

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m fl vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2009

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av permanentbebyggelse samt ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten och spillvatten.

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

#### **PLANDATA**

##### **Läge**

Planområdet är beläget i Velamsund i norra Boo. Planen avgränsas i söder och öster av Vikingshillsvägen, i väster av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (dp 391) samt i norr av Höggarnsfjärden och detaljplanen för Rørsundsviken (dp 85). Avgränsningen i norr har gjorts för att även omfatta fastigheterna runt Sångfågelvägen. De fastigheter i området som i framtiden föreslås få utfart mot Vikingshillsvägen ingår inte denna detaljplan utan i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen. Även de mindre markområden på enskilda fastigheter som kan behöva tas i anspråk som slänter till Vikingshillsvägen ingår i detaljplaneförslaget för Vikingshillsvägen medan resterande delar av fastigheterna ingår i denna detaljplan.

### **Areal**

Planområdets totala areal är ca 39,5 hektar. Vattenområden, dvs. en del av Höggarnsfjärden ingår i området.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet består till största delen av enskilt ägda fastigheter, 114 st. All natur- och vägmark i området ägs av Risets tomtägareförening. Kommunen äger fastigheten Velamsund 18:90.

## **INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

De norra delarna av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled, dvs. inseglingsled till Stockholm.

Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor s k "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten.

Enligt riksintresset för kust- och skärgårdsområdet ligger värdet i en växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik, vilket är av värde för turism och friluftsliv. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### **Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### **Hälsa och Säkerhet**

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

#### Översiktsplanen

Enligt kommunens *översiktsplan 2002* anges att hela norra Boo är avsatt för bostadsändamål med inslag av verksamheter. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut.

#### Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd som gäller 100 m upp på land och 100 m ut i vattnet från Höggarnsfjärdens strandlinje. Även delar av ett antal fastigheter i sydvästra delen av planområdet omfattas av strandskydd 100 m från Karbosjön. För kvartersmark inom detaljplanen *Bpl 98* (Sångfågelvägen) är strandskyddet upphävt.

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För den större delen av området gäller idag *områdesbestämmelser (OB 3)*, som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig vegetation. Enligt dessa får huvudbyggnad endast uppgå till 45 kvm byggnadsarea i en våning med loft och uthus till högst 20 kvm byggnadsarea. Inom området finns 22 stycken permanentklassade bostäder som inte omfattas av dessa bestämmelser. Hela området utmed kusten utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö, där lovplikten är utökad.

För 14 fastigheter vid Sångfågelvägen gäller en äldre detaljplan *Bpl 98*, som vann laga kraft 1946. Den medger en byggrätt på 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad samt på 30 kvm för uthus. Taklutningen får inte överstiga 30° och det är endast tillåtet med en våning. Tomts areal får inte understiga 1750 m<sup>2</sup>.

#### Kulturminnesvårdsprogram

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)* ingår den del av planområdet som ligger norr om Risvägen och Fösabacken i en helhetsmiljö, dvs. en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Området längst upp på Sångfågelvägen och vid Fösabacken har värderats som närmiljöer, det vill säga områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

#### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Riset och Sångfågelvägen ingår i kategorin enskilt huvudmannaskap. I denna kategori föreslås en mer kortsiktig planering och utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, dvs. att

vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Denna förenklade planeringsmodell omfattar därmed en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten, större byggrätter samt vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder har initierats av vägföreningen. Planarbetet omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Planarbetet för del av Riset och Sångfågelvägen tar viss hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för dessa frågor och möjliggör vissa vägbreddningar/vändplaner enligt vägföreningens önskemål.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### **Historik och områdets nuvarande användning**

Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård som under 1800-talets slut började stycka av tomter närmast kusten för sommarbebyggelse. Sommarnöjena från 1800-talets slut karaktäriseras av stora tomter, lummiga trädgårdar och en rikt utsmyckad panelarkitektur med stora verandor ut mot vattnet. Husen låg ofta högt med vida utblickar över skärgården och vattnet.

