

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i april 2011

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett s.k. förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till åretruntboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. Terrängen är kuperad med hållar och branter som vanligt inslag, och sluttar ner mot Lännerstasunden i söder. Planområdet har i grunden ett karakteristiskt vägnät för den småskaliga sommarstugebebyggelse som området från början avsågs för. I dagsläget har området enskilt huvudmannaskap för vägarna. De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar.

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Byggrätternas storlek tas fram utifrån de förutsättningar som finns på platsen. I detaljplanen ska vägarnas standard regleras så att de uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Plangenomförandet kommer att medföra att ett tjugotal nya fastigheter skapas i de delar av planområdet som tål förtätning. I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där kommer att ha vissa restriktioner i bl.a utformningen. Värdefull växtlighet och mark skyddas, både genom att viss naturmark avsätts i planen och genom särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter.

Arbete pågår med bildandet av kulturresevatet Baggensstäket, som i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet angränsar i norr även till det kommande naturreservatet Trollsjön. För båda reservaten kommer tillfart att ske genom planområdet.

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggensstäket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda, bostadsområden med främst villabebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar ca 53 hektar, varav ungefär 5,5 hektar upptas av vattenområde och ca 5 hektar är planerat att upptas av kulturresevatet Baggensstäket.

Markägoförhållanden

Planområdet upptas till största delen av privatägda bostadsfastigheter. Fastigheterna har mycket varierande storlekar, med ett tiotal på över 4000 m² och flertalet på ca 2000 m². Nacka kommun är största fastighetsägare, men markinnehavet består främst av vägmark och vattenområden. Det största privata fastighetsinnehavet inom området upptas av de fastigheter (Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82) som hör till sekelskiftesvillan Lindängen. Andra stora fastighetsägare är bostadsföretaget JM och det privata sjukhemmet Gammeludden, vilkas fastigheter dock huvudsakligen ligger inom det område som är tänkt för kulturresevatet Baggensstäket.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Den södra delen av området omfattas av riksintresset för Stockholms kust och skärgård, vilket innebär att ingrepp som påtagligt kan skada de samlade natur- och kulturvärdena

inte tillåts där. Bestämmelsen innebär även att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma utom som komplettering till befintlig bebyggelse. Riksintresset ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga orter eller det lokala näringslivet.

Vattenvägen genom bl.a. Baggensfjärden och Lännerstasundet utgör ett riksintresse för förleden. Riksintresset kräver att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och säkerhet

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

MILJÖBEDÖMNING

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och

bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan är området utlagt som enbostadshusområde. Planförslaget strider därmed inte mot gällande översiktsplan och bedöms inte heller påverka den vidare översiktliga planeringen i området. Något program för planområdet behövs inte eftersom planförslaget överensstämmer med översiktplanen.

I översiktsplanen anges att ett område vid Trollsjön ska bli naturreservat och att ett område norr om Knapens håll har föreslagits som naturreservat. Vidare planeras enligt översiktsplanen en strandpromenad genom området från Tollare österut utefter Lännerstasundet.

Kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram var på samrådsremiss under sommaren 2010. Kulturmiljöprogrammet antogs i mars 2011 och övriga program är planerade att antas under 2011. En närmare redogörelse av vad som gäller för planområdet i respektive program finns att läsa under separata rubriker i texten nedan.

Strandskydd

Hela området omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 100 m från stranden på land och i vattnet. Byggnader, bryggor och anordningar av alla slag som avses uppföras inom strandskyddsområde kräver strandskyddsdispens eller ett upphävande av strandskyddet. Strandskydd finns både längs Lännerstasundet och Baggensstäket, samt runt Trollsjön norr om planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För huvuddelen av planområdet gäller endast områdesbestämmelser OB2 med kompletterande OB20. OB2 från 1992-04-02 gav en utbyggnadsmöjlighet för fritidshus på 45 kvm med loft samt 20 kvm uthus eller garage. OB20 togs fram 2005-11-11 för att möjliggöra utbyggnad av fritidshus till 75 kvm med loft samt 20 kvm uthus eller garage. För de hus inom området som är permanentklassade gäller dock inte områdesbestämmelserna.

Två av fastigheterna inom området har fått områdesbestämmelserna OB2 ändrade så att bostadshusen omklassificerats från fritidshus till permanentklassade hus. Detta gäller Lännersta 11:14 (OB10, laga kraft 1998-12-23) och Lännersta 1:335 (OB14, laga kraft 2000-03-17).

De fastigheter i områdets nordöstra hörn som har utfart mot Nytorpsvägen omfattas av ett antal olika detaljplaner. För de fastigheter som har utfart från söder gäller Dp 278, vilken vann laga kraft 2001-11-15. De fastigheter som ligger norr om Nytorpsvägen omfattas av ett flertal detaljplaner. För de tre östligaste fastigheterna gäller Dp 61, vilken vann laga kraft 1991-03-12. För de övriga två fastigheterna samt den befintliga naturremsan gäller Bpl 81, som vann laga kraft 1941-10-10. Denna byggnadsplan har kompletterats med ändring av detaljplan Ädp 226 (laga kraft 2000-03-17), Ädp 298 (laga kraft 2002-10-11) och Ädp 365 (laga kraft 2005-10-31).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2005-01-10 § 11 att godkänna startpromemorian för detaljplanen.

Till grund för förnyelseplaneringen i södra Boo ligger "Planeringsstrategi för Utvecklingsområden i Boo", som beslutades i kommunstyrelsen 2001. Här beslutades om områdesindelning och prioriteringsordning för förnyelseområdena. 2006 fattade kommunstyrelsen beslut om nya principer för förnyelseplaneringen 2006 och gav Miljö & Stadsbyggnad i uppdrag att uppdatera planeringsstrategin.

Kommunstyrelsen godkände "Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo", med förslag till områdesindelning och tidplaner den 18 augusti 2008, § 145. För Lännersta 2 innebar detta att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006, samt att

beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp samt allmänna platser (vägar och parkmark).

