

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE
 se även planbeskrivningen
 • Höjdskitnader skall tas upp i en sockel eller källarvåning, byggnaden skall anpassas till befintlig terräng.
 • Nock skall anordnas i husets längdriktning.
 • Garage skall där så är möjligt placeras med långsidan mot vägen.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- L-GATA Gata som ingår i lokalanläget

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats
- g-väg Gångväg
- g-stig Gångstig
- +0.0 Foreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING

- 0 Största antal fastigheter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna dagvattenledningar.
- Z Område för anpassning av vägstäl

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras och flödesutjämnas inom respektive tomt och planområdet i övrigt.
 Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anslutas enskilt inom tomtmark.

Utlopp, Stängsel

In- och utlopp får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
 Friliggande huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Parvis sammanbyggd huvudbyggnad skall ha ett avstånd på sin fria sida om minst 6 meter.
 Uthus och garage får placeras 2 meter från tomtgräns där så provas lämpligt.
 Utformning, utförande

- II Högsta antal våningar, därutöver får inredningsbar vind ej uppträda
- fril Friliggande hus
- parhus Parhus
- Friliggande byggnad eller parhus som uppträdes i en våning får inte uppträda större byggnadsarea än 160 kvm. Byggnaden får ej ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 4,5 meter.
- Friliggande byggnad eller parhus som uppträdes i två våningar varav en slutningsvåning får inte uppträda större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnaden får ej ges en större taklutning än 27 grader. På den sida slutningsvåning utförs får byggnadshöjden uppgå till högst 6,2 meter.
- Friliggande byggnad eller parhus som uppträdes i en våning med en inredningsbar vind får inte uppträda större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnaden får inte ges en större taklutning än 38 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 4,5 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8 meter. Takkupor tillåts.
- Friliggande byggnad, eller parhus som uppträdes i två våningar får inte uppträda större byggnadsarea än 100 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,9 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 m. Byggnaden får ej ges en större taklutning än 38 grader.
- Friliggande byggnad eller parhus som uppträdes i två våningar får inte uppträda större byggnadsarea än 100 kvm. Byggnaden får inte ges en större taklutning än 10 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 6,5 meter
- e₁ Den största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 40 kvm/ fastighet, varav den största 30 kvm.
- e₂ Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 120 kvm. Ingen enskild uthusbyggnad får överstiga 60 kvm

Högsta byggnadshöjd för uthus/garage är 2,8 m. Takvinkeln får ej överstiga 27 grader.

STÖRNINGSKYDD

- plank Bullerplank skall anordnas utmed tomtgräns mot Boövågen
- m₁ Högsta tillåtna bullernivåer är: 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- m₂ Byggnader som placeras närmare motorvägen än 100 m skall utformas och placeras med beaktande av risksituationen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Innan genomförandebörjar löpa, får där så provas lämpligt, bygglov medges för mindre tillbyggnader och uthus/garage i enlighet med planbeskrivningen, sidan 6

Ändrad lovplikt

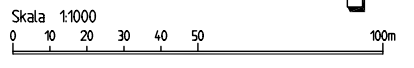
- n₁ Särskild hänsyn skall tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiаметer än 15 cm på en höjd av 13 meter över marken.
- n₂ Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiаметer än 15 cm på en höjd av 13 meter över marken

Genomförandebild

För allmän plats, z- och u-områden skall genomförandebilden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
 a₁ Genomförandebilden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
 a₂ Genomförandebilden skall vara 13 år, räknad 2 år från det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje



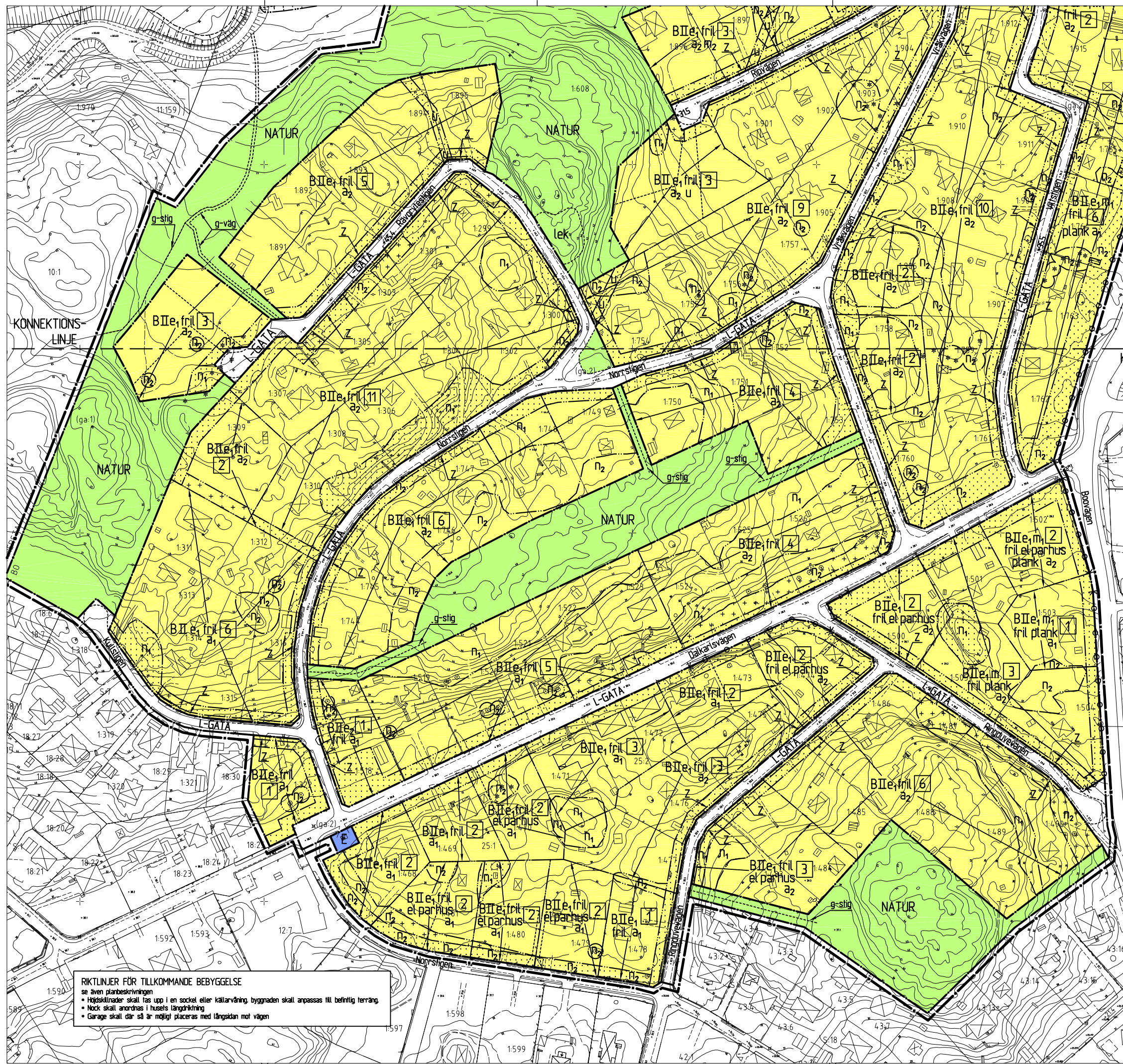
blad 1 av (2)

