

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 gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- | | | | |
|--|-------------|--|----------|
| LOKALGATA | Lokaltrafik | | Industri |
| NATUR | Naturområde | | Skola |
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- | | | | |
|--|--------------------|--|----------|
| B | Bostäder | | Industri |
| E | Teknisk anläggning | | Skola |

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Brygger för infälliga fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.00 Föreskriven höjd över nollplanet
- g-stig Gångstig

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE OCH UTNYTTJANDE

- Byggnader och anläggningar skall utformas enligt gestaltungsprogram
- II Högsta antal våningar
 - fril Endast friliggande hus
 - v₁ Inredningsbar vind får inte utövers angivet våningsantal
 - v₂ Stufningsvåning får anordnas utöver angivet våningsantal och byggnadshöjd
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,2 m och för garage- och förrådsbyggnad 2,7 m
Huvudbyggnad får inte uppta större byggnadsarea än 130 kvadratmeter
Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 35 kvadratmeter
Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnaden. Byggnadsarean för garage- och förrådsbyggnad skall ej inräknas i huvudbyggnadens byggnadsarea. Boningsrum får inte utövers i sådan kompletterbyggnad
Största taklutning är 30 grader
Huvudbyggnad, garage och förråd skall placeras minst 4,5 m från tomträngs. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande placeras närmare tomträngs
Dagvatten inom kvartersmark skall infiltreras

MARKENS ANORDNANDE

- n Befintliga träd får inte fällas
- lek Lekplats

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Planområdet är en miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen. De egenskaper hos miljön som ej får försvinnas vid nybyggnad eller ändring preciseras närmare i planbeskrivning samt i gestaltungsprogram.

Skyddsbestämmelser

- q₁ Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör får ej försvinnas. (Herrgården, statartängan, spannmålsmagasinet, jordkällaren från 1700-talet)
- q₂ För miljön värdefull byggnad som skall bevaras (Trädgårdsvillan)
- q₃ För miljön värdefull byggnad. Tillbyggnad får ske enligt bestämmelse. Tillbyggnad skall utformas enligt gestaltungsprogram (Chaufförsbostaden, trädgårdsmästarebostaden)

Utseende

- f₁ Ny byggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig. Ny byggnad skall till placering och volym överensstämma med den ersatta (Uthus, smedja, växthus m.fl.)
- f₂ Marken får endast i undantagsfall och där så bedöms anlikvariskt (lämpligt med hänsyn till bevarandepresset) bebyggas med mindre förråd eller förses med nya anläggningar (t.ex. vägar, parkeringsplatser m.m.)

Varsamhetsbestämmelse

- Fasad skall utgöras av läktpanel, tak skall utgöras av rött lertegel, fasadfärg skall vara röd slämfärg
- k₁ En för helhetsmiljön synnerligen värdefull byggnad. Vid ändrad användning skall karaktärsdrag och värden särskilt beaktas. Om pga omfattande skador ett bevarande ej är möjligt skall eventuell ersättningsbyggnad utformas likt befintlig (ladan)
 - k₂ Kulturhistorisk värdefull byggnad/anläggning vars karaktärsdrag skall bevaras (Stöjbod, handelssträdgård)

STÖRNINGSKYDD

- m₁ Verksamheten får inte vara störande för närboende
- m₂ Bebyggelsen skall placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller. Vid uteplats samt vid fasad utanför sovrum skall ekvivalentnivån inte överstiga 55 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt

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

ILLUSTRATIONER

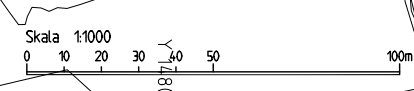
- Illustrationslinje



Gnr 11/2003 Grundkartan upprättad 2003-10-13

Beteckningar GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt mm
- Bostadshus med trappa, uthus
- Bostadshus, resp. uthus karterad efter takkonturen
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Staket, grind, häck
- Stödmur
- Elkabel alt under markytan
- Telekabel alt under markytan
- Träd
- Barrskog resp. lövskog
- Väg
- Gångstig
- Stänt
- Dike, vattendrag
- Strandlinje
- Ledningsstolpar
- Gällande väghöjd
- Avvägd nivå
- Nivåkurvor
- 1:102 Fastighetsbeteckning
- sv Servitut
- lr Ledningsrätt
- s:2 Samfällighet
- ga:2 Gemensamhetsanläggning
- o73165 Polygonpunkt med nummer
- + Rutnätspunkt



Detaljplan för del av Kil 1:1 söder om VÄRMDÖVÄGEN Nacka kommun
Planenheten i oktober 2004

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

KFKS 104/1998 214
Projektnr 9368

Tillstyrkt av ONB 2005-04-13 § 66
Antagen av KF 2007-03-05 § 70
Laga kraft 2007-04-11

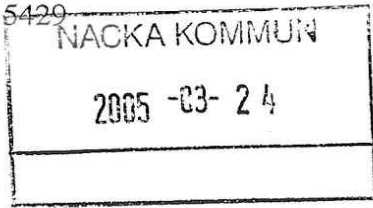
Till planen hör:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Gestaltungsprogram

DP 410



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Carin Ancker
08-785 5429



BESLUT

Datum
21.3.2005

Nacka kommun
Planenheten
131 81 NACKA

1 (2)

DP410

Beteckning
511-04-81031

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2007-04-19

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 11 april 2007

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

V. Bremner

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av
Kil 1:1, söder om Värmdövägen i Boo, Nacka kommun**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskydd inom de delar av detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen i Boo, som markerats med streckraster på bifogat utdrag av plankartan.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste ett beslut att anta den rubricerade detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Uppllysning

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet).

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen i Boo, Nacka kommun, var utställt i december 2004. Planförslaget avser ca 18 nya villor inom ett orört skogsområde beläget invid den smala Kilsviken. Norr om planområdet finns Värmdövägen. Söder om Kilsviken finns Värmdöleden och dess passage över viken. Sydöst om skogsområdet, i en inre del av strandskyddsområdet, finns Kils gård.

Området omfattas till helt övervägande del av rådande utvidgat strandskydd intill 300 meter.

Nacka kommun har med skrivelse den 17 december 2004 hemställt att strandskydd upphävs inom med B betecknad kvartersmark samt med WB betecknade vattenområden för mindre bryggor. Upphävandeområdet har markerats med streckraster på bifogat utdrag av plankartan. **Kopians likhet med originalet betygas.**

V. Bremner

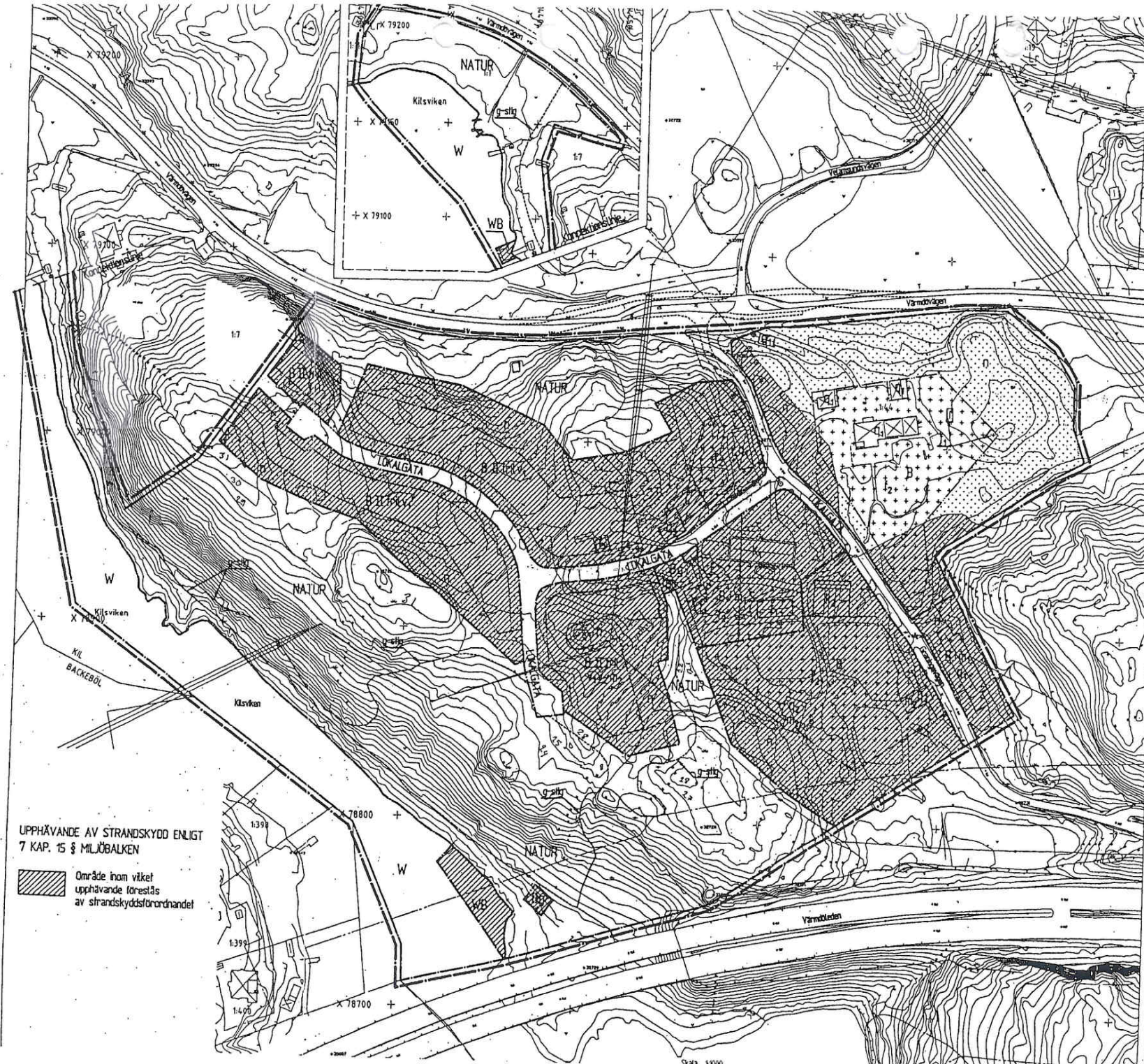
Postadress
Länsstyrelsen
Planenheten
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08-785 40 00 (vxl)

Telefax
08-651 2875 (exp)
08-785 40 01 (vxl)

E-post/webbplats
inmv@ab.lst.se (exp)
www.ab.lst.se



PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. En bestämmelse från hela planområdet. Endast angiven anmärkning och.