De stora och påkostade sommarvillorna kom senare att följas av en mer sammanhängande och anspråkslös fritidsbebyggelse längre inåt landet. Hit hör Riset som styckades av från Velamsunds gård på 1940-talet. Aktiebolaget Tusculum sålde tomterna och lät även bygga ut vägnätet och borra brunnar. Byggstilarna i Riset kom att variera men den gemensamma nämnaren var enkelheten och småskaligheten. Om- och tillbyggnader har skett senare och efter hand har även fritidshus tillkommit. Ett flertal av fritidshusen bebos nu permanent.

### **Mark och vegetation**

#### *Terrängförhållanden och vegetation*

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. Planområdet är starkt kuperat. De högre partierna domineras av tall på grunda hållmarker, på sluttningarna har blandskog etablerat sig och i de lägre, blötare delarna återfinns salixarter, björk och al. På såväl privat som allmän mark finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär. Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bl.a. lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

### *Geotekniska förhållanden och radon*

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några få mindre och mer låglänta partier består marken av lera – till övervägande del postglacial. Det förekommer även mindre områden med sand.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns ca 115 fastigheter. Av dessa har 22 fastigheter i gällande områdesbestämmelser klassats som bostad för permanentboende. Ytterligare 14 fastigheter har byggrätt för permanentbostad genom den gällande planen Bpl 98. Den verkliga andelen permanentboende i området är dock större eftersom många redan bor permanent i sina fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter.

Bebyggelsen i området har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till och moderniserats för permanentboende. Andra hustyper är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även ett fåtal äldre tvåplanshus förekommer.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Området längs Höggarnsfjärden ingår i det riksintresse för kulturmiljövården som utgörs av inloppet mot Stockholm och det är också här man finner den äldre bebyggelsen. På Sångfågelvägen och Fösabacken ligger några kulturhistoriskt värdefulla sommarvillor. Husen som alla har ett framträdande läge i landskapsbildningen är av stor betydelse för riksintressets bevarande men också för helhetsupplevelsen av området.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att denna del av planområdet är mycket känsligt från landskapsbildssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är andra viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m<sup>2</sup>. Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m<sup>2</sup> medan den i västra delen är ca 2300 m<sup>2</sup>.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### **Service**

I direkt anslutning till planområdet finns Backeboskolan, som är en friskola med förskoleklass och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskoleklass och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskoleklass och årskurs 1-9) finns ca 2,5 km respektive 4 km söder om planområdet. I översiktsplanen har mark reserverats som utredningsområde för en

eventuell ny skola i Rams Mora, ca 1 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns ca 1 km längre bort. Där finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell en öppen förskola. Inom Grävlingberg finns en ny tomt för förskola planerad.

All dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på ca 4,5 km avstånd. Där finns även vårdcentral. Dagligvaruhandel finns även i Lännersta, Björknäs, Ektorps, Forum Nacka och Gustavsberg.

### **Friytor**

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreatiomsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet. Av särskilt stort rekreatiomsintresse är strandzonen.

Velamsunds naturreservat öster om planområdet är ett rekreatiomsområde med friluftsgård, föreningsliv m.m. Även Rams Mora sydost om planområdet har ett natur- och rekreatiomsvärde. En sammanhållen strandpromenad med högt rekreatiomsvärde finns längs stranden med början från Östra Uppfartsvägen utanför detta planområde, förbi Grävlingberg och vidare österut fram till Båtvägen.

### **Vattenområden**

Delar av Höggarnsfjärden ingår i planområdet.

### **Gator och trafik**

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från Vikingshillsvägen och Risvägen. Alla vägar inom planområdet har idag enskilt huvudmannaskap och sköts av Risets vägförening. Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt och har en låg standard planerad för en fritidshusbebyggelse. De flesta vägar är belagda med oljegrus. De slingrar sig fram efter de topografiska förutsättningarna. Siktproblem finns på vissa platser. På vissa branta vägavsnitt kan problem med framkomlighet uppstå särskilt under vintertid.

För de oskyddade trafikanterna dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. Backkrön med skymd sikt, vegetation och bebyggelse nära korsningar bidrar till sikt- och trafiksäkerhetsproblem.