Detaljplan för
Bo 1:502 m.fl.
Dalkartsvägen, Ripvägen m.fl.
 Nacka kommun
 Planerheten september 2004, ändrad i februari och september 2005

Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförande-beskrivning
 - Miljökonsekvens-beskrivning

Micaela Lavonius Anna Mattsson
 Planchef Planarkitekt
 KFKS 631/2003 214
 Projekt nr: 9374

Tillstyrkt av ONB 2005-09-20 § 144
 Antagen av KF 2005-11-21 § 256
 Laga kraft 2006-09-14
DP 395



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 grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats
- g-väg Gångväg
- g-stig Gångstig
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSINDELNING

- 0 Största antal fastigheter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna dagvattenledningar.
- z Område för anpassning av vägstråk

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

Dayvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras och födesujämnas inom respektive tomt och planområdet i övrigt. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anslutas enskilt inom tomtmark.

- Uffart, Stängsel In- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Frigående huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Parvis sammanbyggd huvudbyggnad skall ha ett avstånd på sin fria sida om minst 6 meter.
Uthus och garage får placeras 2 meter från tomtgräns där så prövas lämpligt.

Utformning, utförande

- II Högsta antal våningar, därutöver får inredningsbar vind ej upptäras.
- frit Frigående hus
- parhus Parhus
- Frigående byggnad eller parhus som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm. Byggnaden får ej ges en större taklutning än 27 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 4,5 meter.
- Frigående byggnad eller parhus som uppföres i två våningar varav en slutföringsvåning får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnaden får ej ges en större taklutning än 30 grader. På den sida slutföringsvåning utföres får byggnadshöjden uppgå till högst 6,2 meter.
- Frigående byggnad eller parhus som uppföres i en våning med en inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnaden får inte ges en större taklutning än 30 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 4,5 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8 meter. Takkupor tillåts.
- Frigående byggnad, eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 5,9 meter. Nockhöjden får ej överstiga 8,6 m. Byggnader får ej ges en större taklutning än 38 grader.
- Frigående byggnad eller parhus som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 100 kvm. Byggnaden får inte ges en större taklutning än 10 grader. Byggnadshöjden får ej överstiga 6,5 meter
- Den största sammanlagda byggnadsarean för uthus och garage får ej överstiga 40 kvm/ fastighet, varav den största 30 kvm.
- e₂ Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 120 kvm. Ingen enskild uthusbyggnad får överstiga 60 kvm
- Högsta byggnadshöjd för uthus/garage är 2,8 m. Takvinkeln får ej överstiga 27 grader.

STÖRNINGSSKYDD

- plänk Butlerplänk skall anordnas utmed tomtgräns mot Boövägen
- m₁ Högsta tillåtna bullernivåer är: 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- m₂ Byggnader som placeras närmare motorvägen än 100 m skall utformas och placeras med beaktande av risksituationen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Innan genomförandetiden börjar löpa, får där så prövas lämpligt, bygglov medges för mindre tillbyggnader och uthus/garage i enlighet med planbeskrivningen, sidan 6

Ändrad lovpolitik

- n₁ Särskild hänsyn skall tas till mark och vegetation. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 13 meter över marken.
- n₂ Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 13 meter över marken

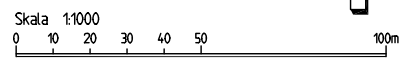
Genomförandetid

För allmän plats, z- och u-områden skall genomförandetiden vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

- a₁ Genomförandetiden slutför 15 år efter det att planen vunnit laga kraft
- a₂ Genomförandetiden skall vara 13 år, räknad 2 år från det att planen vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje



blad 2 av (2)

Detaljplan för
Bo 1502 m.fl.
Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl.
Nacka kommun
Planenheten september 2004, ändrad i februari och september 2005

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförande- beskrivning
- Miljökonsekvens- beskrivning

Micaela Lavonius Anna Mattsson
Planchef Planarkitekt

KFKS 631/2003 214
Projekt nr: 9374

Tillstyrkt av ONB 2005-09-20 § 144
Antagen av KF 2005-11-21 § 256
Laga kraft 2006-09-14

DP 395

RIKTLINJER FÖR TILLKOMMANDE BEBYGGELSE
se även planbeskrivningen
• Högskåp skall fas upp i en sockel eller källarvåning, byggnaden skall anpassas till befintlig terräng.
• Nock skall anordnas i husets längdriktning
• Garage skall där så är möjligt placeras med långsidan mot vägen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Bo 1:502 m.fl. Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2004, ändrad i februari och september 2005

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området karaktäriseras av relativt stora tomter med en blandad bebyggelse bestående av sommarstugor och villor. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga för permanentboende samt att införliva området i kommunens VA-verksamhetsområde. Delar av området är utsatt för buller från Värmdöleden och en förutsättning för detaljplaneläggningen har varit att en bullervall mot vägen uppförs.

