förutsättning för områdets funktion.

För att erhålla ett bullerskydd mot Värmdöleden krävs att kontors- och industribebyggelsen och bullerplanket kommer till stånd i ett tidigt skede.

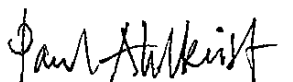
Byggstart inom området beräknas tidigast kunna ske under 1992.

Planens genomförandetid föreslås till cirka 15 år och slutar den 31 december 2004.  
För det östligaste arbetsplatskvarteret föreslås dock att genomförandetiden börjar den 31 december 1996.

### SAMRÅD

Under planarbetet har samråd och information skett med bland annat fastighetsägare och representanter för dessa inom området, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Detaljplaneavdelningen

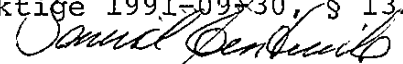
  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

  
Tord Runnäs  
1:e planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden  
1991-06-12, § 185



Antagen av kommunfullmäktige 1991-09-30, § 132



Laga kraft 1992-10-29



1992-12-02

Till Fastighetsregistermyndigheten  
i Nacka

Detaljplan för Liljekonvaljen IV i Boo,  
Nacka kommun


har vunnit laga kraft den 29. oktober. 1992

Originalhandlingar + målad karta + transp

~~Planhandlingar~~ översändes

~~Plankarta~~

Detaljplaneavdelningen

  
Sanrid Embrink  
Plansekreterare