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokalgata
 NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 T Teaterk anläggning

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde
 WB Byggor för tilliggande fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
 +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
 g-sty Gångstig

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 H Högsta bygghöjd
 M Marken får inte bebyggas
 M+ Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 G Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE OCH UTNYTTJANDE
 Byggnader och anläggningar skall utformas enligt gestaltungsprogram
 II Högsta antal våningar
 Ht Endast tilliggande hus
 V1 Inredningsfri yta för inte utformas över angivet våningsantal
 V2 Slutbyggnad för användas utöver angivet våningsantal och bygghöjd
 Högsta bygghöjden för huvudbyggnad är 7,2 m och för garage- och förrådsbyggnad 2,7 m
 Huvudbyggnad för inte utforma större bygghöjden än 50 kvadratmeter
 Största sammanlagda bygghöjden för uthus och garage är 25 kvadratmeter
 Uthus och garage för sammanbyggas med huvudbyggnad. Bygghöjden för garage- och förrådsbyggnad skall ej överstiga i huvudbyggnadens bygghöjden. Bäntrum för inte utformas i sådan kompletterbyggnad.
 Största taklutning är 30 grader
 Huvudbyggnad, garage och förråd skall placeras minst 4,5 m från trottoaren. Uthus och garage får dock placeras längre bort och efter gränns medtydning placeras närmare trottoaren.
 Bygghöjden från kvartersmark skall tillåtas

MARKENS ANDRÖMNING
 n Befrielse från höjd för inte tillåtas
 Lsk Lagskär

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN
 Planområdet är en del av sådan karaktär som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen. De egenskaper hos platsen som ej får försvinnas vid nybyggnad eller ändring preciseras närmare i planbeskrivning samt i gestaltungsprogram.
 Skyddsbestämmelser
 1) Särskild värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnaden exterior för ej försvinnas (Herrgården, stjärntårn, spårsmittmagasinet, jordkällaren från 1700-talet)
 2) För plats värdefull byggnad som skall bevaras (Trädgårdsplan)
 3) För plats värdefull byggnad. Tillbyggnad för ska enligt bestämmelse. Tillbyggnad sk utformas enligt gestaltungsprogram (Chaufförstugan, trädgårdstugan)

Utseende
 1) Ny byggnad för tillkomma endast som ersättning för befintlig. Ny byggnad skall till placering och volym överensstämma med den ersatta. Uthus, snedå, väthus m.m.
 2) Marken får endast i undantagsfall och där så bedöms arkitekter tillåtet med plan till bevarandehänses bebyggas med mindre förråd eller förses med nya anläggning (box, vägar, parkeringsplatser m.m.)

Varsamhetsbestämmelse
 Fasad skall utformas av läkparell, tak skall utformas av rött lertegel, fasadning skall vara röd slammig
 K1 En för helhetsintrycket synnerligen värdefull byggnad. Vid ändrad användning skall karaktärsdrag och värden särskilt beaktas. Om nya anläggningar skador ett bevarandefullt anläggning skall eventuellt ersättningsbyggnad utformas likt befintlig (Gatan)
 K2 Kulturhistorisk värdefull byggnad/anläggning vars karaktärsdrag skall bevaras (Slakbod, handelsstrågård)

STÖRNINGSKYDD
 M1 Varsamheten för inte vara störande för närboende
 M2 Bebyggelsen skall placeras och utformas med hänsyn till trafikljud. Vid upptäckt samt vid fasad utanför sovrum skall skvalmskänliga inte överstiga 35 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandeakt
 Genomförandeakt slutar 15 år efter det att planen varit laga kraft
 Ändrad lovtydligt
 n Marklov krävs för rullning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m

ILLUSTRATIONER
 --- Illustrationslinje

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detailplan för del av Kil 1:1
 söder om VÄRMDÖVÄGEN
 Nacka kommun
 Planenheten 1 oktober 2004

Till planen hän Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljökonsekvensbeskrivning Gestaltungsprogram

Micaela Larsson Planchef
 Tord Runnäs Planarkitekt
 KPS 104/1998 21
 Projekt 9368

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD ENLIGT 7 KAP. 15 § MILJÖBALKEN

Område inom vilket upphävande föreslås av strandskyddsförordnandet



BESLUT

Datum
21.3.2005

Beteckning
511-04-81031

Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i samband med planens utställning.

Länsstyrelsen har besökt området.

Länsstyrelsens bedömning

De föreslagna nya villakvarteren föreslås ca 100 meter från strandlinjen, på en sträcka av ca 300 meter utmed Kilsviken. Strandområdet föreslås som allmän plats NATUR. Detta område omfattar en mycket kraftig brant mot Kilsviken. Kils gård med ekonomibyggnader utgör ianspråktagen mark.

Den nya bebyggelsen blir topografiskt avskiljd från strandområdet genom att placeras bakom, resp. i sänka mellan, höjdparter på krönet av strandområdet. Det skogsområde som tas i anspråk har inga påtagliga rekreativvärden. Utsiktspunkterna på krönet ligger inom det föreslagna naturområdet. Gångstigar illustreras ner till och utmed stranden.

De föreslagna området för småbåtsbryggor och sjöbod omfattar ett område närmast Värmdöleden som uppges ha ingått i ett äldre fisketorp, och som även är bullerstört från leden. Det norra WB- området omfattar en befintlig brygga till fastigheten Kil 1:7. Området mellan bryggan och fastigheten läggs som naturområde. Övriga befintliga bryggor avses enligt ansökan tas bort.

Det strandnära området som redovisas ha stort rekreativvärde säkras genom planen. Länsstyrelsen bedömer att ianspråktagandet inte motverkar friluftslivsintresset i nämnvärd omfattning. De föreslagna bryggområdena har så liten utsträckning att påverkan på livsmiljö för djur och växtliv kan antas vara ringa. Inom området framgår inte heller några utpekade naturvärden.

Länsstyrelsen finner därför att särskilda skäl för upphävande föreligger. Länsstyrelsen bedömer att detta beslut är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

Inger Norsell

Inger Norsell
Fysisk planerare

Carin Ancker

Carin Ancker
Arkitekt

Kopia till:

Naturvårdsverket + kartskiss

Exp (planarkivet)+kartskiss

Fastighetsregistermyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft) +kartskiss

Akten

Pärmen

BESKRIVNING

Detaljplan för del av Kil 1:1, bostäder söder om Värmdövägen, Boo, Nacka kommun Upprättad på planenheten i oktober 2004

Handlingar

Detaljplaneförslagen omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationsplan
6. Gestaltungsprogram
7. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslagets syfte är att pröva en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1 samt att bevara Kils gårds kulturhistoriska värdefulla bebyggelse och omgivande naturmiljö.

Kils gård tillsammans med ekonomibyggnader utgör en sådan värdefull kulturhistorisk miljö som avses i plan- och bygglagen kap. 3 § 12. Planen syftar därför till att bevara och utveckla området särart.

Förutom den befintliga kulturhistoriskt intressanta herrgårdsbebyggelsen bedöms planområdet omfatta cirka 18 villor. De nya husens placering, utformning, fasadmaterial och färgsättning ska präglas av varsamhet och hänsyn till områdets natur- och kulturmiljö fast i en mer modern tappning. Den nya bebyggelsens hustyper ska utgå från en basform som kan kompletteras med olika utbyggnadsalternativ beroende på tomtens topografiska förutsättningar och de boendes önskemål.

Bakgrund

Genom utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp utmed Värmdövägen från Kilsviken till Insjön, utbyggnad av en gång- och cykelväg och förbättringsarbeten på Värmdövägen gavs förutsättningar för en permanent bostadsbyggelse inom denna del av Boo. Ett planeringsarbete påbörjades i mitten av 1990-talet. Planarbetet resulterade i en utbyggnad av småhus inom Lillebo och senare inom Insjöområdet. Under 2000 påbörjades planarbetet för Kil 1:1. Föreliggande detaljplaneområde söder om Värmdövägen, vid Kils gård, utgör den första planetappen. 2002 upprättades en detaljplan för en skola väster om Velamsundsvägen, vilken planeras byggas under 2004. Under 2003 påbörjades även planarbetet för den del av Kil 1:1, som ligger norr om Värmdövägen.

Historik och kulturvärden

Kils gård representerar en 500 år lång period i kommunens historia, som går tillbaka till medeltiden. Efter att under olika epoker tillhört säterierna Boo, Kummelnäs och Velamsund friköptes Kil på 1850-talet. Under rysshärjningarna 1719 stacks gårdens byggnader i brand, men återuppfördes ganska snart därefter. Under 1880-talet nybyggdes de flesta ekonomibyggnaderna liksom statarlänga och andra till gården hörande byggnader

Kils gård är en välbevarad herrgårdsanläggning med såväl huvudbyggnad som flyglar och ekonomibyggnader i behåll. Huvudbyggnaden har, trots senare om- och tillbyggnader, kvar sin 1700-talsprägel. Söder om herrgården, utmed Graningevägen, ligger en större ekonomibyggnad som rymt spannmålsmagasin, lada, vagnslider och vedbod. Byggnaden, som till sin äldsta del är från 1700-talet, är av stort kulturhistoriskt värde.