Vid utformningen av detaljplanen har en förutsättning varit att i så stor utsträckning som möjligt bevara områdets gröna intryck och topografin. Särskilt värdefull vegetation har givits skydd. Tillkommande bebyggelse avses vara småskalig och skall anpassas till befintlig terräng. Fastighetsdelning tillåts för de största tomterna, minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Vägarna skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Norrstigen i sydväst, Nacka kommuns naturområde (Bo 1:608) i söder och Boovägen i öster. I norr gränsar planområdet mot motorvägen.

Areal

Planområdets landareal är cirka 30 ha. Området omfattar 108 privata fastigheter.

Markägoförhållanden

Nacka kommun äger naturmarken samt vägområdena. Övrig mark inom planområdet är i enskild ägo.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen från 2003 är området avsett för enbostadshus. Området föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Södra delen av området omfattas av områdesbestämmelser, Ob2. Bestämmelserna reglerar fritidshusens storlek. Områdesbestämmelserna vann laga kraft 1992.

Norra delen omfattas av byggnadsplanen Bpl 99 från 1946. Planbeskrivningen anger att området var avsett som egnahemsområde där vissa tomter tills vidare kunde tas i bruk för sommarbebyggelse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är kuperat. Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Vegetationen på höjdpartierna består huvudsakligen av hållmarkstallskog, som i slutningarna övergår i löv- eller blandskogsbestånd. Det finns enstaka ädellövträd av stort värde för miljön. Karaktäristiskt för området är de relativt små husen känsligt placerade på tomterna, den till största delen bevarade vegetationen och de för skärgårdslandskapet typiska berghällarna. Även vägarna präglar upplevelsen av en bebyggelsemiljö anpassad efter naturen.

Geologin utgörs huvudsakligen av fastmark och hållmark. Jordarna består huvudsakligen av morän. Moränerna är mycket finkorniga vilket medför att de är tjälfarliga och erosionskänsliga vid vattenöverskott. I dalgångarna påträffas även lera.

Befintlig bebyggelse

Området domineras av fritidshusbebyggelse som i en allt större omfattning har tagits i anspråk för permanentboende. De permanentbebodda husen har en mycket varierad standard och storlek. Ett flertal hus framförallt utmed Dalkarlsvägen är byggda för permanentboende, flertalet av dessa är redan anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Service

Allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum och vid Prästkragens väg. Skola för låg och mellanstadium samt förskola finns vid Boo gård. En förskola finns vid Norrstigen i gränsen mot planområdet i sydväst.

Friytor

Skogsområdena inom planområdet som ägs av Nacka kommun ger möjlighet till lek. De består framförallt av hållmarkstallskog. Både badplats och båtklubbar finns vid Boo-badet som ligger en bit ifrån planområdet.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från Boovägen via Sockenvägen eller Värmdövägen. Boovägen trafikeras med buss 414 och 442 mot Orminge och Slussen. Linje 414 går mellan kl (ca) 04:30 till 00:30 var 30 minut (oftare i rusningstrafik). Linje 442 går i rusningstrafik med ca 10 minuters mellanrum.

Vägarna inom planområdet har låg standard och är huvudsakligen anpassade efter fritidshusbebyggelse. Vägarna har till stora delar slitlager av grus. Delar av Norrstigen, Dalkarlsvägen samt nästan hela Kullstigen är belagda med asfalt. Beläggningens skick varierar. Plangeometrin är förhållandevis bra med vissa undantag. Korsningen mellan Rävgrystigen och Norrstigen är mycket spetsig åt ena hållet. Lutningarna är inom området bra med vissa undantag. Kullstigen och ett par partier på Norrstigen är mycket branta. Ripvägen har tre partier med brant lutning. Vilplan saknas i ett antal korsningar.

Avvattning sker med öppna diken och dessa är till övervägande del grunda. I stort sett alla trummor är underdimensionerade. Detta medför problem som igenslamning som följd.

Vägarna uppfyller inte moderna trafiksäkerhetskrav. Överbyggnaden bryts också ned med åren och tappar sin ursprungliga bärighet. Undersökningar och okulärbesiktningar visar att så har skett i detta område.

Dalkarlsvägen belastas av trafik till och från barnstugan som ligger vid Norrstigen.

Huvudmannskap

En vägförening är huvudman för allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Flertalet av fastigheterna har enskilda vatten- och avloppslösningar, en mindre del, 20 fastigheter i ingår i det kommunala VA- verksamhetsområdet. Västra delen av planområdet ingår i tillrinningsområdet för Bagarsjön som visar tydliga tecken på övergödning. 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.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planområdet ska även i fortsättningen ge ett grönt intryck, karaktären av hus i natur bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Riktlinjerna på plankartan skall ge stöd i bygglovskedet så att tillkommande bebyggelse skall underordnas naturen och topografin. Bebyggelsen skall anpassas till befintlig terräng. Befintliga vägsträckningar skall behållas, liksom vägarnas småskalighet. Vägarna skall uppfylla de krav på bärighet och säkerhet som ställs i ett permanentbebott område. Fastighetsantalet föreslås ökas från dagens 108 till 126.