### **Kollektivtrafik**

Vikingshillsvägen i anslutning till planområdet, är belagd med asfalt och har kommunen som huvudman. Den trafikeras av busslinje 421 respektive 448. Busshållplatserna saknar i de flesta fall avstigningsytor och bussfickor. I dagsläget pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för Vikingshillsvägen för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten samt möjliggöra bättre busshållplatser och en utbyggnad av gång- och cykelväg.

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik året runt. Angöring sker närmast vid Risets ångbåtsbrygga.

### **Teknisk försörjning**

De flesta fastigheterna i planområdet har idag enskilda vatten- och avloppslösningar (VA). Många är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt. En snar förbättring av VA-situationen är därför nödvändig.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid norra delen av Risvägen och en vid Röde Orms väg.

### **Trygghet och säkerhet**

Inom området finns idag inga gångbanor.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Allmänt**

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidshusfastigheter. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt med en permanentbebyggelse tillvaratas. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. I enstaka fall där så bedöms lämpligt kan enskilda kretsloppslösningar få anordnas.

### **Mark och vegetation**

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR) i detaljplanen. Befintlig mark och vegetation inom kvartersmark som bedömts särskilt värdefull för landskapsbild och närmiljön skyddas från ny bebyggelse genom s.k. punktprickad mark samt n-beteckning. Inom dessa områden krävs marklov för trädfällning. Syftet med bestämmelsen om marklov för trädfällning är att skydda för landskapsbild och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter, bevara de gröna gaturummens småskalighet samt bevara områdets karaktär med naturtomter. Landskapsbild sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Radonmätningar bör utföras i hus i speciellt utsatta positioner. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

### **Tillkommande bebyggelse**

De nya byggrätterna ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. Generellt tillåts två våningar, slutningsvåning är lämplig på branta tomter. Den högsta tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11% av tomtarean eller maximalt 180 kvm. Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 8% av tomtarean eller maximalt 140 kvm. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas.

Bygglov för källare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm.

Värdefull naturmark och vegetation ska bibehållas. Schaktning, sprängning och markfyllning ska undvikas i möjligaste mån. Inom de områden som är särskilt känsliga från kulturmiljö- och landskapssynpunkt finns särskilda riktlinjer för bebyggelsens utformning, se vidare under rubriken kulturmiljö och landskapsbild.

En byggrätt för föreningsbastu läggs ut i anslutning till befintlig föreningsbrygga. Byggrätten för bastu och omklädning får uppgå till högst 20 kvm byggnadsarea.

Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna, t ex avseende byggnadsarea, höjd eller placering, ska ändå anses vara planenliga.



## Kulturmiljö och landskapsbild

### **Riktlinjer vid tillkommande byggnad/ändring av byggnad**

Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön föreslås för de norra delarna av planområdet närmast Höggarnsfjärden en generell skyddsbestämmelse q som syftar till att bevara övergripande kulturvärden.

Grundläggning skall ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt skall undvikas. Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning med källare eller sluttningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnads tradition d v s material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen skall anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Med detta menas att fasader ska utföras med träpanel och takmaterialet utgöras av tegel eller falsad plåt.

För de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheterna Velamsund 1:204, Velamsund 1:205 och Velamsund 19:10 föreslås en skyddsbestämmelse (q<sub>1</sub>) innebärande att byggnaderna inte får rivas samt att utvändiga underhållsarbeten om möjligt skall utföras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadernas tillkomsttid.

För kulturhistoriskt intressant byggnad på fastigheten Velamsund 18:117 föreslås en varsamhetsbestämmelse (k) som innebär att karaktärsdrag och värden särskilt skall beaktas vid om- eller tillbyggnad.

Den föreslagna byggrätten för föreningsverksamhet i anslutning till föreningens badbrygga ska utformas efter mönster av äldre traditionellt badhus. Se även referensbild till höger.



Referensbild: Aldre traditionellt badhus

### **Service**

Inom planområdet föreslås ingen allmän eller kommersiell service. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghem samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp och Orminge. Ytterligare förskolor planeras i Kummelnäs.

### **Friytor**

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur. Vägföreningen ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för åtgärder av befintliga anläggningar i området.

### **Vattenområden**

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen. Bryggorna tillhör tomtägarföreningen samt Risets båtklubb.