Beslut finns om att inrätta naturreservat i ett område norr om Baggensstäket och i ett område runt Trollsjön. Under arbetet beslutades att Baggensstäket istället skulle bli ett kulturresevat, och reservatsförslaget var sommaren 2010 ute på samråd och är beräknat att antas sommar/höst 2011. Arbetet med naturreservatet Trollsjön har påbörjats under våren 2011 och planeras att gå ut på samråd hösten 2011.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Planområdets historia är starkt präglad av dess läge vid Baggensstäket, en av skärgårdens viktigaste farleder med mycket tidig betydelse och en funktion som ett av "låsen" till Mälardalen. I området finns flera rester av försvarsanläggningar från olika tider. På höjden nordväst om Gammeludden finns en lämning som sannolikt utgörs av en fornborg från järnåldern och/eller medeltiden. Rester av skansar finns på en höjd i öster intill Djurgårdsvägen, invid Stäkets strand nedanför denna höjd, samt i den nämnda fornborgen. Skansarna har satts i samband med Sveriges konflikter med Ryssland 1719 ("Slaget vid Stäket") och 1808, men den vid Djurgårdsvägen kan ha äldre ursprung.

Farledsläget har också gett upphov till tidig krogverksamhet för sjöfarande. På 1600-talet låg en krogstuga vid Gammeludden, vilken senare flyttades till Östra Stäket. Här låg också en bomspärr, som flyttades österut till Knapens håll på 1870-talet. Vid samma tid upphörde krogverksamheten. Idag finns inget bevarat av krogverksamheten på norra sidan av Stäket, dock finns den faluröda s.k. Erstavikskrogen kvar på Skogsösidan.

Huvuddelen av planområdet var ursprungligen en del av Lännerstas ägor. Lännersta gård, som kan ha förhistoriska anor, ligger väster om området. Mellan 1500-talet och tidigt 1800-tal låg Lännersta under Boo gård. Arkitekten Nicodemus Tessin d.y., som ägde Boo vid 1700-talets början planerade för en ny huvudbyggnad, eller möjligen lustlott, där 1870-talsvillan Lindängen står idag. Här finns en ålderdomlig lindallé och terrasseringar som skulle vara rester efter de ofullbordade planerna.

Till gårdstiden hör även den välbevarade torpstugan Nytorp i nordöst som omnämns första gången 1813. I hela området hittas även spår efter historisk ängsdrift och skogsbyte genom t ex grova ekar i skogsbyn samt åldriga tallar.

Nuvarande bebyggelsebild präglas främst av villa- och fritidshusbebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900. Även här finns en stark koppling till farleden, genom Gustavsbergbolagets ångbåtstrafik som pågick i närmare ett sekel från 1800-talets mitt. En annan viktig förutsättning för avstyckningarna var lantbrukets minskade betydelse i

området. De som från början hade råd att köpa en tomt och bygga en sommarvilla var främst Stockholms borgerskap, varför husen allmänt kallas ”grosshandlarvillor”.

Lännerstas första villaavstyckningar skedde omkring 1870, och från detta årtionde och åren strax därefter härrör området större och mest påkostade villor. Från 1907 ökade avstyckningarna genom bildandet av tomtbolaget AB Lännersta. Höjdryggarna och dess sluttningar blev attraktiva fritidstomter, vilka bebyggdes med ofta små och enkla fritidshus med varierande utseenden. Vägar anlades terränganpassat vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur. Efter att Skurubron stod färdig 1915 blev området lättillgängligt även landvägen, vilket påskyndade utvecklingen.

Mark och vegetation

Naturen inom området är mycket omväxlande, då området består av såväl dalstråk med lerinslag i jordmånen som bergsbranter och hållmarker med tunna moränjordar. Av stort värde för växt- och djurlivet är de förhållandevis begränsat exploaterade stora tomterna. På många platser finns orörda barrskogsområden och även inslag av magnifika ekar och tallar på öppen tomtmark.

De mycket torra markerna med tunna jordlager som förekommer inom området är ekologiskt känsliga och små förändringar i vattentillgången kan där åstadkomma stora vegetationsförändringar. De torra hållmarkerna med sina tunna jordlager är också känsliga för försurning och slitage.

Inom området är inte några sällsynta växt- och djurarter kända. Rådjur och hare trivs på de stora och lummiga tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet. Likaså innehåller strandlinjen sina speciella biotoper och arter och inom strandzonen finns såväl öppna gräsytor som tätare buskage och skog.

För att många växt- och djurarter skall kunna fortplanta sig, krävs att de olika lokalerna/biotoperna har kontakt med varandra. I Lännersta uppnås denna kontakt genom att tomterna är så stora, att ett rikt biologiskt liv kan existera och ha ett genetiskt utbyte, trots att området är exploaterat.

I förslaget till grönstrukturprogram, som är under utarbetande, anges naturmarken i planområdets södra del som närnatur och närskog. Denna naturtyp är rik på stigar och med markvegetation påverkad av slitage, samt är värdefull inte minst för barnens lek och upplevelse. Det utpekade området överensstämmer ungefärligen med det planerade kulturresevatet Baggensstäket. Den östra delen av detta område är även utpekad som ädellövskog med höga naturvärden, klass 3. Samma område har även värde för naturpedagogik, med art- och variationsrika miljöer. I den norra delen intill Trollsjön finns ytterligare ett område som är utpekad som barrblandskog med höga naturvärden

klass 3. Det klassade området ligger till största delen utanför plangränsen, men en mindre del sträcker sig in i planområdet.

Geologiska och hydrologiska förhållanden

Planområdet karaktäriseras av en bruten terräng med höjdryggar och dalgångar, ofta riktade i väst-östlig riktning. De högsta höjderna ligger 50-60 meter över havet. Området sluttar, delvis brant, mot Lännerstasunden i söder. Den södra delen av planområdet är lite flackare och öppnare än den norra.

Berggrunden är huvudsakligen uppbyggd av granit, men består i områdets östligaste delar av sedimentära bergarter som skiffer. På höjderna dominerar berg i dagen, delvis överlagrat av ett tunt moräntäcke. Detta moräntäcke blir tjockare i lägre liggande områden. I dalstråk och sänkor, särskilt i områdets västra del, överlagras detta i sin tur av lera av varierande tjocklek.

Dagvattnet i området avrinner, oftast i de naturliga lågområdena, mot sunden i söder. Norr om planområdet ligger Trollsjön som skapats genom dämning och saknar egentligt utlopp. Det finns uppgifter om att sjön kan ha dämats upp på 1800-talet för att fungera som vattenreservoar. Vattnet från Trollsjön tränger upp i marken sydväst om sjön, där den sägs orsaka problem med sankna marker och vatten i källare.

En del av den norra delen av området har förhöjd radonhalt i berggrunden, och klassas som högriskområde för markradon.