Mark och vegetation och landskapsbild

Vegetationen i området är generellt mycket tät och en gallring bör ske. Tallar och ekar är i de flesta fall av stort värde för landskapsbilden, därför införs markklovplikt för trädfällning av träd med en stamdiameter över 15 cm 1,3 meter över marken för områden som är särskilt markerade på plankartan. (n2). Byggnader kan således placeras inom n2-område om vegetationen inte påverkas och om marken inte är skyddad av andra bestämmelser som t.ex. prickar.

Inom området finns bevaransvärda berghällar, branter och vissa känsliga biotoper. Dessa är skyddade enligt detaljplanen (n1). Inom dessa områden krävs markklov för alla åtgärder på mark samt trädfällning enligt ovan. På vissa fastigheter kan det vara svårt att placera en byggnad utan att inkräkta på n1-markerat område. Där

så prövas lämpligt får byggnader till en mindre del placeras inom n1-området. Bedömningen skall göras av en landskapsarkitekt eller motsvarande från kommunen. I de fall n1-kombinerats med prickar får byggnader inte inkräkta på n1-området.

Sprängning och schaktning skall i övrigt så långt som möjligt undvikas, höjdskillnader bör tas upp av en sockel, souterängvåning eller en källarvåning. Berg i dagen skall i så stor utsträckning som möjligt bevaras.

Delar av befintlig naturmark planeras tas i anspråk för bostadsändamål. Övrig naturmark i området avses bevaras.

Fastighetsindelning

Detaljplanen medger tillskapande av tolv tomter. Utöver dessa tolv föreslås sex nya tomter bildas av naturmark. Delning har medgetts i planen endast i de fall tomterna bedömts som lämpliga att dela och fastighetsägaren har önskat det. I övrigt läses antalet fastigheter i detaljplanen. Minsta tomtstorlek vid delning är 1000 m².

För fastigheten Bo 1:473 förutsätts att den tillförs en del av Bo 1:474 innan delning kan ske. Detta pga. att Bo 1:473 inte ensam uppgår till 2000 m².

Områdets gröna intryck och landskapsbilden i övrigt bedöms inte påverkas i någon större omfattning av de tillkommande fastigheterna. Ökningen av antalet tomter är måttlig och skall ses mot bakgrund av en tradition med mindre tomter i närliggande områden. Området är inte uttalat kulturhistoriskt intressant.

Tillkommande bebyggelse

Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintlig topografi och natur. Utfyllnader och sprängning skall undvikas.

Riktlinjerna på plankartan

Riktlinjerna på plankartan skall vara till hjälp vid bygglovgivningen. Riktlinjerna beskriver bland annat placering av uthus/ garage samt upptagande av terrängförhållandena på tomterna. Riktlinjerna skall endast frångås i de fall det är olämpligt att följa dem.

Byggnadernas utformning

De nya byggrätterna har anpassats till terrängen. Fem huvudtyper för tillkommande bebyggelse har använts i detaljplanen. 1-våningsbyggnad med och utan inredd vind, 2-våningsbyggnader med en sluttningsvåning samt 2-våningsbyggnader med två fulla våningar i två utföranden. Dels med traditionellt sluttande tak och dels med planare tak. På de fastigheter som kan delas ges möjlighet att uppföra parhus med motsvarande utförande.

För envåningsbyggnader utan vindsinredning får byggnadsarean uppgå till 160 m². För en envåningsbyggnad med inredningsbar vind samt tvåvåningsbyggnad varav en våning är sluttningsvåning får byggnadsarean uppgå till 120 m². För båda typerna av tvåvåningsbyggnader får byggnadsarean uppgå till 100 m².

Taklutningsbestämmelserna är formulerade för att förhindra branta tak vilka är främmande i området.

På fastigheterna får även uppföras uthus och garage med en byggnadsarea på sammanlagt 40 m², varav den största max. får vara 30 m². Takvinkeln på uthus eller garage får högst vara 27 grader.

Garage skall där så är möjligt placeras med långsidan mot vägen. Garageportarna skall alltså ej vändas mot gatan. Syftet med riktlinjen är att undvika bilparkering i gatumiljön och slippa stora garageportar i den småskaliga vägmiljön.

För fastigheter som ges möjlighet till delning föreslås i vissa fall även möjlighet att uppföra parhus istället för friliggande hus. Fastighetsägaren avgör själv vilken typ av hus som önskas.

Fastigheten Bo 1:518 har givits en större byggrätt för garage.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Flertalet fastigheter omfattas av en bestämmelse om förskjuten genomförandetid. Syftet med bestämmelsen är att inte försvåra genomförandet av de allmänna anläggningarna. Bestämmelsen syftar dock inte till att hindra mindre tillbyggnader (exempelvis ett sovrum, ett hygienrum eller motsvarande) eller uthus/garage. Sådana bygglov föreslås medges med mindre avvikelse innan genomförandetiden börjat gälla. När utbyggnad av vatten- och avlopp samt vägarna har utförts ska bygglov i enlighet med detaljplanen också kunna medges som mindre avvikelse om genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.

I samtliga fall får bygglov med mindre avvikelse endast godkännas om det inte strider mot detaljplanens syfte. Fastigheten skall ha en godkänd va-anläggning och åtgärden får inte försvåra genomförandet av de allmänna anläggningarna. Lov skall ges i enlighet med kommande byggrätt i detaljplanen.