Kils gård har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde och har i kommunens kulturminnesvårdsprogram, antaget av fullmäktige 1987, avgränsats som en s.k. närmiljö, d.v.s. ett område som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Detta att de flesta av gårdens byggnader finns i behåll skänker Kils gård ett alldeles speciellt stort kulturhistoriskt värde. Kils gård finns också med i Region- och Trafikplanekontorets sammanställning av kulturhistoriska miljöer av regionalt intresse "Stockholmsregionens kulturhistoriska miljöer" 1989. I motivet till detta sägs bl. a följande: "Kils herrgårdsanläggning har en ännu välbevarad 1700-talskaraktär, trots 1800-talets om- och tillbyggnader. Detta tillsammans med det stora antalet välbevarade ekonomibyggnader ger gården ett särskilt kulturhistoriskt värde som god exponent för länets mindre herrgårdar."

Då gårdens markinnehav till stor del avyttrades 1959 kom området med ekonomibyggnader väster om herrgården att ingå i försäljningen. Denna del av planområdet utgör fortfarande en väl sammanhållen och kulturhistoriskt mycket värdefull miljö, där den stora ladugården, uppförd 1884, intar en central plats och kring vilken den övriga bebyggelsen grupperar sig.

Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i den östligaste delen av Boo, vid Värmdövägen – Graningevägen. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Kil 1:1.

Areal

Planområdets landareal är cirka 12,1 ha.

Ägoförhållanden

Fastigheten Kil 1:1 ägs av Fastighets AB L E Lundberg.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Nacka Översiktsplan 2002, antagen av kommunfullmäktige 2002-11-14, anger bostadsbebyggelse inom detta område.

Detaljplaner

Detaljplan saknas. Planområdet gränsar i norr till ett detaljplanförslag för en skola, antagen av kommunfullmäktige den 15 september 2003 samt ett detaljplaneförslag för en småhusbebyggelse.

Strandskydd

Delar av planområdet berörs av strandskyddsförordnande enligt Miljöbalken. Strandskyddet sträcker sig 300 meter från Kilsviken.

Kommunala beslut och avtal

Fastighets AB L E Lundberg, inkom 1998 med ett förslag till utveckling av fastigheten med bostäder och verksamhetsområde. Nu aktuellt område utgör den södra delen av det redovisade bostadsområdet inom Kil 1:1, som inte har blivit föremål för detaljplanering.

Mot bakgrund av L E Lundbergs skrivelse uppdrog kommunstyrelsens arbetsutskott, 1999-12-14, § 347, åt Miljö & Stadsbyggnad att utarbeta förslag till startpromemoria för planläggning inom Kil 1:1. Som en första etapp i detaljplanearbetet beslutade kommunstyrelsen, 2000-05-02, § 80, att godkänna en

startpromemoria och detaljplaneavtal för den del av bostadsområdet som ligger söder om Värmdövägen.

För området norr om Värmdövägen tillstyrkte områdesnämnden Boo en startpromemoria 2003-05-14, § 136. Startpromemorian godkändes av kommunstyrelsen 2003-08-25, § 134. Planarbete för denna del pågår.

Områdesnämnden beslutade 2004-01-28, § 20, att skicka ut planförslaget för samråd.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet ingår som en del i ett sammanhängande småhusområde utmed Värmdövägen från Insjöns södra strand västerut mot Kilsviken.

Planområdets topografi, markbeskaffenhet och vegetation är av en typisk innerskärgårdskaraktär. Norr om Värmdövägen kan det gamla odlingslandskapet skönjas genom de tidigare åkrarna med de små åkerholmarna som fortfarande till stor del är öppna. Planområdet utgörs i sin västra del av en kraftigt kuperad höjdrygg med mycket branta sluttningar ner mot Kilsviken. I områdets östra del ligger Kils herrgårdsanläggning med dess ekonomibyggnader spridda över en tidigare uppodlad trädgårdsmark. Gårdsbebyggelsen och det öppna tidigare odlade landskapet är av stort kulturhistoriskt intresse och ska bevaras.

Vid utbyggnaden av området är det ofrånkomligt att sprängningsarbeten och fällning av träd kommer att ske. För att undvika stora markomvandlingar är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen anpassas i plan och höjd till befintlig topografi och vegetation. Inom kvartersmarken finns för landskapsbild och närmiljön värdefull vegetation och naturmark som bör bevaras. Inom dessa delar föreskriver detaljplanen att träd och naturmark ska bevaras samt att marklov krävs för trädfällning. Med hänsyn till områdets exponerade läge från Värmdöleden är det av stor vikt att den avskärmande vegetationen, bergsknallarna och de vegetationsklädda sluttningarna mot Kilsviken bevaras, vilket i huvudsak kan ske med föreslaget bebyggelse läge bakom höjdryggen och i skydd av vegetationen. Den relativt täta trädbevuxna sluttningen mot Värmdövägen i norr samt bergssluttningen mot Kilsviken är i planförslaget utlagda som allmän plats, naturmark.

Bebyggelse

Till planförslaget hör ett särskilt gestaltningsprogram, som genom mer detaljerade krav ska säkerställa bebyggelsens och miljöns utformning och egenskaper vid genomförandet.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Kils gårds bebyggelse består förutom själva herrgården med sina komplementbyggnader av ett antal byggnader, i huvudsak uppförda mellan 1880-talet och tidigt 1900-tal. För bibehållande av den agrara miljön är det av stor vikt att den mångfald som den befintliga bebyggelsen uppvisar bevaras. Material och färgsättning är gemensam och förstärker upplevelsen av en sammanhållen och enhetlig miljö. Den öppna karaktären liksom byggnadernas inbördes ordning och förhållande till varandra är av stor betydelse för upplevelsen av området. Murar och plank får därför inte anordnas och nya bebyggelselägen ska i möjligaste mån undvikas. Likaså gäller stor restriktivitet för anläggande av nya vägar inom området.

Då många byggnader stått oanvända under ett flertal år är underhållet på sina håll mycket eftersatt med skador som följd. (Se vidare "Kils gård, Boo socken, Historik och byggnadsinventering", utförd av antikvarie Britt-Marie Bredberg)

Mot bakgrund av områdets kulturhistoriska värden föreslås att bebyggelsen regleras av skydds- och varsamhetsbestämmelser:

- Herrgården med flyglar, den tidigare statarlängan, spannmålmagasinet och jordkällaren i nordvästra delen av Kil 1:44 utgör särskilt värdefulla byggnader, som inte får rivras och exteriört förvanskas.
- Trädgårdsvillan, trädgårdsmästarebostaden och chaufförsbostaden utgör för miljön värdefulla byggnader som ska bevaras. Mindre till- och ombyggnader kan medges. Vid eventuell tillbyggnad ska material lika befintligt användas.
- Ladugården är en för helhetsmiljön omistlig byggnad, men är till vissa delar i dåligt skick, varför en omfattande restaurering eller möjligen också nybyggnad kan bli nödvändig. Viktigt är här att bibehålla dess volym, form och karaktärsdrag. Vid eventuell ändrad användning ska ladugården behålla sitt slutna intryck mot norr, men kan ges en mer öppen och uppglasad fasad mot söder. På grund av dess storlek och centrala läge kan flera användningar vara möjliga; t ex barnstuga, hantverk eller bostäder.
- Slöjdboden och handelsträdgården är värdefulla byggnader vars karaktärsdrag ska bevaras vid en om- och tillbyggnad.
- Övriga mindre byggnader som uthus, smedja och växthus ska om dessa kommer att ersättas med nya byggnader överensstämna med den ersatta beträffande placering och volym.
- Den öppna och tidigare uppodlade marken i anslutning till gårdsbebyggelsen är av stort kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Endast i undantagsfall och där så bedöms antikvariskt lämpligt med

hänsyn till bevarandeintresset kan mindre förrådsbyggnader och nya anläggningar som till exempel vägar, parkeringsplatser m m tillåtas.

Vid renovering och andra förändringsarbeten ska fasadmaterial, fasadutformning, snickerier, takmaterial m m utgå från det som var tidstypiskt vid byggnadens tillkomst. Fasad ska utgöras av läktpanel som målas i röd slamfärg och tak ska ha rött lertegel eller falsad plåt.

Ny bebyggelse väster om Kils gård

Den nya bebyggelsen ska utgå från en basform till vilken rum och byggnadsdelar kan adderas anpassade efter tomtens förutsättningar, den boendes önskemål och framtida utbyggnadsmöjligheter. Bebyggelsen ska ges en lågmäld och till landskapet anpassad arkitektur, som är väl sammanhållen avseende form, material och färgsättning. Fasadmaterial ska utgöras av träpanel eller puts. Husen ska färgsättas i dova och mättade kulörer med inslag av enstaka ljusa kulörer. Som takmaterial ska lertegel eller falsad plåt användas. Förrådsbyggnader och skärmtak ska anpassas till bostadshusens gestaltning.

Byggnaderna ska varsamt placeras in i naturmiljön med särskild hänsyn till de större värdefulla träd som i detaljplanen föreslås sparas. För att minimera schakt-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten ska nivåskillnader utnyttjas för att kunna skapa en varierad och markanpassad bebyggelse.

Eventuella plank och murar får endast finnas i anslutning till husen. För eventuell tomtgränsmarkering kan träd, buskar och häckar planteras. Staket i tomtgräns ska undvikas.