På fastigheten Lännersta 1:4 har det tidigare funnits växthus. Det kan därför finnas eventuella markföroreningar som härstammar från den växthusverksamhet som har funnits på plats och de kemikalier och uppvärmningsanläggningar som kan ha använts.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är ett s.k. förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till åretruntboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. Området omfattar ca 120 fastigheter. Bebyggelsemiljön är till stora delar kulturhistoriskt intressant, vilket behandlas under rubriken "Kulturmiljö" nedan. Planområdet ligger södervänt och karaktäriseras av stora tomter. De fastigheter som ligger i den norra delen präglas av mindre sommarstugebebyggelse. Fastigheterna längre söderut har i många fall vattenkontakt. Här präglas landskapsbilden av stora sommarvillor från slutet av 1800-talet och framåt.

Tillgängligheten för funktionshindrade till bebyggelsen varierar och är på flera platser låg på grund av den kuperade terrängen.

Kulturmiljö

Inom området ligger tre fornlämningsmiljöer som skyddas enligt kulturminneslagen. De utgörs av skansar från 1700- och 1800-talen med fornlämningsbeteckningarna Boo 17:1, Boo 18:1 och Boo 19:1. Fornlämning nr 18:1 vid Sieverts väg antas även ha rester av en förhistorisk fornborg. Möjligen har även skansen vid Djurgårdsvägen, fornlämnning nr 17:1, forntida ursprung. Lämningarna speglar Baggensstäket's långvariga roll som ett av "låsen" till Mälardalen.

I kommunens kulturmiljöprogram anges att området mellan Djurgårdsvägen och farleden är en kulturmiljö av lokalt intresse, närmiljö nr 22:2. Det rör sig om en farledsmiljö med f d sommarvillebebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område har det gjorts en inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, där husens kulturhistoriska värde beskrivs och klassas.

Lännerstas första villaavstyckningar skedde omkring 1870, och från detta årtionde och åren strax därefter härrör områdets större och mest påkostade villor, t ex Lindängen som har välbevarad "snickarglädje". Till fastigheten hörde en stor trädgårdsanläggning med bevattning från Trollsjön, som hade skapats för detta ändamål. Den äldsta delen av Gammeluddens sjukhem utgörs av en sommarvilla från 1910, Schnelliska villan, på platsen för ett sommarnöje från 1870-talet.

Service

Gammeluddshemmets gästhem i södra delen av planområdet är ett privat sjuk- och rehabiliteringshem. Där finns plats för 32 gäster, varav 9 med demenssjukdom.

Inom planområdet finns i dagsläget i övrigt ingen service eller handel.

Närmaste förskola är Sunnebo förskola omedelbart utanför planområdets nordvästra hörn. Ett familjedaghem ligger på andra sidan Sockenvägen ca 700 m norr om planområdet. På ungefär samma avstånd från planområdet i nordöst ligger Boo gårds skola, som är en F-6 skola. Ca 500 m åt nordväst finns även Lännerstaskolan med verksamhet inom F-5. Närmaste F-9 skola är Björknässkolan ca 2 km åt nordväst.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum drygt 3 km från planområdet.

Friytor

Strandzonen med strandpromenaden och området runt Gammeludden är ett attraktivt promenadområde. Strandpromenaden utgör en del av "lugna promenaden" som utgår från Boo gård och leder utmed Baggensstäket. Promenaden går tillbaka till Boo herrgård via Djurgårdsvägen. Strandpromenaden är delvis i relativt dåligt skick vilket förhindrar att den utnyttjas av t.ex. barnvagnar. Den relativt glesa trafiken gör att även vägarna nyttjas som promenadstråk.

Inom området ligger många fornlämningar som för kulturhistoriskt intresserade utgör utflyktsmål. Intill Gammeludden finns ett högt berg med en fornborg. Fornlämningarna ligger inom det område som föreslås som kulturresevat Baggensstäket.

Från de högsta höjderna har man fin utsikt åt flera håll. De flesta höjderna utgörs dock av privata tomter och är därför inte tillgängliga för allmänheten. Utsiktsberget med fornborgen norr om Gammeluddshemmet är ett undantag. Därifrån ser man ut över Lännerstasunden, Baggensstäket och delar av Saltsjöbaden.

Trollsjön norr om planområdet ingår i ett lokalt naturområde som är tänkt som ett blivande naturreservat. Sjön är bevuxen med vattenväxter och är inte lämplig att bada i, men är en lugn oas och i en trolsk miljö. Området nås antingen via Trollsjövägen och Nytorpsvägen genom planområdet eller via stigar, varav flera går genom planområdet

Vattenområden

Inom planområdet ingår vattenområden i Lännerstasundet och Baggensstäket, dit även allt vatten inom planområdet avrinner. Den uppdämda Trollsjön norr om planområdet har även sin avrinning genom planområdet.

I förslaget till kustprogrammet, som är under utarbetande, räknas vattenområdena inom planområdet till Stockholms inre skärgårds övergångsvatten, vilka har mycket till extremt skyddade bottenar. Området bedöms ha ett visst naturvärde, även om det är påverkat av bl.a. bebyggelse, bryggor och båttrafik samt näringstillförsel från Mälaren och reningsverk. Baggensstäket är tätt trafikerat sommartid, med fartygstrafik och fritidsbåtar som bidrar till såväl vågsvall som utsläpp av bensen, olja, kemikalier m.m. Detta sammantaget medför att naturliga livsmiljöer försvinner, näringsläckaget ökar och artrikedomen missgynnas.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet har i grunden ett karakteristiskt vägnät för den småskaliga sommarstugebebyggelse som området från början avsågs för. Området trafikförsörjs via Djurgårdsvägen österut och via Gammeluddsvägen, Djurgårdsvägen och Trollsjövägen västerut. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar i enlighet ”Samlad vägstrategi för förnyelseområden” som ingår som en del i kommunstyrelsens beslut 2006-08-21 om nya principer för förnyelseplaneringen.

I dagsläget har området enskilt huvudmannaskap för vägarna. Lännersta vägförening är väghållare, med undantag för Nytorpsvägen där Boo gårds vägförening är väghållare.

Geotekniska förhållanden

Vid dimensionering av gator beaktas att det är stor variation på vad befintlig väggkropp och underliggande jordlager utgörs av. Fyllningen utgörs till stor del av siltig och/eller mullhaltig jord samt att friktionsjorden huvudsakligen utgörs av siltig morän och siltmorän. Ställvis påträffas även mycket tjälfarliga lerlager. I området finns, i mycket stor utsträckning förhållanden till vilka den trafiktekniska utformningen har att anpassa sig. Då dessa förhållanden måste respekteras har på ett flertal platser frånsteg fått lov att göras från i handböcker redovisade standarder.