Friytor

All naturmark utom den som planeras för de sex nya tomterna i norr, säkerställs i planen och kommer även i fortsättningen att ge möjlighet till rekreation och spontan lek inom området. För att göra naturområdena mer tillgängliga, anläggs grusade gångstigar som underlättar angöring för gående. I planområdet nordvästra

del i riktning mot gångbron över motorvägen, byggs den befintliga och mycket välutnyttjade gångstigen ut som en ordentlig gångväg.

Som en träffpunkt för yngre barn och hemmavarande föräldrar, dagmammor m.fl. föreslås en mindre lekplats med t.ex. sandlåda, gungor och parkmöbler i naturområdet intill Rävgrystestigen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikmängderna på Boovägen och Värmdöleden bedöms på sikt öka. Bostäder utmed denna väg bör disponeras och lokaliseras så att en fredad uteplats kan erhållas och sovrum så långt möjligt orienteras från gatan.

Enligt bullerberäkningar som utförts är områdets norra delar utsatta för buller från Värmdöleden. En bullervall avses uppföras utmed motorvägen. Denna beräknas sänka bullernivåerna inom området så att riktvärdena inte överskrids.

Riktvärden enligt kvalitetsmålen som inte bör överstigas vid nybyggnation av bostäder enligt beslut i Riksdagen 20mars 1997:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerplank i erforderlig höjd skall uppföras i tomtgräns för samtliga fastigheter som angränsar mot Boovägen. Krav kommer att ställas på fastighetsägaren att uppföra plank i samband med att bygglov söks för andra åtgärder på fatigheten. Planket skall bekostas av fastighetsägaren.

Risker

Bostadsbebyggelse inom 100 m från Värmdöleden innebär en ökad risk med hänsyn till olyckor med farligt gods. Räddningstjänsten har under planarbetet påpekat behovet av att minimera riskerna inom området. En bestämmelse har införts på plankartan som innebär att byggnader som uppförs inom 100 m från motorvägen skall utformas och placeras med beaktande av risksituationen. Planlösningen i husen bör anpassas så att t.ex. sovrum utförs på den södra sidan av huset. Entréer bör anordnas mot söder. Fasader samt fönster mot norr bör vara av brandklassad typ.

Gator och trafik

I samordning med VA- dragningarna skall vägarna rustas så att de har en bärighet motsvarande de krav som t.ex. räddningstjänsten kräver i ett permanentbebott område. Vägarna skall också uppfylla en godtagbar standard gällande trafiksäkerhet. En utredning omfattande väg och geologi har gjorts av WSP under sommaren 2004. Denna ligger till grund för gatukostnadsutredningen. I utredningen föreslås åtgärder för vägarna.

Vägarna skall dimensioneras efter trafikklass 2, enligt anläggnings AMA-98. Vägbredden föreslås i huvudsak bli 3,5 meter bred med mötesmöjligheter. Delar av Rävgrystigen och Norrstigen får en vägbredd på 4,5 meter. Detta gäller också anslutningar till Dalkarlsvägen från Ringduvevägen, Vråkvägen och Viltstigen. Dalkarlsvägen får en körbanebredd av 4,5 meter med gångbana med bredden 1,5 meter.

Avvattning sker där så är möjligt med öppna diken och på övriga sträckor med täckta diken med en dräneringsledning, så kallat skärvdike, på ena sidan.

Vägarna får asfaltsbeläggning.. Plan- och horisontalgeometrin behålls med vissa undantag. Utfartsförbud införs mot Boovägen med undantag för de fastigheter som ej kan nå från annat håll.

Utmed vägarna har z-områden lagts in på kvartermark. Delar av dessa områden kan behövas tas i anspråk för anpassning/slantning av omgivande mark mot vägen.

Teknisk försörjning

De fastigheter som inte redan har kommunalt vatten och avlopp kommer att försörjas med vatten och avlopp med kommunala lågtrycksledningar. Det är ett system som innebär grunt förlagda ledningar i en isolerlåda med värmekabel och en behållare med pump för pumpning av avloppsvattnet. Pumpen installeras på tomtmark. För en liten del av området kan det eventuellt bli aktuellt med sjöfallssystem.

Möjlighet skall finnas att efter särskild prövning ordna vatten och avlopp enskilt inom tomtmark.

Boo Energi svarar för elförsörjningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för de allmänna platserna

Genomförandetid

För allmän plats samt u-områden och z-områden skall genomförandetiden vara 15 år efter det att beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

För de fastigheter som är anslutna till kommunens va-nät, har tomtgräns (med möjlighet att lasta av och på) mot Boovägen eller har en anslutningspunkt vid tomtgräns är genomförandetiden 15 år efter det att beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

För övriga fastigheter är genomförandetiden 13 år. Genomförandetiden för dessa börjar 2 år efter det att beslutet att anta planen har vunnit laga kraft. Om projektering och utbyggnad av vatten och avlopp och vägar är klar innan två år gått får byggloven ges tidigare. Bygglov för mindre tillbyggnader eller uthus/garage får också ges innan genomförandetiden börjat löpa. Se sid. 6 i denna beskrivning (Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla).

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2005-11-21 § 256

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Bo 1:502 m.fl. Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. i Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i oktober 2004, ändrad i februari 2005 och september 2005

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

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet omfattar idag 108 fastigheter. Planförslaget innebär att ytterligare 20 fastigheter kan tillskapas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor som har att göra kommunens mark, inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata och parkanläggningar handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps-, väg- och parkanläggningar 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 områdesnämnden i Boo. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglovenheten. Nybyggnadskarta, som normalt erfordras, kan beställas hos Lantmäterienheten .