Lek och rekreation

Bebyggelseområdet är omgivet av naturmarksområde och gränsar i väster mot Kilsviken. Norr och väster om planområdet finns större sammanhängande naturmarksområden. Cirka 1,5 km norr om planområdet ligger Velamsunds friluftsgård, med möjlighet till ridning, elljusbelysta motionsspår, skidbacke, bad m.m. Här finns även restaurang, café, keramikverkstad och glashytta. Omedelbart norr om planområdet planeras en bollplan som ska ge såväl skolan som närboende möjlighet till lek och motion.

I bebyggelseområdets centrala del, på kvartersmark, föreslås en mindre lekplats. Denna ska vara gemensam för området. Övrig omgivande naturmark utgör i huvudsak allmän plats och ska bevaras.

Vid Kilsvikens gamla fiskeläge föreslås en gemensam mindre småbåtshamn med möjlighet att uppföra en sjöbod som ersättning för befintlig uthusbyggnad.

Utefter stranden finns badmöjligheter och en sammanhängande promenadstig, som kan nås från Värmdövägen och norr ifrån via nybebyggelsens vägar och stigar. Stigarna föreslås rustas upp.

Intressanta utsiktspunkter på bergskrönet nås från föreslagna allmänna gångvägar och stigar.

Trafik

Planområdet kommer att trafikförsörjas av Graningevägen och en ny gata. Graningevägen har i dag enskilt huvudmannaskap. För den del av Graningevägen som ingår i planområdet föreslås att kommunen tar över huvudmannaskapet.

För att förbättra trafiksäkerheten och även framkomligheten i Graningevägens och Velamsundsvägens anslutning till Värmdövägen ska korsningen byggas om. Värmdövägen föreslås förskjutas cirka 10 meter norrut. Graningevägen ges en mer vinkelrät anslutning mot Värmdövägen och flyttas cirka 15 meter öster om dess nuvarande läge. Trafiksäkra övergångsställen för gång- och cykeltrafikanter ska anläggas över Värmdövägen.

Befintliga busshållplatser vid korsningen Velamsundsvägen – Graningevägen - Värmdövägen kommer att byggas om i samband med Värmdövägens ombyggnad.

Den nya bostadsgatan ska anpassas till topografin. Gatan föreslås få ett gatuområde på 8,0 meter med en körbana om 4,5 meter.

Utmed Värmdövägens norra sida ligger en gång- och cykelväg, som utgör en länk av den regionalt intressanta gång- cykelvägen från Gustavsberg genom Nacka till Stockholm. Denna avses förbättras i samband med ombyggnaden av Värmdövägen.

Service

Inom området ges möjlighet att bygga en barnstuga. I övrigt planeras ingen ytterligare servicefunktion inom planområdet. Skolor och förskolor finns vid Sågtorp, drygt 1 km från planområdet, samt inom den planerade skolan omedelbart norr om området. Övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge Centrum, cirka 3 km från planområdet.

Området har en mycket god kollektivtrafikförsörjning genom busshållplatserna på Värmdövägen, som trafikeras av ett flera busslinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och spillvattenledningar som ska byggas ut i Graningevägen. För att undvika djupa schakter och minimera intrånget i naturmarken bör ledningarna förläggas grunt. Bebyggelsen planeras försörjas av tryckledningar, s.k. LTA-system.

För att undvika ytterligare miljöbelastning och ge förutsättningar till att bevara vegetationen ska så stor del som möjligt av dagvattnet omhändertas lokalt. Detta kan ske genom anlagda perkolations- och fördröjningsmagasin med översilning där så är lämpligt.

Eldistribution

Boo Energi svarar för området elnät. Centralt inom området har mark reserverats för en elektrisk nätstation. Denna ska även kunna rymma en telestation.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts vattenburna system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska elanvändningen genom att så långt möjligt endast använda el som komplettering vid stora effektbehov.

Avfall

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske.

Immissioner

Elledning

Genom planområdet passerar elledningar med 20 kV strömstyrka. Dessa ledningar ska läggas om och till vissa delar grävas ner i samband med utbyggnaden inom området.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Värmdöleden och Värmdövägen. Den ekvivalenta ljudnivån för den södra delen överstiger Naturvårdsverkets riktvärdet för bostäder, 55 dB(A).

Med den föreslagna skärmen på 1,9 meter utefter Värmdöleden kombinerat med en kort vall eller ett plank bedöms nybebyggelsen kunna klara riktvärdena för trafikbuller. Med lämplig placering och utformning av hus och uteplatser bedöms riktvärdet kunna klaras för all bostadsbebyggelse.

Luft

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer ej att överskridas.

Radon

I kommunens radonundersökning har marken bedömts som normalriskområde. Om ingen ytterligare radonundersökning görs bör bebyggelsen grundläggas radonsäkert.

Strandskydd

För större delen av området råder ett utvidgat strandskyddsförordnande intill 300 meter från Kilsvikens strandlinje. Länsstyrelsen föreslås upphäva strandskyddet, enligt 7 kap 15 § Miljöbalken, inom den del av kvartersmarken och vattenområdet för bryggor som omfattas av förordnandet.

Motiv för upphävande av strandskyddsförordnandet

Av stort allmänt rekreationsintresse är den sammanhängande gångstigen utmed stranden som ligger avskild utan visuell kontakt med nybebyggelsen, som i sin tur ligger bakom bergskrönet, och möjligheten till naturbad utefter hela denna del av Kilsvikens strand. Även utsiktspunkterna uppe på bergskrönet är av allmänintresse.

Dessa allmänna intressen samt den branta orörda bergsslutningen och naturmarken norr om bebyggelsen säkras genom att dessa områden föreslås som allmän platsmark. Föreslagna bryggor för småbåtar och sjöbod ligger på mark och vatten som ingick i det gamla fisketorpet och ligger direkt norr om motorvägsbron över Kilsviken. Befintlig brygga tillhörande fastigheten Kil 1:7 bekräftas i planförslaget. Övriga bryggor saknar tillstånd och föreslås tas bort. Inom strandskyddsområdet ligger även större delen av Kils gårds herrgårdsbebyggelse. Således mark som under mycket lång tid har varit ianspråktagen för bostadshus och ekonomibyggnader.

Såväl den äldre som den nya bebyggelsen ligger väl avskild från strandområdet och inkräktar inte på allmänhetens möjlighet att röra sig i området. Planförslaget förbättrar i stället allmänhetens möjlighet att nå intressanta utsiktspunkter och strandområdet genom promenadstigar och vägar. Genom att planområdet har utökats med naturmark fram till Värmdövägen kan den flerhundraåriga gångvägen från Värmdövägen söder ut mot Graninge säkerställas. Den barriäreffekt som Värmdöleden nu utgör kan härigenom minskas genom möjligheten att ta sig vidare utefter stranden förbättras.

Mot den bakgrund som här redovisats bedöms att upphävandet av strandskyddsförordnandet är motiverat.

Plangenomförande

Planens genomförandetid är föreslagen till 15 år räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Kommunen ska vara huvudman för gator, park, naturområden, gångvägar m.m. inom allmän plats.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet ska bl.a. reglera parternas ansvar och kostnader i samband med genomförandet av planen.

Inom området föreslås gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningarna innehåller bl.a. områden för lek och rekreation, förråd, småbåtshamn, kommunikationsytor samt ledningsområden.

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare, Insjöns villaägareförening, andra intresseföreningar som kan ha intresse av planförslaget, vägföreningen, Länsstyrelsen, Vägverket, Lantmäterimyndigheten i Nacka samt berörda kommunala nämnder och styrelser m.fl.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2007-03-05 § 70

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kil 1:1, söder om Värmdövägen, Nacka kommun

Upprättad av Exploateringsenheten i oktober 2004

Allmänt

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

Detaljplan

Planens syfte är att ge förutsättningar för ny bebyggelse med 18 st friliggande småhus och upprustning och i vissa fall ersättning av den befintliga gårdsbebyggelsen som omfattar 7 st objekt med varierande användning. Bebyggelsen trafikmatas från Värmdövägen via Graningevägen och en ny lokalgata.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd	1:a kv 2004
Utställning	4:e kv 2004
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv 2005

Utbyggnaden av bostäder och lokaler kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Områdesnämnden i Boo vara huvudman för allmän platsmark d v s samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Ägaren av fastigheten Kil 1:1 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Boo Energi ekonomisk förening för det allmänna el-nätet.

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, bullerskydd och markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för va-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Till exploateringsavtalet ska fogas detaljplan med tillhörande handlingar. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören svarar drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Organisation

Mark- och avtalsfrågor

Inom kommunen handlägger Fastighetskontoret frågor om mark medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Boo. Efter beslut om godkännande av bygglov lämnas även bygganmälan till områdesnämnden före byggstart. Samråd i bygglovfrågor sker med Bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka.

El/energi

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

Kommunen förutsätter samordning av utbyggnaden av gator, va-, el- och teleförsörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berör del av fastigheten Kil 1:1 som ägs av Fastighets AB L E Lundberg (exploatören). Fastigheterna Kil 1:44 och 1:45 ingår också i detaljplaneområdet och ägs av privatpersoner.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för de fastigheter som kommer att bildas. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, parkering, lekplats, dagvatten- och va-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Graningevägens del inom planområdet blir allmän gata och tas bort ur vägföreningens verksamhetsområde genom förrättning enligt anläggningslagen.

Planområdet berörs till en del av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Framställning skall göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av kvartersmarken.

Tekniska frågor m.m.

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Graningevägen och planerad ny lokalgata. Graningevägen kan komma att kräva viss upprustning. Graningevägens anslutning till Värmdövägen måste byggas om för att erhålla en trafiksäker lösning.