Vägarnas standard

Vägnätet har med en ökad permanenteringsgrad förbättrats men håller en låg standard, såväl bärighetsmässigt som trafiktekniskt med avseende på sikt, horisontal- och vertikalgeometri samt dränering.

Fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik

De mest trafikerade vägarna i planområdet är idag Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen. Korsningen mellan dessa vägar är en knutpunkt för trafiken i området, men samtidigt en plats med något otydlig trafiksituation. Trafiken på vägarna i området beräknas öka i och med ökat permanentboende och fler avstyckade fastigheter.

Inom planområdet finns inga anlagda gång- och cykelbanor. Både bilvägarna och strandpromenaden används dock för gångtrafik.

Parkering och angöring

Parkering och angöring sker på egna tomter.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns idag inom planområdet. De närmaste busshållplatserna finns vid Sockenvägen ca 500-600 meter från plangränsen. Sockenvägen trafikeras av relativt tät linjetrafik, dock finns där inga infartsparkeringar.

Waxholmsbolaget bedriver gles båttrafik vid Boo gård, ca 800 m från planområdets östgräns.

Teknisk försörjning

Ingen samordnad hantering av vatten-, avlopps, eller dagvattenledningar finns idag i området. Ett av huvudsyftena med planläggningen av området är därför att möjliggöra för samordnat kommunalt anläggande av nya ledningar.

Vatten och avlopp

De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar. En del är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt på grund av utsläpp.

En provisorisk ledning med kommunalt dricksvatten försörjer Gammeluddens vårdhem och ett antal bostadstomter söder om Djurgårdsvägen med dricksvatten. Ledningen är påkopplad på den dricksvattenledning som ligger i Djurgårdsvägen väster om planområdet. Anledningen till denna lösning är att det tidigare var problem med att få tillräckligt med dricksvatten till Gammeluddshemmet.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen i området sker huvudsakligen från norr till söder mot Lännerstasundet. Avrinningen koncentreras till de dalstråk där även lokalvattna är lokaliserade.

Problemområden för dagvatten har identifierats i förstudien. På några platser uppstår instängda områden där dagvatten från vägen inte kan rinna undan i vägdikena. I delar av området, främst nedströms från Trollsjön, finns vattensjuka områden. Kommunens dagvattennät underlättar avrinningen från området, men fastighetsägarna måste själva hantera de höga dag-/grundvattennivåerna på de aktuella fastigheterna. Vissa fastigheten har dock på grund av geohydrologiska förutsättningar mindre bra förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagens grundvattennivåer påverkas idag av vattenuttag ur privata brunnar och infiltration av spillvatten i enskilda avloppsanläggningar. Vattenbalansen i området påverkas även av hur grundvattenflödena i jordlagren och berggrunden samverkar.

Värme, el och avfall

Befintliga villor och fritidshus värms upp med egna anläggningar. För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen mellan Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen.

Närmaste återvinningsstation med batteriinsamling finns vid Boo gård skola ca 700 m nordöst om planområdet. En tidningscontainer finns i området vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende, genom införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse.

Plangenomförandet kommer att medföra att ett tjugotal nya fastigheter skapas i de delar av planområdet som tål förtätning, med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter, medan tre

skapas helt eller delvis av tidigare naturmark. Avgränsningen av dessa tomter styrs av hur angränsande tomter avgränsas samt av hur natur- och terrängförhållandena ser ut.

Fastighetsindelningen läses genom en planbestämmelse som anger hur många fastigheter som får bildas inom respektive kvarter/fastighet. När detaljplanen vunnit laga kraft är det inte tillåtet med fler avstyckningar utöver de som planen medger.

Byggrätternas storlek har tagits fram utifrån de förutsättningar som finns på platsen. I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där kommer att ha vissa restriktioner bl.a i utformningen. Värdefull växtlighet och mark skyddas, både genom att viss naturmark avsätts i planen och genom särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter.

Det befintliga sjuk- och rehabiliteringshemmet Gammeluddshemmet i södra delen av planområdet får enligt planförslaget möjlighet till viss expansion. Planförslaget innefattar även en ny förskola med upp till 4 avdelningar vid Djurgårdsvägen.

De natur- och parkområden som ligger i planområdets centrala södra delar kommer att utgöra huvuddelen av det planerade kulturresevatet Baggensstaket. En ny lekplats föreslås i anslutning till resevatet. Intill Djurgårdsvägen planeras för en mindre bollplan. Den strandpromenad som går genom området kommer att rustas upp för att öka tillgängligheten till den.

Området är planlagt för kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp samt allmänna platser (vägar och park- och naturmark). I detaljplanen regleras vägnas standard så att de uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område. I huvudsak behålls nuvarande vägnät. Dock förlängs Nytorpsvägen i planområdets nordöstra hörn, för att få en bättre lutning på tillfartsvägen till ett antal fastigheter. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, p.g.a. svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svängradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor.

Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett s.k. LTA-system (lättryckavlopp). Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar, vilket medför snabbare avrinning från området. Dagvattnet ska så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

Mark och vegetation

Naturmarkspartier med såväl torr hållmarkstallskog som fuktigare barrskog samt strandzoner säkerställs som naturmark i plan.

Natur- och parkområdet i södra delen av planområdet säkerställs som kulturresevat. Skötselöreskrifter tas fram för kulturresevatet för att skydda kultur- och naturvärdena. Trollsön med dess omgivningar norr om planområdet är tänkt som ett blivande naturresevat.

Norr om Djurgårdsvägen i västra delen av planområdet avsätts ytterligare ett större naturområde. Naturområdet utgörs av en trädbevuxen södersluttning med många ekar och upptar ca 14000 m². Området är idag i princip privatägt, men kommer genom plangenomförandet att övergå i kommunal ägo.

Ytterligare mindre naturområden finns längs med strandpromenaden, i anslutning till naturmarken omedelbart norr om planområdet och som naturkorridorer insprängda mellan bostadskvarteren.

Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter, medan tre skapas helt eller delvis av tidigare naturmark. Två föreslagna bostadsfastigheter i områdets nordöstra del utgörs idag av kommunalt ägd naturmark. För en fastighet i norra delen av planområdet föreslås viss utökning av tomtmarken in på kommunal naturmark. Avgränsningen av dessa tomter styrs av hur angränsande tomter avgränsas samt av hur natur- och terrängförhållandena ser ut.