El/energi

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

Tidplan

Detaljplan och gatukostnadsutredning

Samrådsbeslut detaljplanen av områdesnämnden i Boo (ONB)	4:e kvartalet	2004
Samråd	4:e kvartalet	2004
Omarbetning detaljplan, Gatukostnadsutredning	1:a kvartalet	2005
Utställningar	2:a kvartalet	2005
Antagande detaljplan, beslut i gatukostnadsutredning	3:e kvartalet	2005
Laga kraft, tidigast	4:e kvartalet	2005

Eventuella överklaganden av kommunala beslut kan förlänga tiden fram till genomförande av allmänna anläggningar med 1-1½ år.

Genomförande

Utbyggnad bullervall (ej beroende av detaljplanen i tid.)	4:e kvartalet – 2:a kvartalet	2004 2008
Upphandling av projektering. Projektering av vägar, lekplats, vatten- och avloppsanläggningar Marklösen	1:a – 3:e kvartalet	2006
Entreprenadupphandling va och vägar	4:e kvartalet	2006
Utbyggnad av vägar, vatten- och avlopp	1:a – 4:e kvartalet	2007

Enskilt byggande kan påbörjas när detaljplanens formella genomförandetid har börjat. Från det datum som beslutet att anta planen har vunnit laga kraft till den formella genomförandetiden för kvartersmark börjar skall kommunen upphandla och genomföra projektering, upphandla och bygga ut vatten- och avloppsledningar samt vägar, gångvägar och lekplats. När dessa anläggningar är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd kan enskild byggnation påbörjas och fastigheterna anslutas till förbindelsepunkt i det allmänna va-nätet. Med hänsyn till att en del fastigheter kan nås från Boovägen och vissa kan va-försörjas

från redan utbyggda vatten- och avloppsledningar börjar detaljplanens genomförandetid för dessa tidigare, se även punkten genomförandetid nedan.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås för större delen av kvartersmarken i detaljplanen börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 13 år. Motivet till den förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och va-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark. För de fastigheter i detaljplanen som kan va-försörjas från redan nedlagda vatten- och avloppsledningar eller de fastigheter som kan nås via Boovägen föreslås genomförandetiden börja direkt efter det att beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft och gälla i 15 år. Bygglov kan inte ges förrän detaljplanens genomförandetid har börjat. Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden börjat löpa avses dock bygglov kunna prövas som en mindre avvikelse. Dessutom kan mindre tillbyggnader och uppförande av garage eller liknande prövas som mindre avvikelse. Se planbeskrivningen sidan 6. För allmän plats, z- och u-områden föreslås genomförandetiden vara 15 år räknat från lagakraftdatum med anledning av att utbyggnad/ombyggnad av vatten- och avloppsledningar och vägar ska kunna påbörjas så snart som beslutet om detaljplanens antagande vinner laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

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.

Vägar och park

Nacka kommun är ansvarig för att bullervall, vägar, parkanläggningar och lekplats byggs ut till den standard som angivits i detaljplan, planbeskrivning och gatukostnadsutredning. Inom kommunen ligger ansvaret på Boo områdesnämnd fråsett bullervallen som kommunstyrelsen tagit beslut om.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator och park). De fastigheter som är berörda är mindre delar av Bo 1:307 och Bo 1:911. Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan föras till lantmäterimyndigheten för avgörande. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning görs till nya gränser för berörda fastigheter.

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.

Ledningsrätter

Om så erfordras får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom kvartersmark. I detta område är det aktuellt med tillskapande av ledningsrätt för avledande av dagvatten. Dessa områden är markerade med "U" i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

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 renvattenledningar. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. Övertagandet sker formellt efter en anläggningsförrättning där aktuella fastigheter träder ut ur vägföreningens verksamhetsområde. Kommunen, enskild person eller ansvarig vägförening kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Kommunen har låtit en konsultfirma, WSP, genomföra en förstudie av vägnätet med översiktliga geotekniska undersökningar för att bättre kunna bedöma behovet av åtgärder för att uppnå dels acceptabel bärighet på vägnätet dels uppnå bättre framkomlighet och trafiksäkerhet. Föreslagna åtgärder presenteras mer ingående i gatukostnadsutredningen.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med grunt förlagda ledningar och isolerlåda med värmekabel. Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kommunens kostnader för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark, gångstigar och lekplats kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om efter samråd om och utställning av gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagen. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. I samband med gatukostnadsutredningen redovisas föreslagen standard på gator och parkmark och viktigare förändringar av anläggningar på allmän plats.

Nedan redovisas en fördelningsmodell där parkkostnaderna fördelas efter byggrätt och 20% av övriga kostnader fördelas på tomtyta och resterande kostnader på byggrätter med olika andelstal. Beroende på om fastigheterna har utfart mot Boovägen eller ligger utanför detaljplanen modifieras andelstalen. Alla fastigheter är inte representerade i nedanstående modell.

Summa av anläggningskostnader, inlösen mark och viss administration som ska fördelas är beräknade till ca 13,6 miljoner kronor. Gatukostnadsuttaget baseras slutligen på kommunens faktiska kostnader som kan avvika från de beräknade.

Fastighetsklassificering	Tomtstorlek m ²	Andelstal	Gatukostnadsersättning per fastighet ca
Permanentbostad enligt bygglov	1200	0,6	75 tusenkronor
Fritidshus	1200	0,8	90 tusenkronor
Obebyggd tomt eller fastighet som har byggnad med taxeringsvärde mindre än 50 tkr	1200	1,0	105 tusenkronor
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	1200	2,0	185 tusenkronor

Driftkostnader

Drift och underhåll av vägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas efter kommunens övertagande av de allmänna anläggningarna (i samband med utbyggnaden) med skattemedel.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lätt tryckavlopp) är enligt 2005 års taxa ca 116 000 kronor för en bebyggd villafastighet om 2000 m². Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar. Tekniska nämnde beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen. Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

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.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i gatukostnadsunderlaget. Se även punkten Fastighetsrättsliga frågor ovan.