### **Gator och trafik**

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Vägnätet har klassificerats i uppsamlingsväg och lokalväg. Vägföreningen i området ansvarar för upprustning av vägnätet. Detaljplanen ställer krav på att vägkroppen har en uppbyggnad som säkrar att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Hörnavskärningar och breddökning av vägområdet möjliggörs bl.a. längs Pilrisvägen, Karbovägen och Gröna vägen. Detaljplanen möjliggör att vändplatser anordnas vid Sångfågelvägen, Almstigen, Gröna vägen, Pilrisstigen och Karbovägen. Breddningarna/vändplanerna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän plats mark.

För att öka trafiksäkerheten på Vikingshillsvägen, som är en huvudgata, minimeras antalet utfarter mot Vikingshillsvägen. Därför införs in- och utfartsförbud mot Vikingshillsvägen för samtliga angränsade fastigheter. Detta gäller även två fastigheter som idag har utfarter mot Vikingshillsvägen (Velamsund 1:172 samt Velamsund 1:161). Utfart från dessa fastigheter föreslås istället anordnas mot Enrisvägen.

Vikingshillsvägen utanför planområdet, som trafikeras av SL:s busstrafik, ska breddas och förses med gång- och cykelväg. Detta behandlas som ett separat planärende. De markområden på enskilda fastigheter i anslutning till Vikingshillsvägen som behövs som släntområden till Vikingshillsvägen ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen medan övriga delar av fastigheten ingår i denna

detaljplan. Detta berör fastigheterna Velamsund 18:27, 18:31 samt 1:165. Någon kollektivtrafik in i detta planområde är inte aktuellt.

All privat biluppställning förutsätts ske på kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna.

### **Geoteknik**

Områden med svårare grundläggningsförhållanden kan i begränsad omfattning förekomma. Detta gäller områden med lera eller organiska jordar. Här bör geotekniska undersökningar föregå ett byggande.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten (VS)**

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Om man önskar anordna kretsloppslösning får det i sådana fall särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

För att undvika djupa schakter och minimera miljöpåverkan utförs grunt förlagda ledningar i isolerlåda sk. LTA, lågtrycksanläggning för spillvatten. Några fastigheter kommer att kunna anslutas med självfall till befintlig utbyggd vatten- och spillvattenanläggning.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar till de uppsamlade diken för att till sist ledas till Höggarnsfjärden. Vägföreningen är huvudman för dagvattenhanteringen. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

#### **Värme**

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system rekommenderas, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov.

#### **El**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Förutom de befintliga transformatorstationerna inom planområdet planeras inga ytterligare.

### **Avfall**

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen. Behållare finns även vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen i Ramsmora, utanför planområdet. Miljöstation för kemikalier, färg, bilbatterier m.m. finns vid OKQ8 i Orminge centrum.

### **Trygghet och säkerhet**

Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Inga gångbanor planeras inom området. På de mindre vägarna är dock trafikmängderna små. Vägöreningen ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och områden betecknade med WV. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktaga för bryggor eller tomtmark. Strandskyddet föreslås även upphävas för ett område i anslutning till områdets föreningsbrygga för att möjliggöra uppförandet av bastu eller liknade byggnad (område för föreningsverksamhet) samt för befintlig paviljong i nordöstra delen av planområdet. Skälet för upphävande är att marken redan idag är ianspråktagen då mindre byggnader redan finns uppförda. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, dvs. natur, lokalgata m.m.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Idag ansvarar Risets vägförening för detta område. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplanläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, dvs. vägar, gångvägar och naturmark etc. om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 81,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 2,3 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 16,2 %. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för dagvatten föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### **Genomförande**

Vägföreningen är huvudman för allmän platsmark och dagvatten. Kommunen är huvudman för vatten och spillvatten.

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs inlösen av privat tomtmark på vissa platser. I anslutning till Enrisvägen föreslås en gemensamhetsanläggning inrättas för infart och VS-ledningar.

### **Tidsplan**

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna genomföras under 2010. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En anläggningsförrättning, för att fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Ekonomi**

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Therese Martinsson  
Planarkitekt