Vegetationen och terrängen inom området är inventerad och inom särskilt värdefulla naturmarkspartier är både mark och vegetation skyddad genom planbestämmelsen n₁. Inom områden markerade med n₂ är träden skyddade genom krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Alléerna inom fastigheten Lännersta 1:4 skyddas genom en separat bestämmelse som anger att träden ska bevaras, n₃. Vid eventuellt behov av fällning av skadade träd, så kallade riskträd, skall dessa ersättas.

Bestämmelserna om vegetationsskydd är till största delen kompletterade med en bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Ytterligare områden som inte får bebyggas finns bland annat i anslutning till naturmarken.

Landskapsbild

För att kunna behålla landskapsbilden med stora ”naturtomter” i den södra delen av planområdet föreslås tomtstorlekarna vara något större där än i norra delen. Vidare ställs det krav på att viktiga träd och markområden ska bevaras, för att anpassning ska ske till befintliga naturförhållanden. Av särskild betydelse ur kulturhistorisk synvinkel är de alléer som finns på fastigheten Lännersta 1:4.

För landskapsbilden viktiga bergsbranter skyddas med en planbestämmelse om att marken i dessa områden inte får bebyggas. Denna bestämmelse är i många fall kombinerad med en bestämmelse om marklov för trädfällning.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram utpekas området mellan Djurgårdsvägen och farleden som en kulturmiljö av lokalt intresse, en farledsmiljö med f d sommarvillebebyggelse från 1800-talets slut och 1900-talets första del. För detta område gäller enligt kulturmiljöprogrammet att befintlig bebyggelses individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras, medan ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbild. Vidare ska tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras, särskild hänsyn tas vad gäller strändernas natur- och kulturmiljö och vägars karaktär respekteras i möjligaste mån.

För det i kulturmiljöprogrammet utpekade området har en inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse gjorts. Syftet var att utifrån denna kunna utforma planförslaget för att kunna skydda den befintliga bebyggelsen, samt styra utformningen av ny bebyggelse.

För befintlig bebyggelse finns olika skyddsbestämmelser, beroende på de specifika byggnadernas kulturhistoriska värde. Mycket värdefulla byggnader som inte får rivas förses med q₁. Kulturhistoriskt intressanta byggnader får en varsamhetsbestämmelse k. Bestämmelsen innebär att åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid, samt att tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering och arkitektoniskt uttryck. För byggnader med bestämmelsen a krävs bygglov för byte av fasad- fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som påverkar byggnadens och miljöns utseende.

Nyttillkommande bebyggelse söder om Djurgårdsvägen, samt inom de områden som angränsar dit, har en bestämmelse som syftar till att ny bebyggelse ska underordnas bebyggelse- och landskapsbilden.

De tre fornlämningar som finns inom planområdet ligger alla på naturmark och inom det blivande kulturreseptatet. Fornlämningarna skyddas av kulturminneslagen. För att undvika intrång i den fornlämning som ligger invid Djurgårdsvägen i planområdets östra del undviks breddning av Djurgårdsvägen söderut där.

Fornlämningarna ingår i en kulturhistoriskt intressant miljö i anslutning till Baggensstaket som är en del av ett planerat kommunalt kulturreseptat. Syftet med kulturreseptat Baggensstaket är att bevara och utveckla områdets värden för kulturhistoria, rekreation och biologisk mångfald. Reseptatets kulturhistoriska värden är framförallt knutna till Baggensstakets långvariga strategiska läge vid vattenvägen in mot

Stockholm, med försvarshistoriska lämningar. De kulturhistoriska värdena utgörs även av hävdade marker samt park- och trädgårdshistoriska inslag.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Åtgärder som berör dessa kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om arkeologisk utredning. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som inte framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. Planens vattenområde är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen som fattar beslut om marinarkeologisk utredning.

Tillkommande bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen i planområdet utgörs främst av bostäder. Planförslaget möjliggör även viss utbyggnad av ett befintligt vårdboende och uppförande av en förskola i områdets nordvästra del. För detaljer om dessa servicefunktioner se nedanstående avsnitt.

För bostadsområdena tillåts endast en huvudbyggnad inom varje fastighet. Huvudbyggnaden får uppföras i högst två våningar (II). Byggrätten för huvudbyggnad (permanentbostaden) är utformad som en andel av tomtarean med en maximal byggrätt för stora tomter. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11% av tomtarean eller maximalt 180 m². Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 8% av tomtarean eller maximalt 140 m². Byggrätten minskar därför med tomtstorleken för mindre tomter, vilket medför att det blir en viss variation i husens storlek.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m².

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. Nockhöjden räknas från medelmarknivån till taknock.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter grannens hörande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns.

Det finns ingen bestämmelse som begränsar 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.

I delar av området finns en planbestämmelse om att endast uthus/garage får uppföras. Längs Trollsjövägen och Gammeluddsvägen finns områden som har dagvattenproblem, och genom att använda denna bestämmelse undviks förhoppningsvis problem med fukt i källare här. För tre fastigheter längs Djurgårdsvägen möjliggörs uppförande av garage i anslutning till vägen, för att underlätta att tillfartsvägar inte behöver konstrueras i den branta sluttningen.

Särskilda bestämmelser finns för de byggnader som har kulturhistoriska värden. I den södra delen av planområdet, där bebyggelsen syns från Lännerstasundet och det finns stora kulturhistoriska värden, ställs det även krav på den nya bebyggelsens utformning. Se avsnittet om kulturmiljö ovan för detaljer.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.

Service

Planförslaget innefattar en ny förskola mellan Gammeluddsvägen och Hälsingevägen i områdets västra del. Tomten är ca 3700 m² stor. Förskolan får uppföras i högst en våning och beräknas omfatta upp till 4 avdelningar. För redogörelse av var närmaste skolor inom F-9 finns se rubriken Service under planförutsättningar.

Det befintliga sjuk- och rehabiliteringshemmet Gammeluddshemmet i södra delen av planområdet får enligt planförslaget möjlighet till viss expansion. Utbyggnad föreslås främst ske vid de delar av anläggningen som inte ligger i direkt anslutning till vattnet eller har kulturhistoriska intressen. Antalet våningar begränsas till två eller tre. Vidare ställer planförslaget krav på att utformningen av den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig arkitektur, skala och färgsättning. Till utställningen av detaljplanen ska ett gestaltungsprogram tas fram för Gammeluddshemmet, för att säkerställa en god och till området väl anpassad gestaltning av tillkommande bebyggelse.

Ingen ytterligare kommunal eller kommersiell service föreslås inom planområdet.