Kommunal ekonomi

I norra delen av detaljplanen planeras nybildande av sex fastigheter på kommunal mark. Försäljningen av dessa ska finansiera en bullervall norr om detaljplaneområdet. Bullervallen behövs för att ett antal fastigheter i den norra delen av planområdet ska få minskade bullerstörningar så att de därmed kan ingå i denna detaljplan och ges en byggrätt i den. En försäljning av de nybildade fastigheterna medför en markintäkt på ca 6 miljoner kronor. Från denna intäkt ska förutom kostnaden för bullervallen om drygt 1 miljon kronor även dras fastighetsbildningskostnader, administrativa kostnader och gatukostnadsersättning som kan hänföras till tomterna. Gatukostnadsersättningen uppskattas till sammanlagt ca 1,1 miljoner kronor med ovan redovisade andelstal.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala va-nätet med pumpar och installationsbidrag, lätt tryckavloppssystem (LTA), har beräknats till ca 10,3 miljoner kronor inklusive en grovt uppskattad kostnad för inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

Va-intäkterna beräknas inte fullt ut täcka kostnaderna för va-anläggningarna utan underskottet beräknas uppgå till ca 1,2 miljoner kronor räknat på va-taxan för 2005.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2005-11-21 § 256

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Bo 1:502, Dalkarlsvägen, Ripvägen m.fl. Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2004, ändrad i februari 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- BULLER
- LUFTFÖRORENINGAR
- RADON
- LANDSKAPSBILD
- NATUR OCH REKREATION
- DAGVATTEN
- SÄKERHET
- VÄGAR OCH TRAFIK

SAMMANFATTNING

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

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden bl.a. har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Bullervärden inom planområdet kommer för det övervägande antalet fastigheter att understiga de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller under förutsättning att den i planen föreslagna bullervallen kommer till.

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

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.

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.

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**. Enligt utbyggnadsalternativet föreslås området utnyttjas huvudsakligen för bostäder.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål. Enligt översiktsplanen anges markanvändning för bostadsändamål

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av biolog Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell och ingenjör Per Johnsson.

MILJÖKONSEKVENSER 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.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
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.

För att få en uppfattning om vid vilka ljudnivåer boende upplever sig som störda av buller anges i forskningsprogrammet "Ljudlandskap för bättre hälsa" där det anges att 20 % av de boende uppger att de störs av trafikbullernivåer på 55 dB(A). Vid samma bullernivå men med tillgång till tyst sida uppger 10 % av de boende att de är störda.

Utbyggnadsförslaget

Området utsätts för trafikbuller från främst Värmdöleden och Boovägen.

Trafikbullerutredning har utförts av Ingemansson Technology AB S-14498-r-A,-B och -C. Utredningen visar att fastigheterna i den norra delen av planområdet samt fastigheter utmed Boovägen utsätts för buller på mer än 55-60 dB(A).

Den maximala ljudnivån understiger 70dB(A) i planens norra, några fastigheter utmed Boovägen klarar dock inte dessa nivåer.

Planförslaget innebär att en bullervall ska anläggas söder om Värmdöleden samt föreslagen avfartsramp. Bullervallen medför att ljudnivån i planområdets norra del understiger 55dB(A).

Bullerplank tillåts uppföras i tomtgräns för samtliga fastigheter utmed Boovägen.

Slutsats: Bullervärden inom planområdet kommer till största delen att klara de i översiktsplanen angivna riktvärdena för buller.

En bestämmelse avseende störningsskydd för buller införs i planen.

LUFTFÖRORENINGAR

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 en markanvändningsplanering och trafikplanering som gynnar kollektivtrafik, en väl utbyggt gång- och cykeltrafiknät samt vägutbyggnader som minskar risker för köbildning. Utformning av bebyggelse ska ske så att gatuutrymmet får en god luftgenomströmning. Det sker också genom en markanvändningsplanering som gynnar energisystem (fjärrvärme) som inte behöver utnyttja fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, slitage från vägbanan och bromsar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografien har betydelse. Kvävedioxid ökar luftrörens känslighet och försämrar lungornas funktion. Friska personer reagerar först vid höga halter medan till exempel astmatiker, pollenallergiker och personer med bronkit är känsligare. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Effekten på hälsan verkar vara proportionell mot partikelhalten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter vilka har utarbetats i anslutning till miljöbalken. MKN är till för att skydda hälsan. Vid planering och planläggning skall kommuner och myndigheter ta hänsyn till MKN. I plan- och bygglagen PBL 2kap.2 § anges bl.a. att planläggning inte får medverka till att MKN överskrids. MKN anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Utbyggnadsförslaget

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN 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. Inom området beräknas för 2006 dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Även partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Medelvärdet för det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m³. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39µg/m³ gälla räknat som räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet, 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m³.

MKN finns sedan 2003 även för bensen. Normen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med 2010. Medelvärdet får inte vara högre än 5 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas årsmedelvärdet för bensen för 2003 till 0,5-1 µg per kubikmeter luft.

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

RADON

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet.

Utbyggnadsförslaget

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

LANDSKAPSBILD

Topografin inom området är som på många andra ställen i Nacka mycket omväxlande. Här finns flera kraftiga höjdparter samt en påtaglig dalgång i söder, utmed Dalkarlsvägen. Dalgången ligger skyddat men har en känslig landskapsbild med sin vackra brant norr om vägen. Höjdpartierna med sin typiska skärgårdskaraktär där hällmarker med vackra tallar dominerar är mest lokalt exponerade.

Den naturliga vegetationen finns till rätt stor del kvar på tomterna. Detta har stor betydelse för helhetsintrycket av planområdet.

Området domineras av fritidshusbebyggelse som i en allt större omfattning har tagits i anspråk för permanentboende. De permanentbebodda husen har en mycket varierad standard och storlek.

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär att för landskapsbilden väsentliga delar av områdets karaktär bevaras genom att antalet styckningar är begränsat och att vägstrukturen bibehålls i väsentliga delar.

Planerad nybebyggelse kommer dock påtagligt att påverka landskapsbilden, då förslaget innebär att en stor del av den småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse av en helt annan skala. Utbyggnaden av bullervallen i norr kommer att lokalt få en stor påverkan på landskapsbilden. Lokalt påverkas även landskapsbilden av att sex nya tomter föreslås på tidigare obebyggd mark.

Delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras genom att tomterna kommer att vara förhållandevis stora inom hela planområdet, befintliga grönområden säkerställs och visst skydd för vegetationen införs.

Slutsats: En påtaglig konsekvens av planförslaget är att den för området karaktäristiska fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Utbyggnaden av bullervallen i norr kommer att lokalt få en stor påverkan på landskapsbilden. Lokalt påverkas även landskapsbilden av att sex nya tomter föreslås på tidigare obebyggd mark. Planförslaget innebär samtidigt att en del av områdets karaktär bibehålls genom att fastighetsstrukturen, vägarnas sträckning till stor del bevaras samt att befintliga grönområden bevaras. Vegetationsskydd införs i känsliga landskapsavsnitt.

NATUR OCH REKREATION

Naturen är av skärgårdskaraktär med snabba växlingar mellan torra hållmarker och små lokala fuktstråk. Här finns fina och känsliga hållmarker med vackra tallbestånd på höjderna och i framförallt dalgången utmed Dalkarlsvägen finns inslag av större ekar – en rest från det gamla kulturlandskapets ängs- och hagmarker. Av stort värde för växt- och djurliv är de stora och i många fall begränsat exploaterade tomterna. Intressanta arter förekommer på tomtmark.

Ett större mer sammanhängande naturområde finns i planområdets norra och nordvästra del.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet.

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

I stort sett hela planområdet utgör ett attraktivt promenadområde, även om terrängen på vissa ställen är starkt kuperad.

Några områden för organiserad lek eller bollspel, finns inte idag.

Utbyggnadsförslaget

Befintliga grönområden bevaras i stort i planförslaget. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Intressanta växter förekommer på befintlig tomtmark. Särskilda n-bestämmelser införs här som skydd. Genom att begränsa styckningar av tomterna samt i vissa lägen införa lovplikt för trädgård, skapas förutsättningar för att till viss del bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Befintliga grönområden och stigar på allmän mark säkerställs och utvecklas i planförslaget med undantag av områdena för de sex nya tomterna i norra delen av planområdet. En mindre lekyta med begränsad lekutrustning föreslås vid Kullstigens slut.

Slutsats: Befintliga grönområden bevaras till övervägande del. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Stora tomter underlättar ett bevarande av den biologiska mångfalden.

Allemansrättsligt tillgänglig naturmark och stigar säkerställs och utvecklas i planförslaget. För lek anläggs i väster en mindre lekyta med begränsad lekutrustning.

Det finns goda möjligheter att bevara attraktiviteten som ett trevligt promenadområde.

DAGVATTEN

Politiska 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.

Utbyggnadsförslaget

Planområdets västra del avrinner mot Bagarsjön. Övriga delar av planområdet avrinner till Baggensfjärden, större delen via Dalkarlsängen. Planen förordar en fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system (lågtryck avlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensioner ger möjlighet till begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och på allmän platsmark.

Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reducering 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. 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.

SÄKERHET

Enligt Länsstyrelsens rekommenderas vid nybebyggelse ett minsta avstånd på 75 meter mellan bostäder och vägar med transporter av farligt gods. Den i planen nordligaste fastigheten ligger ca 70 meter från vägmitt på Värmdöleden och är redan idag bebyggd. Avvikelsen från rekommendationen är marginell. Någon riskanalys pga av planområdets närhet till Värmdöleden har inte bedömts som nödvändig dels med hänsyn till det relativt långa avståndet till vägen dels med hänsyn till att kommande bullervall innebär en minskad risk för påverkan på bebyggelsen vid ett eventuellt olyckstillbud. Bullervallen kommer att bli ca 3

meter hög framför de fastigheter som ligger närmast Värmdöleden. Vallen kompletteras med ett plank högst upp som blir ca 1,5 meter högt.

VÄGAR OCH TRAFIK

Utbyggnadsförslaget

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från Boo-vägen dels via Ripvägen i norr och Dalkarlsvägen. I västra delen, utanför planområdet, ligger en barnstuga som har angöring öster ifrån via Dalkarsvägen och väster ifrån via Liljekonvaljens väg/Badsjöstigen.

Åtgärder för att förhindra genomfartstrafik förbi barnstugan har reglerats i tidigare planer.

Dagliga transporter samt fordonsrörelser för lämning o hämtning av barn till barnstugan fördelas på de olika angöringsvägarna. Övrigt vägnät är lågtrafikerat.

För att säkra angöringsvägen för gående utmed Dalkarlsvägen, så föreslås en gångbana samt fartnedsättande åtgärder för bilar och transporter, då trafiken kommer att öka.

Det övriga lågtrafikerade vägnätet kommer att få en ökad trafik genom fler permanentbebodda fastigheter samt byggtrafik under utbyggnadsskedet. Detta medför ökade föroreningar i form av utsläpp, avgaser från bilar och byggtrafik. Miljövänliga transportfordon och entreprenadmaskiner bör användas under utbyggnadsskedet.

Slutsats: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Anna Mattsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2005-11-21 § 256

Viveca Bremmer
Planassistent