När anläggningarna är utförda och godkända skall kommunen överta dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Trafikbuller

Åtgärder för att nedbringa buller från trafiken på Värmdöleden måste vidtas. Avtal träffas mellan Vägverket och kommunen för åtgärder i direkt anslutning till motorleden.

Parkarbeten

Gångstigar och utsiktsplatser ska anläggas inom naturområdet. När anläggningarna är utförda och godkända skall kommunen överta dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till förbindelsepunkt för kommunalt vatten- och avlopp i Värmdövägen.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts omhändertaras lokalt genom perkolation i kvarters- och naturmark.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer huvudsakligen ske genom vattenburen elvärme.

El

Elförsörjning sker genom Boo Energi's ekonomisk förening nät. Delar av befintliga luftledningar för elektrisk högspänning ska markförläggas. Avtal ska träffas mellan Boo Energi ekonomisk förening och kommunen om villkor för genomförandet.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar upprustning och utbyggnad av lokalgator och gångvägar mm. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom va-ledningar, bullerskydd, markförläggning av elektriska ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet. Ägarna till fastigheterna Kil 1:44 och 1:45 ska till viss del betala ersättning för upprustning av Graningevägen.

Anslutningsavgifter för va, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

NACKA KOMMUN
Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Björn Habenicht
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2007-03-05 § 70

Viveca Bremmer
Planassistent

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 1 (14)
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368
	DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -	

GESTALTNINGSPROGRAM

MED ILLUSTRATIONER FÖR SÖDRA OMRÅDET

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 2(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 Inledning**
- 2 Gestaltning för mark**
 - 2.1 Placering av hus i landskapet
 - 2.2 Tomt och naturmark
 - 2.3 Vägar
 - 2.4 Dagvatten
- 3 Gestaltning av nya byggnader**
 - 3.1 Huvudprinciper för materialval
 - 3.2 Placering på tomt och entréer
 - 3.3 Utformning
 - 3.4 Fasadmaterial
 - 3.5 Tak
 - 3.6 Skorstenar
 - 3.7 Socklar
 - 3.8 Fönster
 - 3.9 Färgsättning
- 4 Åtgärder av kulturhistoriska, gamla byggnader**
 - 4.1 Huvudprinciper för åtgärder
 - 4.2 Huvudbyggnaden(1a) Mangelbodgången(1b)
Mangelboden(1c)
 - 4.3 Västra flygeln (2)
 - 4.4 Östra flygeln (3)
 - 4.5 Potatiskällaren (4)
 - 4.6 Jordkällaren (5)
 - 4.7 Gula skjulet (6)
 - 4.8 Arrendatorbostaden (8)
 - 4.9 Chaufförsbostaden (9)
 - 4.11 Ladugården (13)
 - 4.11 Slöjdboden (14)
 - 4.12 Växthus (16)
 - 4.13 Handelsträdgården (17)
 - 4.14 Trädgårdsvillan (18)
 - 4.15 Trädgårdsmästarbostaden (20)
 - 4.16 Magasinet (21)
- 5 Illustrationsplan**

STUDIO 1-11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 3(14)
		PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

1 Inledning

Detta gestaltningsprogram är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Det upprättas av byggherren i samarbete med kommunen.

Genom att byggherrens och kommunens gemensamma ambitioner för detaljutförandet klargörs tidigt kan de också säkerställas vid genomförandet.

Programmet utgör ett, för kommunen och byggherren gemensamt, underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Det upprättas som ett komplement till detaljplanen och är en bilaga till exploateringsavtalet.

I detaljplanen regleras de överordnade planmotiven som markanvändning, kvartersstruktur, hushöjder o s v medan gestaltningsprogrammet formulerar de arkitektoniska principerna för byggnadernas gestaltning, material, färgsättning m m samt markens anordnande och växtlighet på rekreationsytor och gator.

Byggherren skall vid projektering, upphandling och uppförandet av bebyggelse på fastigheten verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Gestaltningsprogrammet innehåller en genomgång av områdets olika delar och definierar de detaljer till karaktär och kvalitet som är speciellt viktiga för den eftersträvade miljön.

Målet är att säkerställa att avsedda egenskaper verkligen kommer till stånd i genomförandet.

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förnamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 4(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

2 Gestaltning för mark

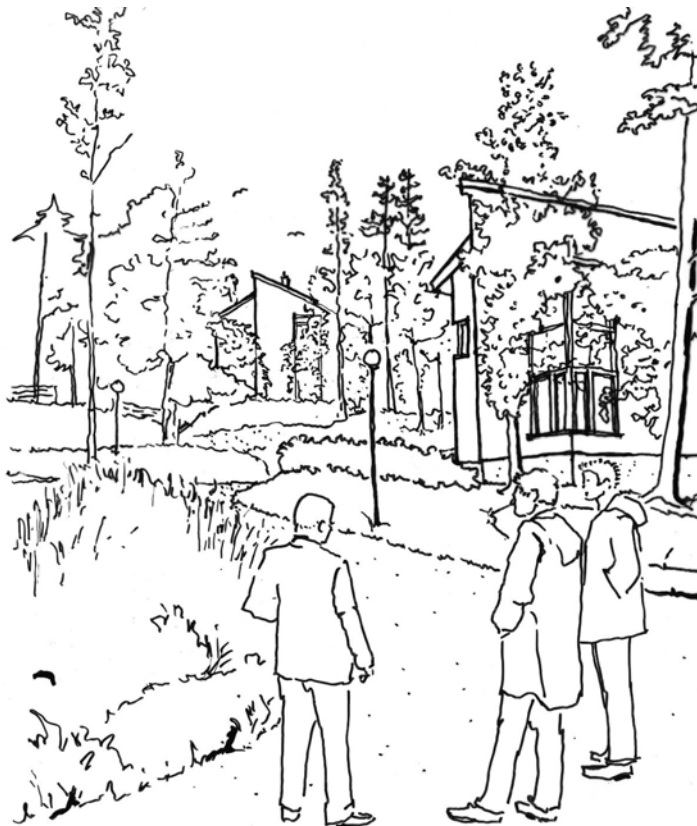
2.1 Placering av hus i landskapet

Området är beläget i Boo, vid Kilsviken mellan Värmdövägen och Värmdöleden. Inom området föreslås ett bostadsområde med ca 18 friliggande villor samt en renovering av befintliga byggnader.

Nivåskillnader skall utnyttjas för att skapa en varierad och innehållsrik bebyggelse. Även om ombearbetning av marken måste göras är avsikten att bebyggelsen ska ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. Husen görs i två våningar, delvis med souterrängvåningar för att bättre kunna anpassas till terrängen.

Befintlig vegetation och höjdparter skall sparas i största möjliga mån och grönsläpp finnas mellan tomter för att allmänheten lätt skall kunna nå det natursköna landskapet.

Befintliga bryggor skall renoveras och nås via en bevarad stig som leder ner till strandkanten.



Exempel på hus som placerats i landskapet med hänsyn tagen till den befintliga naturen.

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 5(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

Angränsande till planområdet ligger Kils Gård, en mycket väl bevarad herrgårdsanläggning med såväl huvudbyggnad som flyglar och ekonomibyggnader i behåll.

Gårdens historia går tillbaka till medeltiden och omnämns redan 1324. Den har från 1500-talet tillhört gårdarna Boo, Kummelnäs och Velamsund. På 1850-talet friköptes gården och har sedan dess varit en självständig enhet.

Inom planområdet ligger flera bostäder och ekonomibyggnader som tillhört Kils Gård och som måste åtgärdas.

2.2 Tomt och naturmark

Området kring herrgårdsanläggningens huvudbyggnad, flyglar, ekonomibyggnader och arbetarebostäder utgörs av ett kulturlandskap som skall bevaras.

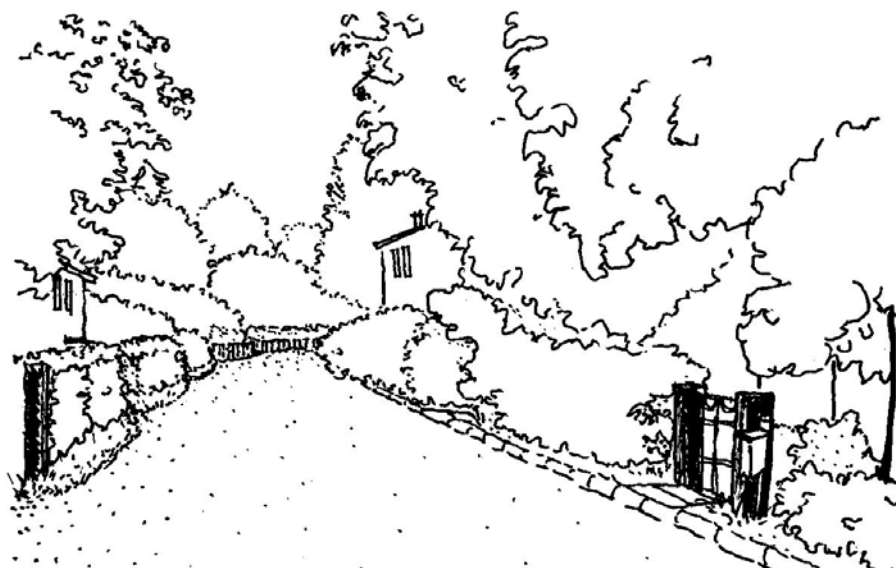
Det nyplanerade området som ligger på en bergsplatå vilken reser sig över Kilsviken är mycket kuperat och bevuxet med tallskog.

Omkringliggande naturmarksområdena skall bevaras i stort sett orörda. Naturområdet skall ges en översyn, så att naturvärdena bevaras. Områdets ytterkanter skall städas från utfyllnader och annat som inte hör hemma i naturmarken.

Övrig naturmark inom planområdet skall också städas utan att naturmarkskaraktären förvanskas.

Trädgårdsrum och hus skall präglas av helhetskänsla där trädgårdsrummen som bildas mellan husen skall bli ett positivt tillskott i hela området.

Avståndet mellan hus och gata skall ge möjlighet till gröna förgårdar med vegetationsskärmar i varierande storlekar mot gatan. Hårdgjord yta med plats för två bilar skall iordningställs på respektive tomt.



STUDIO 1-11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 6(14)
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

Exempel på hus placerade så långt från gatuliv att den insynsskyddande vegetationsskärmen bildar ett slutet, grönt gaturum.

2.3 Vägar

Vid utformning av ny tillfart till området skall hänsyn tas till topografin och Kils Gård med sitt kulturhistoriska och miljömässiga läge.

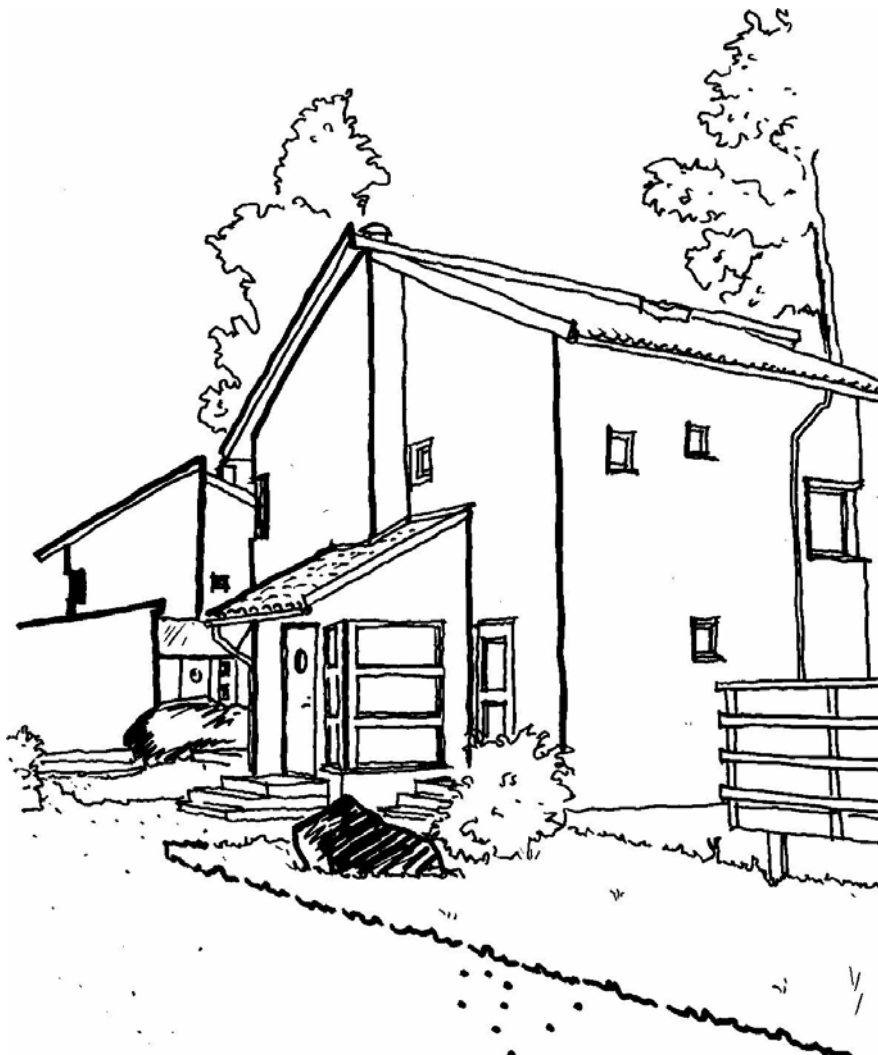
Plats för stigar, som leder till utsiktsberg, har lämnats mellan några tomter.

Grusvägar till befintlig bebyggelse behålles medan vägar till ny bebyggelse skall asfalteras.

2.4 Dagvatten

Dagvattnet i området skall hanteras så ingen ytterligare miljöbelastning uppstår på grundvatten eller ytvatten. Dagvattnet skall omhändertagas lokalt genom att vattnet leds till anlagda perkolations- och fördröjningsmagasin på tomtmark, via sk översilning där så är lämpligt. För toppbelastning skall magasinerna ges bräddningsmöjligheter till allmän dagvattenledning.

3 Gestaltning av nya byggnader



STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 7(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

Ett exempel på husplacering i bevarad natur med en tydligt markerad, välkomnande entré.

3.1 Huvudprinciper för materialval

Ett övergripande mål vid materialval skall vara att åstadkomma hälsosamma och sunda bostäder byggda med miljövarudeklarerade material som ger en god inomhusmiljö.

En optimal standard och kvalitet med avseende på helhetslösningar, materialval och detaljer skall tas fram med utgångspunkt från framtida kundvärde, byggkostnad samt drift- och underhållskostnad.

3.2 Placering på tomt och entréer

Husen skall orienteras för att i största, möjliga utsträckning medge utsikt mot söder med soliga uteplatser och bevarad vegetation.

Entréerna skall utformas så att de tydligt markerar sig i fasad och ger ett välkomnande uttryck.

3.3 Utformning



Exempel på hur bebyggelse kan anpassas till terrängen utan allt för stora ingrepp.

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 8(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

ingrepp.

Arkitekturen skall ha en medveten relation till naturen i vid bemärkelse, med hus som anpassats till det omgivande natursköna landskapet, vårdad arkitektur med omsorg om detaljer i fasader, färgsättning, belysning och trädgårdsrummets utformning.

Bebyggelsen skall hållas samman med avseende på formspråk, materialval och färgsättning.

Sparsamt förekommande hustyper skall på ett tydligt sätt utgöra en helhet och understryka områdets särprägel och kvaliteter.

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, fönsterpartier och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

Eventuella plank och pergolor skall utformas med omsorg om den gröna trädgårdskaraktären som skall prägla området. De kan exempelvis gärna ordnas för klätterväxter. Målet är att bädda in dem i grönskan.

Friliggande förrådsbyggnader skall anpassas till bostadshusen och ges samma gestaltningsomsorg.

Områdets hustyper skall utföras i olika basstorlekar och kompletteras med byggrätt för att möjliggöra ett föränderligt boende som t ex generationsboende.



3.4 Fasadmateriäl

Träpanel alternativt puts.

3.5 Tak

Falsad plåt alternativt lertegelpannor.

3.6 Skorstenar

Falsad plåt alternativt träpanel, lertegel eller puts.

3.7 Socklar

STUDIO 1-11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 9(14)	
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA		PROJEKTNR 9368
			DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

Puts alternativt natursten.

STUDIO 1-11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 10(14)
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368
	DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -	

3.8 Fönster

Eventuell spröjs skall vara genomgående, glasavskiljande.
Utanpåliggande, löstagbar typ accepteras inte.

3.9 Färgsättning

Bostadsområdena skall färgsättas i mustiga, mättade kulörer typ faluröd och falusvart med inslag av enstaka ljusa hus. På trä skall olje- eller slamfärg användas. På puts skall kalk-, silikat- eller motsvarande färgtyp användas.

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 11(14)
	DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368	SIGNATUR ABM
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

4 Åtgärder av kulturhistoriska, gamla byggnader

4.1 Huvudprinciper för åtgärder

Avsikten är att i möjligaste mån bibehålla nedan beskrivna, gamla byggnader. Alternativt måste de ersättas med nya huskroppar, vilka skall utformas så att de väl ansluter till den gamla gårdsmiljön.

Nacka kommuns byggnadsinventering, daterad år 2000, har kompletterats med en ny, okulär avsyning av befintliga byggnader, daterad 2003-09-26. Denna ligger till grund för nedan föreslagna åtgärder.

Siffror inom parentes hänvisar till respektive byggnads placering på kartan i skriften "Historik och byggnadsinventering, mars 2000".

4.2 Huvudbyggnaden(1a) Mangelbodgången(1b) Mangelboden(1c)

Byggnaderna bibehålles i nuvarande utseenden.

4.3 Västra flygeln (2)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

4.4 Östra flygeln (3)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

4.5 Potatiskällaren (4)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

4.6 Jordkällaren (5)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

4.7 Gula skjulet (6)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

4.8 Arrendatorbostaden (8)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 12(14)
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368
			DATUM Oktober 2004

4.9 Chaufförsbostaden (9)

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende med tillåten utbyggnad i form av länkad, mindre huskropp på baksidan. Material som används skall vara lika befintligt.

Fastigheten skall innehålla enfamiljsbostad.

4.1 Ladugården (13)

0

Byggnadsvolymen skall bibehållas och material som används skall vara lika befintligt. Ladan skall behålla sitt slutna intryck mot norr men får öppna sig mot söder. Mot söder tillåts större, välstuderade glasöppningar.

Tänkbara verksamheter är daghem och/ eller fyra bostäder.

4.1 Slöjdboden (14)

1

Byggnadsvolymen skall bibehållas.

Fastigheten skall användas som bostadskomplement.

4.1 Växthuset (16)

2

Byggnadsvolymen skall bibehållas.

Tänkbar verksamhet är kakelugnsmakare.

4.1 Handelsträdgården (17)

3

Byggnadens utseende skall bibehållas mot norr och material som används skall vara lika befintligt. Mot söder skall byggnaden kompletteras med två välstuderade volymer.

Fastigheten skall användas som en- eller tvåfamiljsbostad.

4.1 Trädgårdsvillan (18)

4

Byggnaden skall bibehållas och material som används vara lika befintligt.

Fastigheten skall användas som enfamiljsbostad.

4.1 Trädgårdsmästarbostaden (20)

5

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende med tillåten utbyggnad i form av en färdigbyggt huskropp. Material som

STUDIO 1-11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förmamn@studio1-11.se	DP 410	ANTAL BLAD 12	BLAD NR 13(14)
		DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA	PROJEKTNR 9368
		DATUM Oktober 2004	SENASTE REV -

utbyggnad i form av en förlängning av huskroppen. Material som används skall vara lika befintligt.

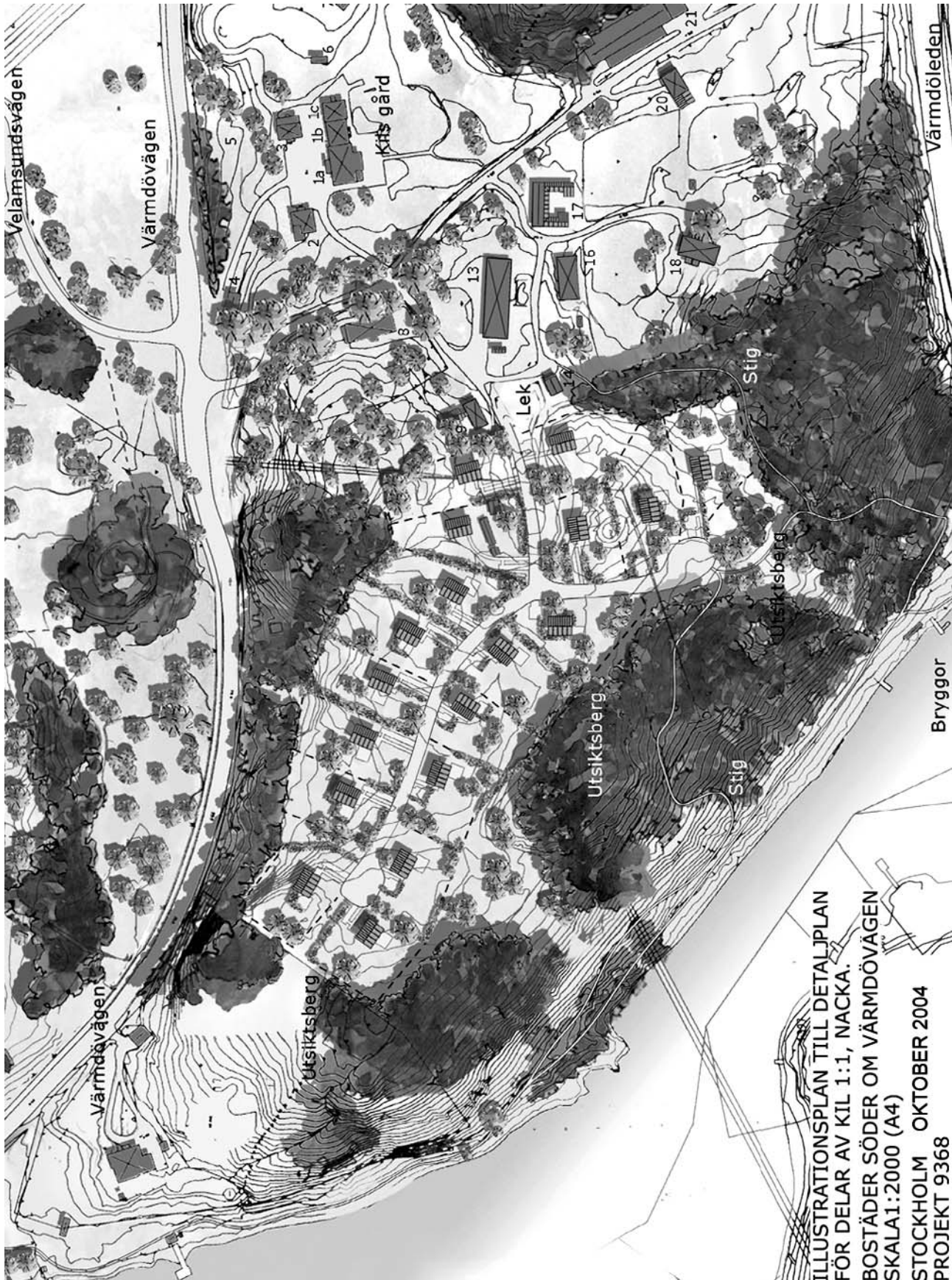
Fastigheten skall användas som enfamiljsbostad.

4.1 Magasinet (21)

6

Byggnaden bibehålles i nuvarande utseende.

<p>STUDIO 1 11 ARKITEKTER AB PONTONJÄRGATAN 37, SE-112 37 STOCKHOLM TEL: +46(0)8 785 05 60, FAX: +46(0)8 653 22 46 VILLA EKUDDEN, SE-745 93 ENKÖPING, TEL: +46(0)171 332 10, FAX: +46(0)171 342 20 E-post: förnamn@studio1-11.se</p>	<p>DP 410</p> <p>DEL AV KIL 1:1, NACKA BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN, NACKA</p>	<p>ANTAL BLAD 12</p> <p>PROJEKTNR 9368</p> <p>DATUM Oktober 2004</p>	<p>BLAD NR 14(14)</p> <p>SIGNATUR ABM</p> <p>SENASTE REV -</p>
--	--	--	--



ILLUSTRATIONSPLAN TILL DETALJPLAN
FÖR DELAR AV KIL 1:1, NACKA.
BOSTÄDER SÖDER OM VÄRMDÖVÄGEN
SKALA 1:2000 (A4)
STOCKHOLM OKTOBER 2004
PROJEKT 9368

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kil 1:1, söder om Värmdövägen Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

MILJÖKONSEKVENSER OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

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

SAMMANFATTNING

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** och i de fall det är av betydelse även ett **nollalternativ**.

Ett tidigare icke exploaterat naturområde kommer att bebyggas. Den vackra bergsbranten ner mot Kilsviken säkerställs som parkmark. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed också. De större stigarna i området befästs i planen och kommer även fortsättningsvis att vara tillgängliga för allmänheten. Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden bl.a. har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts. Strandskyddet hävs i förslaget för de delar av planområdet som ligger öster om bergsryggen ner mot Kilsviken

Herrgårdsanläggningen samt området väster om herrgården med de gamla ekonomibyggnaderna kommer att bevaras i sin nuvarande struktur. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas med bevarandebestämmelser. Tillkommande bebyggelse har placerats så, att den endast i begränsad omfattning exponeras mot Kilsviken, motorvägen och den befintliga kulturmiljön

Delar av planområdet utsätts för bullernivåer som överstiger de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan > 55 dB (A). Med en föreslagen skärm på 1,9 meter utefter Värmdöleden bedöms den nya bebyggelsen klara riktvärdena. För att minska problem med buller vid komplettering av befintlig bebyggelse finns en planbestämmelse som styr husens placering. Bestämmelsen lyder ”Bebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller”. Vid uteplats samt vid fasad utanför sovrum skall ekvivalentnivån inte överstiga 55 dB(A)”.

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** och i de fall det är av betydelse även ett **nollalternativ**. Enligt utbyggnadsalternativet föreslås området utnyttjas huvudsakligen för handel och bostäder. Nollalternativet motsvaras av att området även fortsättningsvis till huvuddelen består av naturmark.

De frågor som bedöms som särskilt viktiga att beskriva samt hitta bra lösningar för är buller, samt att bebyggelsen i möjligaste mån anpassas de naturliga förutsättningarna med minsta möjliga ingrepp.

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 enbostadshus.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av miljöbevakare Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell, ingenjör Per Johnsson samt kommunantikvarie Gisela Tibblin.

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.*

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 påverkar oss på olika sätt och har stor betydelse för vår hälsa och för möjligheten till en god livskvalitet. Sömnstörningar är en av de allvarligaste effekterna av bullerexponering. Buller under sömnperioden kan ge upphov till ökad hjärtfrekvens, kropps rörelser och/eller uppvaknande. Följdeckterna är ökad trötthet och försämrade reaktionsförmåga.

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

Området utsätts för trafikbuller från främst Värmdöleden. WSP Akustik har utfört bullerutredning för området 2003-10-02, samt komplettering 2004-09-01. Bilaga. Av utredningen framgår att området utsätts för buller från Värmdöleden. I dagsläget ligger den ekvivalenta bullernivån på mellan 55-65 dB(A) på de värst utsatta platser som ska bebyggas samt vid befintlig bebyggelse. För att förbättra ljudnivån inom området föreslås en 1,9 meter hög skärm vid bron och en bit österut.). Med föreslagna skärm bedöms den nya bebyggelsen klara riktvärdena Maximala ljudnivåer understiger riktvärdena framför alla fasader.). För att minska problem med buller vid komplettering av befintlig bebyggelse finns en planbestämmelse som styr husens placering. Bestämmelsen lyder "Bebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller". Vid uteplats samt vid fasad utanför sovrum skall ekvivalentnivån inte överstiga 55 dB(A)".

Slutsats: För att minska bullernivåerna inom området föreslås utbyggnad av en 1,9 meter hög skärm vid bron och en bit österut. Med föreslagen skärm bedöms den nya bebyggelsen klara riktvärdena. För att minska problem med buller vid komplettering av befintlig bebyggelse finns en planbestämmelse som styr husens placering/tillbyggnad. Bestämmelsen lyder: ”Bebyggelsen ska placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller. Vid uteplats samt vid fasad utanför sovrum skall ekvivalentnivån inte överstiga 55 dB(A)”.

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 topografin 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 idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för partiklar är det MKN för dygn som är svårast att klara. Medelvärde 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.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområde som andra delar av kommunen. Vid gränsen mot Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara MKN 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 kommer att klaras.

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.

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Nuläge

Kils historia går tillbaka till medeltiden. Under rysshärjningarna 1719 stacks gårdens byggnader i brand, men återuppfördes ganska snart därefter. Efter att under olika epoker tillhört säterierna Boo, Kummelnäs och Velamsund friköptes Kil på 1850-talet.

Man kan följa gårdens utveckling genom tiderna då det finns en lång och väldokumenterad historia ,bl.a. i kartform från i början på 1700-talet.

Kils gård upplevs fortfarande som en sammanhållen och välbevarad herrgårdsmiljö med huvudbyggnad , flyglar och ekonomibyggnader. Odlingslandskapet gör sig fortfarande starkt påmint när man närmar sig Kihls gård. De tidigare åkrarna är gräsbevuxna och hålls genom hästbete fortfarande till stor del öppna, liksom de tidigare ängsmarkerna. Värmdövägen upplevs här som väldigt stor och utgör en barriär, som avskärmar huvudbyggnaden från odlingsmarken.

Då gårdens markinnehav till stor del avyttrades 1959 kom området med ekonomibyggnader väster om herrgården att ingå i försäljningen. Denna del av planområdet utgör fortfarande en väl sammanhållen och kulturhistoriskt mycket värdefull miljö, där den stora ladugården, uppförd 1884, intar en central plats och kring vilken den övriga bebyggelsen grupperar sig. Denna är av skiftande utformning och storlek till följd av dess ursprungliga funktioner. Flera av ekonomibyggnaderna har också omvandlats till bostadshus. Material och färgsättning är gemensam och gör att området upplevs som en tät, sammanhållen och enhetlig miljö.

Området är till stora delar exponerat från framförallt Värmdöleden, Graningevägen och Kilsviken men även från Värmdövägen.

Från landskapsbildssynpunkt är höjdryggen mot Kilsviken särskilt känslig.

Utbyggnadsförslaget

Förslaget innebär att herrgårdsanläggningen samt området väster om herrgården med de gamla ekonomibyggnaderna skyddas med bevarandebestämmelser. Området kommer vidare att bevara sin nuvarande struktur och endast kompletteras med enstaka byggnader som garage – uthus. De mest värdefulla byggnaderna bevaras och rustas upp på ett antikvariskt riktigt sätt. Övriga byggnader ersätts av volymer likt de befintliga.

Av synnerligen stort värde för upplevelsen av miljön är den stora ladugården som intar en central plats i området väster om Graningevägen. Byggnaden planeras inrymma daghem alternativt lägenheter. Ur antikvarisk synpunkt förordas att den nyttjas för verksamheter då bostadsanvändning i regel innebär en större påverkan på exteriören. Vissa förändringar i exteriören kan dock vara nödvändiga – som t ex upptagande av fönster, nya entréer m. m. Detta borde dock kunna lösas på ett ur kulturhistorisk synpunkt acceptabelt sätt. De exteriöra förändringarna kommer också att koncentreras till byggnadens södra fasad – baksidan, vilket innebär att huvudfasaden mot norra kommer att bevara sin slutna karaktär.

Ett separat gestaltungsprogram har upprättats, för att säkerställa kulturmiljövärdena vid om-, till- och nybyggnation.

Tillkommande bebyggelse har placerats så, att den endast i begränsad omfattning exponeras mot Kilsviken, motorvägen och den befintliga kulturmiljön. Särskilt värdefull vegetation har mätts in och fått skydd i planens bestämmelser.

Slutsats: Herrgårdsanläggningen samt området väster om herrgården med de gamla ekonomibyggnaderna kommer att bevaras i sin nuvarande struktur. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas med bevarandebestämmelser. Tillkommande bebyggelse har placerats så, att den endast i begränsad omfattning exponeras mot Kilsviken, motorvägen och den befintliga kulturmiljön. Särskilt värdefull vegetation har mätts in och fått skydd i planens bestämmelser. Ett separat gestaltungsprogram säkerställer kulturmiljövärdena vid om-, till och nybyggnation.

NATUR OCH REKREATION

Nuläge

Området utgörs av det tidigare centrala gårdsområdet med omgivande odlings-, betes och skogsmarker. Området är typiskt för Nackas natur, med den dramatiska branten ner mot Kilsviken, inslag av vatten i form av Kilsviken, uppodlade flacka partier samt omgivande skogs-/naturmark. Här finns även intressanta bryn och sluttningszoner.

Planområdet utgörs, förutom av de tidigare uppodlade områdena, av frisk barrskog med inslag av hällmarkstallskog.

Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter finns inom området.

Större och för naturvården och landskapsbilden betydelsefulla träd har mätts in. Vegetationstyperna har klassificerats men någon heltäckande inventering av floran har ej utförts. Bergsbranten, gammal odlingsmark och ett större antal gamla träd indikerar att det kan finnas intressanta arter i området.

Området bedöms ha ett begränsat intresse för det rörliga friluftslivet. Det är omgivet och framförallt stört av de näraliggande större trafiklederna. Bullret från Värmdöleden är på vissa ställen mycket besvärande.

Det finns stråk genom området som används för promenader. Detta gäller främst vägen från Värmdövägen bort mot Graninge Stiftsgård och vidare mot Gustavsberg. Genom gårdsmiljön och vidare ner mot platsen för f.d. Kils fiskartorp finns en stig liksom utmed hela strandlinjen utmed Kilsvikens östra sida.

Större delen av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd – 300 m.

Utbyggnadsförslaget

Ett tidigare icke exploaterat naturområde kommer att bebyggas. Några för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs ej.

Värdefulla partier såsom branten ner mot Kilsviken, kommer enligt planförslaget ej att tas i anspråk. Bestämmelser som reglerar marklov för trädfällning på kvartersmark införs i planen.

I planförslaget säkerställs den vackra bergsbranten ner mot Kilsviken som parkmark. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed också. De större stigarna i området befästs i planen och kommer även fortsättningsvis, att vara tillgängliga för allmänheten. I planförslaget ingår även en upprustning och komplettering av stigarna.

Planförslaget innebär att strandskyddet hävs för de delar av planområdet som ligger öster om bergsryggen ner mot Kilsviken.

Den planerade bebyggelsen kommer att få god tillgång till närreklamationsområden och utomhusaktiviteter. Lekmöjligheter kommer att finnas inom kvarteret. Bollplan (som även kommer att nyttjas av den nya skolan) kommer att finnas på andra sidan Värmdövägen. Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på

vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen.

Hällmarkerna är särskilt slitagekänsliga.

Slutsats: Ett tidigare icke exploaterat naturområde kommer att bebyggas. Några för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter berörs ej. Den vackra bergsbranten ner mot Kilsviken säkerställs som parkmark. Allmänhetens tillgång till stranden säkerställs därmed också. De större stigarna i området befästs i planen och kommer även fortsättningsvis att vara tillgängliga för allmänheten.

Planförslaget innebär att strandskyddet hävs för de delar av planområdet som ligger öster om bergsryggen ner mot Kilsviken.

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.

Nuläge

Planområdet består av naturmark. Nederbörden infiltreras huvudsakligen. Området avrinner mot Kilsviken.

Utbyggnadsförslaget

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

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar genom t.ex. att antalet tak, infarter, p-platser ökar. Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar.

Avledning av dagvatten kommer 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.

Dagvattnet från vägen leds i täckta skärvdiken med dräneringsrör i botten alt diken inom vägområdet och leds vidare ner mot Kilsviken via befintliga diken och trummor.

Slutsats: Dagvatten från området kommer huvudsakligen tas om hand lokalt och bedöms inte ge någon påverkan på Kilsviken.

VÄGAR OCH TRAFIK

Nuläge

Graningevägen, som fortsätter in i Värmdö kommun, har enskilt huvudmannaskap är angöring till planområdet. Angöringen mot Värmdövägen inom planområdet är brant samt ”skråar” i ca 30 grader och med dålig sikt. Bärigheten varierar på Graningevägen inom planområdet. Vägbredden varierar mellan 3,5-5,0m.

Trafikbelastningen är idag låg då vägen försörjer ett tjugotal fastigheter samt Graninge stiftsgård. Uppskattningsvis har Graningevägen ca 100-200 fordon/veckomedeldygn. Tidvis kan trafikbelastningen vara något högre när Graninge stiftsgård har arrangemang av olika slag.

Kollektivtrafik, buss, finns på Värmdövägen med hållplatser i direkt anslutning till Graningevägen för färd österut mot Värmdö eller västerut mot Orminge/Stockholm.

Utbyggnadsförslaget

Planområdet kommer att anslutas mot Värmdövägen via Graningevägen. Graningevägens anslutning mot Värmdövägen byggs om, så att en vinkelrät anslutning erhålls. Värmdövägen flyttas då något norrut. Graningevägen profiljusteras så att ett retardationsplan erhålls i anslutning till Värmdövägen. Härmed förbättras trafiksäkerheten i denna i dagsläget kritiska punkt. Busshållplatsernas lägen justeras.

Graningevägens bredd förblir ca 4,5-5,0 m fram till den nya lokalgatans angöring. Gångmöjlighet på Graningevägen prövas vid projektering, då vägområdet p.g.a den kulturhistoriska miljön bör bibehållas och även fortsättningsvis vara förhållandevis smalt.

Korsningar utformas generöst så att de kan utnyttjas som T-vändning för större transporter. Trafiken ökar när planen genomförs, med ca 120 fordon/veckomedeldygn på Graningevägen i anslutningen mot Värmdövägen.

Graningevägen samt lokalgatorna kommer att få kommunalt huvudmannaskap

Slutsats: Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte alstra några större trafikmängder. Graningevägens anslutning till Värmdövägen byggs om för att förbättra trafiksäkerheten.

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2007-03-05 § 70/