Friytor

Strandpromenaden kommer att rustas för att öka tillgängligheten till den. Den kommer att få en bredd på ca 1,5 m. Mötesplatser och sittplatser ordnas där det är möjligt utmed sträckan. Vissa delar av promenaden, kommer p.g.a. den komplicerade terrängen att förläggas på trädäck. Låglänta partier som riskerar att översvämmas vid högvatten kommer också att anläggas på trädäck alternativt kan marken fyllas upp.

För vissa sträckor längs strandpromenaden som är känsliga för stranderosion ska en strandskoning konstrueras. Strandskoningen placeras utanför den befintliga strandlinjen för att skydda den från erosion. Dess konstruktion, med grövre markmaterial och en relativt begränsad lutning, förhindrar att den spolats ut i vattnet.

Utmed Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer trottoarer att uppföras.

De natur- och parkområden som ligger i planområdets centrala södra delar kommer att utgöra huvuddelen av det planerade kulturreseptatet Baggensstäket. Tillgängligheten till dess områden, med fornlämningar och utsiktspunkter, kommer att öka till följd av de anläggningar och stigar som kommer att färdigställas. Kulturreseptatet kommer att medföra att det blir fler besökare till området än idag.

En ny lekplats föreslås vid Gammeluddsvägen i anslutning till det blivande kulturreseptat. Lekplatsen kommer att bli relativt stor. Intill Djurgårdsvägen planeras för en mindre bollplan. Intill bollplanen finns ytor som kan användas för t.ex. en basketkorg eller liknande.

Trollsjön med dess omgivningar norr om planområdet är tänkt som ett blivande naturreservat. Områdets huvudsakliga entré kommer att nå via Nytorpsvägen, där det inom planområdet möjliggörs för ett antal parkeringsplatser. De stigar som leder genom planområdet mot det blivande naturreservatet bevaras eller dras om, för att tillgängligheten till naturen ska bibehållas.

Vattenområden

Inga större förändringar planeras att ske för de vattenområden som ingår i planområdet, Lännerstasundet och Baggensstaket. Privata bryggor kommer att medges för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd bryggrätt. I ett fall flyttas dock bryggrätten till annan plats för att placeringen ska kunna samordnas mellan flera fastigheter.

I anslutning till det blivande kulturreseptat möjliggörs för två angöringsbryggor. Dessa bryggor kommer främst att användas av museiverksamheten. De båda bryggorna, liksom strandpromenaden mellan dem, kommer att anpassas efter rörelsehindrade.

Det kommer att möjliggöras för en småbåtshamn i områdets västligaste del. Denna tänkta småbåtshamn ligger i direkt anslutning till en befintlig i det angränsande planområdet västerut. Den del av småbåtshamnen som ligger på land ägs av en privat markägare, vilka därigenom ges möjlighet att arrendera ut mark. Tillfart till småbåtshamnen förutsätts ske genom den befintliga småbåtshamnen.

Befintliga bryggor som inte har tillstånd kommer att rivas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bristfälliga avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Detta innebär att belastning av näringsämnen på kustvattnet minskar, vilket i sig bör innebära att förutsättningarna ökar för att uppnå en god ekologisk status i Skurusundets vattenförekomst. En förutsättning är att de åtgärder som föreslås i detaljplanen vidtas.

Vägar och trafik

Vägnät

I huvudsak behålls nuvarande vägnät. Dock förlängs Nytorpsvägen i planområdets nordöstra hörn, för att få en bättre lutning på tillfartsvägen till ett antal fastigheter. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på

Gammeluddsvägen, p.g.a. svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svängradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg.

Detaljplanen möjliggör permanentboende på alla fastigheter och en viss förtätning, vilket resulterar i både ökat antal motorfordon, gående och cyklister. Ökningen blir trots det ringa då de flesta fastigheter är permanentbebodda redan i dag. En ökning av byggtrafik kommer att ske till de fastigheter som får byggrätt eller möjlighet att bygga till.

Vissa fastigheter angränsar inte till någon kommunal väg och har därför ingen tillfart i planförslaget. För att få en tillfart till det kommunala vägnätet måste ett antal fastigheter därför tillföras kommunal mark. Några fastigheter i områdets sydvästra del behöver ordna tillfart med en gemensamhetsanläggning.

Tillfarten till fastigheten Lännersta 41:3 ska enligt planförslaget ske via en så kallad gångfartsgata, vilken samtidigt utgör en del av strandpromenaden. På gångfartsgatan, vilken enbart är tänkt att användas för tillfart till Lännersta 41:3, ska motorfordon framföras på de gåendes villkor. Denna lösning med en ca 3,5 m bred kommunal väg är en följd av att det här inte finns plats med separat tillfart och strandpromenad.

Alla kommunala vägar förses med vändplaner för att klara sophantering och/eller snöröjning. I ett flertal fall går det inte att uppfylla de krav på vändplaner med 9 meters radie som sophanteringen ställer, varför sophanteringen behöver ske på annan plats.

Körbanebredd, trafiksäkerhet och geometrisk utformning

Till grund för detaljplaneringen av vägarna ligger Swecos förstudie från 2010. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar och utförs med 4,5 m bred körbana samt 1,75 m bred gångbana på en sida och dimensioneras för referenshastigheten 50 km/h, på de delar där det är möjligt. Övriga vägar klassas som lokalgator och utförs med 3,5 m bred körbana samt dimensioneras för referenshastigheten 30 km/h.

Båda sektionerna har en stödremsa 0,25 meter och diken vilka utformats olika beroende på hur trångt sektionen ligger. Alternativet med "skärvdike" med dräneringsledning i botten används där vägområdet ej tillåter normala vägdiken med dikesbotten 30 cm under terrassnivån. Skärvdiken är sten- och makadamfyllda diken eventuellt med en dräneringsledning lagd en bit över botten. Utrymmet för breddning av vägen är överlag begränsat i området och majoriteten av de projekterade vägdikena utgörs därför av skärvdiken.

Väglänter utformas med lutningen 1:2 för inner- och ytterslänter. Bergskärning utformas med lutning 4:1. Smärre profiljusteringar kan bli aktuella. Vägarnas geometriska standard förbättras på de sämsta ställena.

I området finns i mycket stor utsträckning förhållanden till vilka den trafiktekniska utformningen har att anpassa sig. Då dessa förhållanden måste respekteras har på ett flertal platser frånsteg fått lov att göras från i handböcker redovisade standarder.

För att förbättra trafiksäkerheten i anslutning till de korsningar där Djurgårdsvägen möter Gammeluddsvägen och Trollsjövägen föreslås ett antal säkerhetshöjande åtgärder. Vägsträckan mellan Trollsjövägen och Gammeluddsvägen stängs för att fokusera trafiken till korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen och på så sätt få tydligare trafikföring. Som en ytterligare säkerhetshöjande åtgärd kommer inte utfarter från privata fastigheter i anslutning till dessa korsningar att tillåtas.

Bärighet

Vägarnas bärighet och dränering ska förbättras och dimensioneras enligt Anläggnings AMA 10. Vägarna beläggs med asfalt.

Vid dimensionering av gator beaktas att det är stor variation på vad befintlig väggropp och underliggande jordlager utgörs av. Fyllningen utgörs till stor del av siltig och/eller mullhaltig jord och friktionsjorden utgörs huvudsakligen av siltig morän och siltmorän. Ställvis påträffas även mycket tjälfarliga lerlager.

Belysning

Bilvägar samt gång- och cykelvägar förses med belysning.

Markinlösen och släntanpassning

För att vägarna i området ska få tillräcklig standard behöver de breddas och i vissa fall rätas ut. Följaktligen behöver även vägområdena, inklusive stödremsa och diken, breddas. Hela vägområdena ska efter plangenomförandet utgöras av kommunal mark, varför markområden i anslutning till vägarna behöver lösas in av kommunen. Många av vägarna ligger idag på kommunala fastigheter, medan delar av främst Sieverts väg och Djurgårdsvägen är privat ägda.

Utöver markinlösen behöver det längs delar av vägarna göras släntanpassning på kvartersmark för att vägarna ska få tillräcklig standard vad gäller bl.a. sikt och terrängförhållanden. Släntanpassning innebär att vissa åtgärder kan behöva göras på tomtmark, vilket det dock utgår ersättning för.

Parkering och angöring

Privat biluppställning förutsätts ske på kvartersmark på de egna fastigheterna. I samband med en upprustning av vägnätet behöver en del infarter justeras i plan eller profil för en god anpassning till vägen. Kommunen har ansvar för överenskommelser med fastighetsägare om hur anpassningen ska ordnas.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik in i området planeras inte. Området kommer att fortsätta försörjas med buss på Sockenvägen.

Gång- och cykeltrafik

Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor med belysning. Gångvägar eller gång- och cykelvägar finns planlagda på ställen där dessa binder ihop olika bilvägar, och på så sätt fungerar som genvägar för gång- och cykeltrafikanter.

Strandpromenaden och övriga större gångsystem i eller i anslutning till kulturreseptatet är planlagda som gångvägar. Inom reservatet och övriga naturområden illustreras även mindre gångstigar.

Vattentrafik

Planförslaget möjliggör för två allmänna bryggor för tillfällig tilläggning. Bryggorna är främst tänkta att utnyttjas för guidning och andra aktiviteter kopplade till det blivande kulturreseptatet. Följaktligen ska båda dessa bryggor placeras i anslutning till kulturreseptatet.

Buller

Hela planområdet klarar de riktvärden som anges i kommunens översiktsplan för den ekvivalent ljudnivå från biltrafiken, men fastigheter utmed kusten kan uppleva båttrafiken som störande. Trafiken på genomfartsvägarna kan orsaka bullerstörningar eftersom den maximala ljudnivå 70 dB(A) överskrids vid flera fasader på befintliga bostadshus.

På befintliga fastigheter i bullerstörda lägen begränsas tillkommande bebyggelse på delar av fastigheten helt eller genom att enbart uthus/garage tillåts där. På detta sätt begränsas bostadsbebyggelsen till lägen som inte är bullerstörda.

För nytillkommande fastigheter där detta tillvägagångssätt inte kan tillämpas införs istället en särskild planbestämmelse (m). Denna innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå.

Radon

En del av den norra delen av området har förhöjd radonhalt i berggrunden, och klassas som högriskområde för markradon.

Tillgänglighet

För allmänna platser, framför allt gång- och cykelvägar, är det viktigt att ordna bra tillgänglighet. På grund av de topografiska förutsättningarna går det dock inte att bygga

alla gångvägar med de lutningar som krävs för att de skall klassas som tillgängliga. Detta gäller strandpromenaden och gångstigarna, samt de gångvägar i branta lägen som fungerar som förlängning av bilvägarna.

Trygghet och säkerhet

Nacka arbetar med visionen ”Trygg och säker kommun”. Arbetet syftar till att öka kunskaperna om hur man kan skydda sig själv och andra mot olyckor och brott. I planeringssammanhang är det framförallt frågor om trafiksäkerhet, brandsäkerhet och brottsförebyggande åtgärder som är viktiga att beakta.

När det gäller trafiksäkerhet föreslås förbättringar av vägnätet framför allt av trafiksäkerhetsskäl. Det handlar om att vägarna ska vara lättframkomliga och att sikten ska vara god. När de gäller gående är det viktigt att så många separata gångbanor som möjligt finns. I planområdet förses Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen med gångbanor med belysning. Vidare finns det längs med kuststräckan en strandpromenad, vilken ska rustas upp.

Brandsäkerheten har beaktats genom att det ska vara möjligt att med utryckningsfordon nå samtliga fastigheter. Att vägarna får den utformning och bärighet som föreslagits är avgörande för att olika utryckningsfordon ska nå fram.

Ur brottsförebyggande synvinkel talar man om att en trygghet kan skapas om man samlar flera trafikslag. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen ska fungera för både fordon, cyklar och gående. För de gående är det en trygghet att kunna ta sig fram på en separat gångbana men samtidigt ha kontakt med bilar och bebyggelse runt i kring. Det är samtidigt viktigt att gatumiljön utformas med god belysning och ger god överblick. God belysning och god sikt är genomgående viktigt på vägar, gångvägar och gångstigar som har en funktion som förbinder delområden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter anslutas till det kommunala VA-nätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett s.k. LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerande låda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna innebär, jämfört med självfallsledningar, begränsade ingrepp i samband med utbyggnaden samt sannolikt även lägre kostnader.

Vatten- och spillvattenledningar samförläggs, så långt som möjligt, med en värmekabel i en isolerlåda med sand. Från dessa huvudledningar sker avsättning för serviser till de

enskilda fastigheterna. Servisventiler sätts 0,3 m utanför tomtgräns och koordineras med infarter där det är möjligt. Inom varje fastighet anläggs en pumpstation.

Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske när systemet är satt i drift och meddelande om förbindelsepunkt har gått ut till fastighetsägare. Endast fastigheter som uppfyller kommunens kriterier för kretsloppsanpassad vatten- och avloppsförsörjning kan undantas från anslutning till det kommunala nätet.

Ett utbyggt kommunalt VA-nät medför att belastningen av närsalter m.m. på mark, grundvatten och ytvatten kommer att minska. Både grundvattenkvalitet som kustvattenkvalitet förväntas därmed förbättras. När fastigheter ansluts till VA-nätet minskar uttaget av grundvatten och en bättre balans kommer att uppnås mellan nybildning och uttag av grundvatten. Men i vid sprängningar för bl.a. ledningar och nybyggnation av hus finns en risk att bergets sprickzoner påverkas och därmed grundvattnet.

Omfattning och placering av två brandposter har stämts av med brandförsvaret. Placeringen av brandposter ska läggas fast i detaljprojekteringen.

Dagvatten

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta ger en snabbare avrinning från området och ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. Själva avledningen av dagvatten i diken har dock en viss utjämnande effekt av flödena.

I planen föreslås en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark. För att kunna infiltrera allt dagvatten från takytor m.m. kan det krävas någon form av fördröjnings/infiltrationsmagasin. Överskottsvatten ska ledas ut mot diken eller över nedströms belägen fastighet utan att problem uppstår. Vissa fastigheter kan förväntas ha mindre bra förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten beroende på de geohydrologiska förutsättningarna.

En bestämmelse finns om att endast uthus/garage får uppföras i de delar av planområdet som har dagvattenproblem. På detta sätt undviks förhoppningsvis problem med fukt i källare i de aktuella områdena.

Som en följd av att fastigheterna får kommunalt VA kommer vattenuttagen ur de privata brunnarna att minska och infiltration av spillvatten i egna avloppsanläggningar att upphöra. Vattenbalansen i området påverkas även av hur grundvattenflödena i jordlagren och berggrunden samverkar, varför den sammantagna effekten är svår att förutse. Problemområden för dagvatten har identifierats i förstudien utifrån nuläget och föreslagna nya vägdragningar.

I den förstudie som tagits fram för projektet föreslås konventionella öppna vägdiken där det finns utrymme och skärvdiken med dräneringsledning där vägområdet är begränsat. Då utrymmet för vägbreddning är begränsat kommer huvuddelen av de projekterade vägdikena utgöras därför av skärvdiken. Skärvdiken fungerar som avlånga fördröjningsmagasin och ger även avskiljning av suspenderat material.

På några platser uppstår instängda områden där dagvatten från vägen inte kan rinna undan i vägdikena. På de platser där vägar fortsätter ut ur området leds dikesvatten vidare till angränsande system. För de vägar som avslutas inom området föreslås att dagvattnet från de instängda områdena leds ut på naturmark. Översilning och infiltration i naturmark ger viss naturlig rening bl a genom filtrering av partiklar och växtupptag.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Målsättning ska vara att använda förnyelsebara energikällor och minska el- och oljeanvändningen.

El

Boo energi svarar för elförsörjningen. Transformatorstation finns i korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen. En stor del av elledningarna är luftburna.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Närmaste återvinningsstation med batteriinsamling finns vid Boo gård skola ca 700 m nordöst om planområdet. En tidningscontainer finns i området vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

Upphävande av strandskydd

För området gäller 100 meters strandskydd på land och i vatten, även inom kvartersmark. Majoriteten av fastigheterna inom strandskyddsområdet är bebyggda sedan lång tid tillbaka. Några fastigheter har fått dispens från strandskyddet för både hus och bryggor. Strandskydd kommer även att gälla inom natur på allmän plats.

Förslaget innebär att man huvudsakligen behåller strandskyddet längs en strandremsa på 20 m från vattenlinjen. Befintliga hus, bryggor med planstöd och befintliga trappor på kvartersmark undantas från strandskyddsbestämmelserna. Dessa bryggor har i många fall funnits på plats före 1975.

På Gammeluddens sjukhem finns byggnader mindre än 20 m från stranden, där strandskyddet kommer att upphävas. Viss tillbyggnad kommer även att medges inom 20 m från stranden, i anslutning till det mindre hus som ligger väster om själva anläggningen.

Planbestämmelse införs för bryggor med olika användningsområde. Privata bryggor kommer att medges för de fastigheter som har strandlinje eller en i servitut fastställd

bryggrätt. Möjlighet att anordna en föreningsbrygga kommer att finnas i områdets västligaste del. Utöver detta kommer det att möjliggöras för två angoringsbryggor i anslutning till det blivande kulturresevatet. Strandskyddet i det föreslagna kulturresevatet föreslås hävas och ersättas av resevatetsföreskrifter. Hänsyn har tagits till naturmiljön och strandskyddsintresset vid utformning och avgränsning av bebyggelseförslaget.

Vi bedömer att det finns särskilda skäl för upphävande för delar av strandskyddet. Kommunen kommer att begära att länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom vissa utpekade områden.

Detaljplanen upplyser om att marinarkeologisk utredning kan krävas vid åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Området planläggs för kommunalt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna som omfattar gator, vatten- och avloppsanläggningar och parkanläggningar. Nacka kommun svarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna.

I dagsläget har området enskilt huvudmannaskap för vägarna. Lännersta vägförening är väghållare, med undantag för Nytorpsvägen där Boo gårds vägförening är väghållare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ekonomi

Tidplan

Samråd detaljplan och gatukostnadsutredning	Våren 2011
Utställning detaljplan och gatukostnadsutredning	Hösten 2011
Antagande detaljplan och gatukostnadsutredning	Vintern 2012
Laga kraft, om detaljplanen inte överklagas	Vintern 2012

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Johan Håkansson	Planarkitekt, Planenheten
Angela Jonasson	Planarkitekt, Planenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie, Planenheten
Josef Bjerlin	Kartritare, Planenheten
Marina Arnshav	Bygglovhandläggare, Bygglovenheten

PLANBESKRIVNING

Björn Bandmann
Viktor Fridh
Alice Ahoniemi
Anna Mattsson
Per Johnsson
Olov Wigzell
Benny Zimmerman

Exploateringsingenjör, Exploateringsenheten
Förrättningslantmätare, Lantmaterienheten
Miljöhandläggare, Miljöenheten
Landskapsarkitekt, Park & Fritid
Projektingenjör, VA & avfall
Projektör, Väg & trafik
Entreprenadingenjör, Väg & trafik

Medverkande konsulter

Anna Kuling
Malin Cuclair
Helene Hallberg

Tyréns AB
Tyréns AB
TEMA Arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt