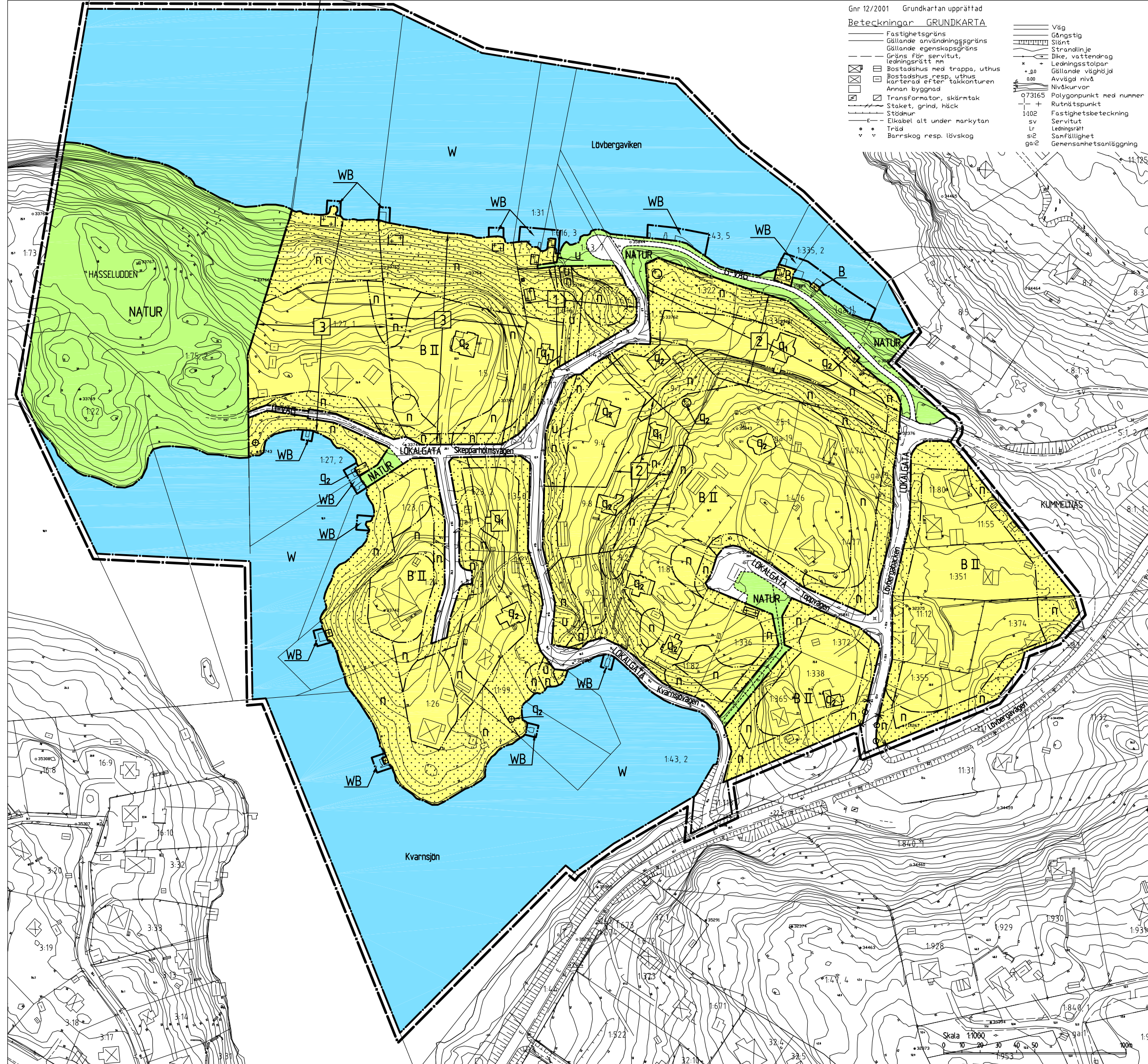


Beteckningar GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Gällande användningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt mm
- ☒ Bostadshus med trappa, uthus
- ☒ Bostadshus, resp. uthus korterad efter takkonturen
- ☐ Annan byggnad
- ☒ Transformator, skärmtak
- Staket, grind, häck
- Stömur
- Elkabel alt under markytan
- Träd
- Barrskog resp. lövskog

- Väg
- Gångstig
- Slätt
- Strandlinje
- Dike, vattendrag
- Ledningsstolpar
- Gällande väghöjd
- Avvägd nivå
- Nivåkurvor
- 073165 Polygonpunkt med nummer
- Rutnätspunkt
- 1102 Fastighetsbeteckning
- sv Servitut
- Lr Ledningsrätt
- si2 Samfällighet
- ga2 Gemensamhetsanläggning



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 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- ☐ LOKALGATA Lokaltrafik
- ☐ G-VÄG Gångväg
- ☐ NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- ☐ B Bostäder

VATTENOMRÅDEN

- ☐ W Öppet vattenområde
- ☐ WB Mindre brygger för intilliggande fastighet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE OCH UTNYTTJANDE

- I En våning, en våning med vind eller med sluttningssväng
 - Friggande huvudbyggnad som uppföres i en våning får inte uppta större byggnadsarea än 180 kvm och inte ges större taklutning än 27 grader samt en byggnadshöjd om högst 4,5 m.
 - Friggande huvudbyggnad som uppföres i en våning jämte inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges större taklutning än 38 grader samt en byggnadshöjd om högst 4,5 m. Mansardtak och mindre byggnadsdelar t.ex. takkupor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.
 - Friggande huvudbyggnad som uppföres i en våning jämte sluttningssväng får inte uppta större byggnadsarea än 140 kvm och inte ges större taklutning än 27 grader. På den sida sluttningssväng utförs får byggnadshöjden uppgå till högst 6,2 m.
- II Två våningar
 - Friggande huvudbyggnad som uppföres i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm och inte ges större taklutning än 27 grader samt en byggnadshöjd om högst 5,9 m.
 - Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage är 60 kvm. Den största byggnaden får dock ej överstiga 35 kvm. Uthus och garage får inte ges en större takvinkel än 27 grader samt en byggnadshöjd om högst 2,7 m.

Huvudbyggnad, garage och förråd skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus och garage får där så provas lämpligt och efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.

- ☐ Största antal fastigheter

Tomt får inte ges en areal understigande 2000 kvm. Fastighet som självständigt eller tillsammans med annan fastighet bildats för bostadsändamål före detaljplanens antagande och som är mindre än 2000 kvm är undantagen från denna bestämmelse, sådan fastighet får inte delas.

Utförande, utförande

Dayvatten inom kvartersmark skall infiltreras inom respektive tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ☐ Marken får inte bebyggas
- ☐ Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Mark för dike och kulvertar

Planområdet utgör kulturhistoriskt värdefullt miljö. Åtgärder som kan försvansa denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. (Se "riktlinjer för bebyggelse" i planbeskrivningen)

- Q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ej får rivras. Byggnadens exteriör får ej försvansas
- Q2 Värdefull byggnad, vars karaktär är viktig för miljön. Vid om- och tillbyggnad får byggnadens särdrag ej försvansas

MARKENS ANORDNANDE

- n Mark och vegetation
- n Träd och naturmark skall bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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 1,3 m

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje



Detaljplan för del av Hasseludden och Kummelnäs LÖVBERGA Nacka kommun Stadsbyggnad i januari 2004		Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljökonsekvensbeskrivning karaktärs-/nutlägesbeskrivning fastighetsförteckning
Micaela Lavonius Planchef	Tord Runnäs Planarkitekt	KFKS 180/1999 214 Projnr 9384
Tillstyrkt av ÖNB 2004-06-16 § 106 Antagen av KF 2005-03-07 § 80 Laga kraft 2005-09-08		DP 357

LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Carin Ancker
08-785 5429

BESLUT

Datum
3.11.2004

DP 357

Beteckning
511-04-13212

1 (2)

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2005-09-29

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 8 september 2005

Nacka kommun
131 81 NACKA

180/1999

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av
Hasseludden och Kummelnäs, Lövberga, i Nacka kommun,
proj nr 9384**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskydd inom kvartersmark som markerats med streckraster samt med WB betecknade vattenområden för mindre bryggor enligt bifogad karta.

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, (Miljödepartementet).

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för del av Hasseludden och Kummelnäs, Lövberga, i Nacka kommun var utställt i februari/mars 2004. Strandskydd gäller intill 100 meter från Lövbergaviken resp. Kvarnsjön. Nacka kommun har med skrivelser den 23 februari 2004 och den 17 maj 2004 hemställt att strandskydd upphävs inom kvartersmark samt med WB betecknade vattenområden för mindre bryggor.

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

Länsstyrelsens bedömning

Upphävandeområdet omfattar större fastigheter med ianspråktagen tomtmark med branta stränder som enligt planen inte får bebyggas, och befintliga bryggor.

Kopians likhet med originalet bekräftar:
[Signature]

adress
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

BESKRIVNING

Detaljplan för del av Hasseludden och Kummelnäs, Lövberga, (Område D) Nacka kommun.

Upprättad på Stadsbyggnad i januari 2004

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Karaktärsdokument/Nulägesbeskrivning 1999-2000 (Fastighetsägarnas arbetsgrupp i Lövberga)
6. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, rusta upp vägarna samt förse området med kommunalt vatten och avlopp.

Mot bakgrund av riksintressena för kulturminnesvården samt kust och skärgård krävs stor varsamhet och anpassning till områdets unika miljö. I planförslaget har därför skyddsföreskrifter införts för naturmark och kulturhistorisk intressant bebyggelse. Vidare föreslås ingen nybildad tomt understiga 2000 m².

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 35 tomter för villabebyggelse.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i norra Boo, mellan Kvarnsjön och Lövbergaviken - Höggarnsfjärden.

Areal

Planområdets landareal är cirka 11,6 ha.

Markägoförhållanden

Nacka kommun äger fastigheterna Kummelnäs 1:43, 1:44, 1:355, 8:1, 11:31, 11:32, 11:125 och Hasseludden 1:75. Kommunens fastigheter omfattar i huvudsak vägmark, vattenområden och s.k. allmänningar. Kummelnäs 1:355

utgör dock kvartersmark. Hasseludden 1:73 utgör naturmark som ingår i Skepparholmens mark. Övrig mark är uppdelad i mindre fastigheter, som är enskilt ägda.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Nacka översiktsplan 2002, som antogs av kommunfullmäktige 2002-11-20, tar fasta på den markanvändning och de planeringsförutsättningar som redovisats i ”Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo”.

Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo, godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25, utgör ett handlingsprogram för planarbetet och VA-utbyggnaden i Boo. Föreliggande område har här givits prioritet 1, vilket innebär att området ska detaljplaneläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp. Enligt tidsplanen ska detaljplanarbetet påbörjas under 2001.

I *Nacka kommuns kulturminnesprogram ”Kulturhistoriska miljöer”* utgör planområdet såväl en helhetsmiljö som en närmiljö av särskilt värde från kulturhistorisk synpunkt.

Hela planområdet berörs av *riksintresse för kulturminnesvården och riksintresse för kust och skärgård*. Enligt riksintresset för Nackas norra kust ligger värdet bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären och att man kan utläsa levnadsförhållandena för olika sociala skikt, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur. Enligt riksintresset för kust- och skärgårdsområdet ligger värdet bl.a. i en växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik. Det är vidare av värde för turism och friluftsliv. Kommunens tolkning av de två riksintressena är sammantaget:

- Bibehållande av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna som är synliga från farleden, d.v.s. landskapsbilden med berg och vegetation.
- Bibehållande av bebyggelse och därtill hörande anläggningar, som visar tidigare levnadsförhållanden och intressant arkitektur, speciellt sommarvillabebyggelsen som ingår i en helhetsmiljö.
- Upprätthållande av ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplan saknas. För området gäller områdesbestämmelser OB 3, som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistorisk bebyggelse och befintlig vegetation.

Strandskyddsförordnande

Större delen av planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap. 13 – 17 § Miljöbalken. Strandskyddet sträcker sig 100 meter från Kvarnsjöns och Lövbergavikens strandlinje.

Kommunala beslut

En startpromemoria för planarbetet tillstyrktes av områdesnämnden Boo 2001-12-12, § 329, och godkändes av kommunstyrelsen 2002-02-18, § 26.

Områdesnämnden Boo beslutade 2003-06-11, § 180, att samrådshandlingarna skulle omfatta två alternativa planförslag, alternativ A och B. Den huvudsakliga skillnaden är planbestämmelsen om huvudmannaskap för allmän platsmark. Alternativ A innebär kommunalt huvudmannaskap och alternativ B enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Planeringsförutsättningar

Historik och områdets nuvarande markanvändning

Området tillhörde en gård i tiden Kummelnäs gård. Redan i början av 1700-talet gjordes stora utdikningar varvid Stora Dammsjön (numera Myrsjön) och Kvarnsjön bildades. Nere vid Lövbergaviken låg Lövberga kvarn, som hade ett mycket avancerat system för att få vatten till sitt stora kvarnhjul. Kvarndriften lades ned 1907 och kvarnen stod kvar till 1917, då den brann ner. Kvar från den tiden är stommen i det stora hus, som sedermera kommit att kallas Lövberga gård, – Kummelnäs 1:335 samt ett mindre hus, den s.k. mjölnarstugan – Kummelnäs 1:617. Intill huset finns för övrigt en vattenränna kvar minnande om kvarnverksamheten.

Med ångbåtstrafikens framväxt började stränderna i Boo under 1800-talets senare del att tas i anspråk för sommarnöjen. Ägaren till Kummelnäs gård hade redan omkring börjat att arrendera ut mark för sommarbebyggelse. Med stöd av 1881 år jordavsöndringslag avsöndrades 16 lägenheter från Kummelnäs gård, bl. a. Lövberga. Sommarvillan karaktäriserades av en rik träarkitektur. Den var oftast belägen på stora sjötomter med lummig trädgård och till anläggningen hörde en flora av mindre byggnader som lusthus, badhus och punschveranda och ibland också en kätgelbana.

Under 1910-talet köpte en ingenjör Hultqvist mark av Kummelnäs gård i spekulationssyfte och lät uppföra några villor, vilka alla fick ett karaktäristiskt stort och toppigt tak med utsvängd takfot. Ett mycket välbevarat sådant hus är Kummelnäs 1:340. Vid samma tid förvärvades Lövberga gård av direktören Carl Söderberg varvid den ursprungligen enkla manbyggnaden förvandlades till en ståndsmässig bostad, en förvandling skulle sedan fortsätta med nästa ägare, som lät bygga på huset med en tredje våning. Söderberg lät 1910 – 11, i samband med

att han lät bygga en sommarvilla på fastigheten Kummelnäs 9:7, flytta en paviljong hit, vilken ursprungligen skall ha kommit från Stockholmsutställningen 1897.

Under 1900-talets första årtionden tillkom ytterligare sommarvillor liksom enklare, mindre fritidshus.

Planområdet omfattar 37 fastigheter. Några av dessa fungerar inte som självständiga fastigheter för bebyggelse, utan ingår som del av en större tomt. Flertalet tomter utnyttjas för året runtboende.

Mark och vegetation

Norra Boo utgörs av en förkastningsbrant, som sträcker sig från Stockholms innerstad och ut i skärgården. Planområdets läge mellan Höggarnsfjärden och Kvarnsjön gör att stora delar är exponerade från Stockholms inlopp och den motsatta sidan av Kvarnsjön, vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning, färgsättning och omhändertagandet av naturmarken.

Naturen är omväxlande med ett flertal ekosystem med stor artrikedom, vilket kräver särskild hänsyn och aktsamhet vid förändringar inom tomterna och naturmarksområdena. Stränderna med sin naturmiljö och ravinen mellan Kvarnsjön och Lövbergaviken med sin täta lövträdsvegetation är värdefull att bevara.

Kulturmiljö och landskapsbild

Många av de forna sommarvillorna har förändrats, främst på grund av att den ursprungligen rika detaljutsmyckningen har försvunnit men också på grund av vidtagna ombyggnader och tillägg. Ett antal hus har dock fortfarande ett kulturhistoriskt egenvärde.

För övrigt uppvisar området idag en ganska heterogen bebyggelse. Detta till trots utgör området en kulturhistoriskt värdefull miljö. Värdet ligger i främst i helhetsmiljön med de slingrande smala vägarna, terrängen och vegetationen, byggnadernas harmoniska volymer, deras läge på tomterna liksom mängden tillhörande små byggnader av olika slag. Det är en tät miljö där terrängförhållanden och vegetation gör att bebyggelsen på vissa ställen nästan är helt dold från vägen.

Planområdets naturliga avgränsning genom dess läge mellan Höggarnsfjärden, Lövbergaviken, Kvarnsjön och det höga skogsbeväxade naturmarksområdet i nordväst, vilka tillsammans med den lummiga vegetationen på tomterna och i ravinen ger en mycket omväxlande och värdefull landskapsbild och närmiljö.

Geotekniska förhållanden

Större delen av området består av normalblockig morän med berg i dagen. I mer låglänta områden och sluttningen mot bäckravinen består marken till vissa delar av lerjordar.

Planområdet klassas enligt markradonundersökningen från 1990 som normalriskområde. Detta innebär att vid byggnation ska marken besiktigas eller också ska grundläggningen ske radonsäkert.

Rekreation och friytor

Planområdet utgör i dag ett trevligt promenadområde. De naturpräglade och stora tomterna, intressanta bebyggelsen, den nära vattenkontakten och det högt belägna naturmarksområdet i väster ger området ett stort rekreativvärde att passera igenom.

Service

Närmaste kommersiell och allmän service finns i Orminge, cirka 2 km från planområdet. Allmänna kommunikationer med buss finns utmed Hasseluddsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Vid Hasseluddens brygga finns reguljära båtförbindelser till Stockholms City och skärgården.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Hasseluddsvägen – Lövbergavägen via Kvarnsjövägen och Lövberga backe. Det lokala vägnätet är i huvudsak anpassat till en fritidshusbebyggelse. Vägarna slingrar sig fram och följer terrängen. En äldre väg, som torde vara byggd på 1800-talets mitt, förbinder Kvarnsjövägen och Lövberga backe. Denna är delvis belägen på en stenkaj och utnyttjas som gångväg och tillfällig utrymningsväg.

Vägområdena är smala, varför de till stora delar inte rymmer erforderlig dränering och diken.

Vatten och avlopp

De flesta fastigheterna har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Några fastigheter har provisorisk anslutning till kommunens ledningssystem. För flera enskilda brunnar har problem noterats beträffande smak och färg. Avloppsanläggningarna har en varierande standard, där flertalet inte bedöms uppfylla dagens krav.

Planförslaget

Allmänt

Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för bebyggelse. Syftet med planförslaget är att ersätta nuvarande områdesbestämmelser med en detaljplan, som ska ge förutsättningar för en utbyggnad av villor samt skydda den värdefulla

kultur- och naturmiljön. Utbyggnaden förutsätter att vägarna rustas upp samt att hela området förses med kommunalt vatten och avlopp. Med hänsyn till områdets kultur- och naturvärden bör nuvarande fastighetsstruktur med stora tomter bibehållas, värdefull vegetation och naturmark ska bevaras, nuvarande vägsträckningar ska i huvudsak bibehållas samt för vissa byggnader av stort kulturhistoriskt intresse föreslås skyddsföreskrifter.

Bostäder

Planförslaget är till vissa delar flexibelt utformat och ger möjlighet till olika hustyper och valfrihet beträffande byggnadsplacering. Hela planområdet betraktas som värdefullt med hänsyn till natur- och kulturmiljön, vilket innebär att vid förändringsarbeten inom fastigheterna ska stor hänsyn tas till detta. För att kunna bevara den värdefulla miljön krävs att områdets glesa bebyggelsemönster bibehålls, varför minsta tomtstorlek föreskrivs till 2000 m². För strandfastigheterna, som är exponerade från Höggarnsfjärden, krävs dock med hänsyn till det utsatta läget större tomter.

Kulturmiljö

Detaljplanen har dels en generell bestämmelse som syftar till att bevara övergripande kulturvärden inom hela planområdet och dels bestämmelser till skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den generella bestämmelsen redovisar att hela planområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen. Det innebär att åtgärder som kan förvanska denna miljö ej får vidtas. Ny bebyggelse skall därför utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För all ny bebyggelse gäller att fasader och tak skall vara av traditionella material och att färgsättningen skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. I sammanhanget är det viktigt att formspråket är detsamma. Även modern arkitektur inryms, så länge den är anpassad till omgivningen.

Följande byggnader inom planområdet har getts en kulturhistorisk skyddsbestämmelse, q₁:

- Kummelnäs 1:335, 1:340 och 1:617.
Skyddet innebär att byggnaderna ej får rivas och att byggnadens exteriör, med undantag för smärre förändringar, inte får förändras.

Ett antal byggnader har fått en kulturhistorisk varsamhetsbestämmelse, q₂:

- Kummelnäs 1:5, 1:338, 11:81, 11:82, 4:1, 9:4, 9:7, 9:8 och 25:1.
Bestämmelsen innebär att byggnaden är kulturhistoriskt intressant, men inte av sådant värde att ett rivningsförbud kan motiveras. Bestämmelsen q₂ innebär att karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen särskilt skall beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad)

Till stöd för detta har därför nedanstående riktlinjer utarbetats, vilka skall användas vid lovprövning och förändringar inom fastigheterna.

Riktlinjer för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse (q₁)

- Bestämmelsen till skydd mot förvanskning avser byggnadens exteriör, som i stort sett skall behållas intakt. Mindre fasadändringar eller tillbyggnader kan dock accepteras, till exempel upptagande av enstaka fönster, uppförande av förstukvist.
- Ursprungliga fasaddetaljer skall bevaras.
- Vid underhållsarbeten skall traditionella fasad- och taktäckningsmaterial användas, liksom linoljefärg eller slamfärg (här avses falu rödfärg) i traditionella kulörer

Riktlinjer för befintlig och tillkommande bebyggelse med beteckningen (q₂)

- Byggnadens grundform skall vara enkel och företrädesvis rektangulär.
- Byggnaden skall ges ett resligt uttryck och ha tydliga socklar.
- För att undvika stora och dominanta taktytor skall takvinkeln vara mellan 27° och 38°.
- Byggnadsutformningen skall vara distinkt. Balkonger och torn skall undvikas. Burspråk och verandor har däremot tradition i området. Dessa bör dock utformas på ett antikvariskt riktigt sätt.
- Som takform bör väljas sadeltak eller brutet tak. Plana tak är olämpliga i området liksom valmade takformer.
- Takfoten skall vara enkel, öppen och lådformig.
- Fasaderna skall ha en harmonisk uppbyggnad. För en god helhetsverkan bör fönstren ordnas i axlar och ha större höjd än bredd.
- Fasadmateriell skall vara träpanel av fasspont- locklist- eller pärlsponttyp. Den grövre lockpanelen är inte lämplig i området.
- Takmaterial skall vara lertegel eller falsad plåt.
- Färgtypen bör vara linoljefärg eller slamfärg (här avses falu rödfärg). Lasyrfärger är inte lämpliga. Färgsättningen skall vara traditionell. Moderna, starka och lysande kulörer skall undvikas.

Riktlinjer för övrig befintlig och tillkommande bebyggelse

- Byggnadernas utformning, materialval och färg bör utföras enligt ovanstående q₂-riktlinjer.

Uthus och förrådsbyggnader får sammanlagt högst uppta en areal om 60 m², varav det största får vara högst 35 m². Vid uppförande av garagebyggnader bör dessa om möjligt placeras parallellt med gatan, för att undvika att stora garageportar vänder sig mot gatan. Den tillåtna byggnadsarean kan med fördel utnyttjas för

flera uthusbyggnader. Ovanstående riktlinjer skall även gälla för denna bebyggelsetyp.

Befintlig mark och vegetation inom tomtmark, som bedömts värdefull för landskapsbilden och närmiljön förutsätts bevaras. Planen har därför givits en särskild skyddsbestämmelse (n) innebärande att träd och naturmark ska sparas. Marklov för trädfällning erfordras.

Service

Planområdets huvudsakliga servicebehov får som i dag tillgodoses utanför området.

Rekreation och friytor

Befintliga naturområden bibehålls och säkerställs i planförslaget. Tillgången för allmänheten till strandområdet påverkas ej i planförslaget. Nuvarande stigar och kajområdet vid Lövbergaviken utgör även fortsättningsvis allmän platsmark.

Vattenområden

Inom planområdet finns mindre sjöbodar och bryggor på strandfastigheterna och utmed kajen. Dessa befästs i planförslaget.

Vid ankring och utläggning av bojar i Lövbergavikens inre del är vattenområdet för detta ändamål begränsat med hänsyn till den stora avloppsledningen till Käppala reningsverk.

Kvarnsjöns vattennivå regleras av dammluckor vid stranden till fastigheten Kummelnäs 4:1. Dammluckorna, dämmet utefter Kvarnsjövägen och diket i ravinen utgör viktiga funktioner för Kvarnsjöns säkerhet som vattenområde.

Strandskydd

Strandskyddsförordnandet utefter Kvarnsjön och Lövbergaviken, enligt 7 kap Miljöbalken, föreslås ej gälla inom kavartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB. Som motiv till förslaget upphävande av strandskyddet är att marken i huvudsak redan är ianspråktagen tomtmark för byggnader och anläggningar samt att bryggor är uppförda.

Trafik

Nuvarande vägsträckningar föreslås inte förändras. Det småskaliga och till topografien anpassade vägnätet bör bibehållas i möjligaste mån. Eftersom planförslaget innebär en utökad byggrätt, en något ökad trafikbelastning och mer tunga transporter, särskilt under utbyggnadstiden, krävs en förbättring av vägarna. Förbättringsåtgärderna ska ge en acceptabel bärighet samt trafiksäkerhet och framkomlighet för samtliga trafikanter. Vägbredden föreslås vara minst 3,5 meter samt inom vissa delar 4,5 meter för att medge möte. Vändplatser ska anordnas

eller förbättras. Bärigheten på vägarna ska dimensioneras efter anläggningsAMA 98, trafikklass 2.

Kvarnsjövägen passerar över ett dämme för sjöns utlopp till Saltsjön. Läckage har uppstått här vid flera tillfällen. Dämnet vid Kvarnsjöns utlopp bör undersökas och om behov föreligger åtgärdas.

Gångvägen på kajen bör även fortsättningsvis kunna fungera som promenad- och utrymningsväg. Stenkajen ska säkras.

All biluppställning förutsätts ske på tomtmark. Bilplatsbehovet för bostäderna beräknas till två bilplatser per lägenhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Flertalet av fastigheterna inom planområdet förutsätts anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ett fåtal fastighetsägare har uttryckt önskemål att få pröva ett eget kretsloppsanpassat vatten- och avloppssystem. Dessa fastigheter kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1996-01-28, § 18, vilka kriterier som skall gälla för godkännande av kretsloppsteknik.

För att åstadkomma en VA-standard av god kvalitet i hela planområdet, krävs att fastigheter med äldre anläggningar, som inte ansluts till det kommunala nätet, har en fullgod hygienisk och miljömässig funktion. Av denna anledning är det av stor vikt att fastigheter som anmält intresse för kretsloppslösningar besiktigas och i förekommande fall måste även VA-anläggningen åtgärdas.

På grund av den kuperade terrängen kan inte planområdet försörjas av självfallsledningar, varför ett grunt förlagt tryckledningssystem föreslås. Tryckledningarna för avloppet planeras vara ett lågtryckssystem, s.k. LTA-system. Vatten- och avloppsledningarna läggs i en isolerad låda med värmekabel, vilken fungerar som frostvakt. De grunt förlagda ledningarna ger möjlighet till små ingrepp i naturen.

Dagvatten

I samband med utbyggnaden inom området ökar arealen av de hårdgjorda ytorna, vilket leder till större flöden av dagvatten. Detta ställer krav på dagvattenavledningen utefter vägarna. Dagvattnet bör om möjligt tas om hand i öppna diken, vilka har en utjämnande effekt och reducerar eventuella föroreningar från vägar och tomttillfarter. En stor del av områdets dagvatten samlas upp i det stora diket i ravinen som leder ut i Lövbergaviken. Diket, som till stor del ligger

på tomtmark, har en viktig funktion för planområdets dagvattenhantering, varför diket säkerställs i planen.

Inom tomtmarken ska så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand lokalt.

Uppvärmning

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, vegetation och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som möjligt av fasadytan och fönstren veta mot söder. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden till största del kommer under årets kallaste dagar, varför det är viktigt att spara sammanhängande vegetationspartier. För bostädernas uppvärmning förutsätts vattenburna system, så att framtida omställning mellan olika energilag underlättas. Målsättningen vid val av uppvärmningssystem ska vara att minska el- och oljeanvändningen så långt det är möjligt.

Eldistribution

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Avfall

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

Plangenomförande

Allmän plats

Huvudman för vägarna inom området är i dag Lövberga Vägförening. Enligt planförslaget övertar kommunen huvudmannskapet. Detta innebär att kommunen svarar för utbyggnad inom allmän platsmark samt drift och underhåll. Kostnaderna för upprustning av vägar, naturmark och gångvägar, exklusive eventuell marklösen, har bedömts till cirka 3,5 miljoner kronor. Moms debiteras inte fastighetsägarna. Dessa kostnader ska fördelas över fastighetsägarna inom planområdet enligt Plan- och bygglagens regler. Principen för kostnadsfördelningen och vägstandarden m.m. är frågor som kommer att belysas i en särskild gatukostnadsutredning kring vilken samråd ska ske med fastighetsägarna. Denna ska senare bli föremål för utställning.

Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp. Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp förutsätts samordnas med vägbyggnaden. Kostnaden för VA-utbyggnaden har uppskattats till cirka 2,7 miljoner kronor. Fastighetsägarna

debiteras anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa. För en bebyggd tomt om 2000 m² blir anslutningsavgiften enligt VA-taxan 2003 cirka 104 000 kronor.

Samråd

Initiativet till detaljplaneläggningen har tagits av fastighetsägarna i området. Inventeringar och underlag till planen har till stor del utarbetats av en arbetsgrupp utsedd av fastighetsägarnas intresseförening. Planarbete har skett i samarbete och i samråd med fastighetsägarnas arbetsgrupp samt i dialog med fastighetsägarna och vägföreningen. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, vägverket, lantmäterimyndigheten i Nacka, berörda intresseföreningar och kommunala förvaltningar och nämnder m fl.

NACKA KOMMUN
Stadsbyggnad

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2005-03-07 § 80

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Hasseludden och Kummelnäs, Lövberga, (Område D) Nacka kommun.

Upprättad på Stadsbyggnad i januari 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.

DETALJPLANEN

Planförslaget syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, rusta upp vägarna samt förse området med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark, såsom gator, gångvägar, kajer och naturmark.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 35 tomter för villabebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen		
Samrådsbeslut av områdesnämnden i Boo (ONB)	juni	2003
Samråd	juni-augusti	2003
Beslut om utställning av ONB	januari	2004
Utställning	februari	2004
Tillstyrkan ONB	april	2004
Antagande kommunfullmäktige	3:e kvartalet	2004
Laga kraft, tidigast	3:e kvartalet	2004
Eventuella besvär kan förlänga tiden med 1- 1½ år.		

Gatukostnadsutredning

Gatukostnadsutredning är endast aktuell vid *kommunalt huvudmannaskap*.

En gatukostnadsutredning upprättas	april	2004
Samråd	maj-juni	2004
Utställning	september	2004
Beslut i kommunstyrelsen	4:e kvartalet	2004

Genomförande

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats

Upphandling av projektering.	1:a – 2:a kvartalet	2005
Projektering av vägar, gångvägar, vatten- och avlopp, upprustning av kaj		
Entreprenadupphandling	3:e kvartalet	2005
Utbyggnad av vägar, vatten- och avlopp	3:e kvartalet- 2:a kvartalet	2005 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år och föreslås börja efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. 15 år är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Vatten- och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området.

EI

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

Anläggningar på allmän platsmark, såsom vägar, gångvägar, kajer

Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till den standard som angivits i detaljplan, planbeskrivning och gatukostnads-utredning. Inom kommunen ligger det politiska ansvaret för utbyggnad av vägar på områdesnämnden i Boo.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

För erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelser m.m. för genomförande av anläggningarna på allmän platsmark ansvarar kommunens fastighetskontor.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, som är organiserad under Stadsbyggnad.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Stadsbyggnad. Nybyggnadskarta, som normalt erfordras för att få bygglov kan beställas hos Stadsbyggnad.

Energi

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen innebär att befintliga fastigheter får styckas så att minsta tomtstorlek blir 2000 m². Redan befintliga fastigheter som har mindre yta än den angivna får ändå en byggrätt. Inom delar av kvarter har största antalet tillåtna tomter reglerats i detaljplanen. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Ansökan om åtgärder kan göras hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar inom kvarteren

För att lösa garage och parkering på grund av att topografin eller de kulturhistoriska värdena inte medger sådana anläggningar på den egna fastigheten kan gemensamhetsanläggningar upprättas om fastighetsägarna är överens om detta.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Speciellt gäller detta korsningen Kvarnsjövägen – Skepparholmsvägen. Lutningen på speciellt Skepparholmsvägen måste justeras för att åstadkomma rimlig framkomlighet. Kvarnsjövägen passerar över dämmningskonstruktionen för att upprätthålla vattennivån i Kvarnsjön. Denna konstruktion måste förbättras. För närvarande utreds om kostnaderna för denna konstruktion kan tas ut som gatukostnadsersättning enligt nedan.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. För enstaka fastigheter kan det bli aktuellt med kretsloppsbaseade lösningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i en gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagens regler.

En preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark har gjorts. För Lövbergabacken räknas med att nuvarande väg i stora delar kan bibehållas. Åtgärder för förbättring av dagvattenavrinningen från vägen behöver göras. Upprustning av Kvarnsjövägen längs Kvarnsjön har här inte tagits med som någon kostnadspost. En noggrannare genomgång av vilka åtgärder som behöver göras på vägnätet, gångvägar, och kajanläggningar behöver göras. Priserna är en sammanvägning av senaste entreprenadpriserna inom Nacka kommun med visst pålägg. Kostnaden för säkring av kajen är för närvarande svåra att bedöma.

Hur kostnaderna kommer att fördelas mellan fastigheterna inom planområdet kommer att bestämmas i kommande gatukostnadsutredning. Nedan redovisas den fördelningsmodell som ofta tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning när kommunen är huvudman. Denna modell är för närvarande under diskussion. Nedan redovisas även en modell där nyavstyckade tomter belastas med andelstalet 2,0 stället för med traditionellt 1,0.

När det gäller fördelningen mellan de olika boendekategorierna har en preliminär och översiktlig genomgång av fastighetstyper har gjorts.

Summa anläggningskostnader inklusive inlösen mark och viss administration 3, 8 miljoner kronor.

Traditionell fördelning

Fastighetsklassificering	Antal	Andel	Gatukostnadsersättning per fastighet ca
Permanentbostad dvs fastighet som har bygglov för helårsbostad	18	0,6	85 000 kronor
Fritidshus	7	0,8	115 000 kronor
Obebyggd tomt eller del avsedd att avstyckas från befintlig fastighet.	10	1,0	145 000 kronor

Alternativ fördelning enligt ny modell

Fastighetsklassificering	Antal	Andel	Gatukostnadsersättning per fastighet ca
Permanentbostad dvs fastighet som har bygglov för helårsbostad	18	0,6	75 000 kronor
Fritidshus	7	0,8	95 000 kronor
Befintlig obebyggd tomt	5	1,0	120 000 kronor
Del av fastighet avsedd att avstyckas från befintlig fastighet för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse	5	2,0	240 000 kronor

Driftkostnader

Vid kommunalt huvudmannaskap bekostas drift och underhåll av allmän platsmed skattemedel.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system är enligt 2003 års taxa ca 104 000 kronor för en bebyggd fastighet om 2000 m². Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått denna godkänd återbetalar kommunen 7 885 kronor. Denna summa kan ses som ett bidrag för installationen på fastigheten.

Utbyggnad LTA

Den totala utbyggnadskostaden för det kommunala va-nätet, LTA – lätt tryckavlopp, har beräknats till ca 2,7 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

Bygglov

Kostnaderna för bygglov och bygganmälan tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen

Kostnaden för lösen av mark för allmän platsmark från enskilda fastigheter liksom anläggningar på dessa och förrättningskostnader ingår i underlaget för uttag av gatukostnader.

NACKA KOMMUN
Stadsbyggnad

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2005-03-07 § 80

Viveca Bremmer
Planassistent

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

**Detaljplan för del av Hasseludden och Kummelnäs, Lövberga
(område D) i Nacka kommun.**

Upprättad på Stadsbyggnad i januari 2004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING

BAKGRUND

MILJÖKONSEKVENSER, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

- **LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ**
- **NATUR**
- **REKREATION**
- **VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN**
- **TRAFIK**
- **BULLER**
- **LUFTFÖRORENINGAR**
- **RADON**
- **ENERGI**

SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planen utformats med stor omsorg om att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd, så att inga hus höjer sig över trädtopparna. Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej lysa genom vegetationen för mycket.

Materialval och takvinklar etc. har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska påverkan på landskapsbilden. För att ytterligare minska denna påverkan har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd införts.

Bullret i hela området understiger de riktvärden för buller som gäller idag.

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

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområdesom andra delar av kommunen. Utmed infartsvägarna till Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar. Det är därför angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten kommer att minska i och med att området ansluts till det kommunala nätet alternativt att fastigheten har en godkänd kretsloppslösning för avloppet. Vår bedömning är att projektet ur denna aspekt medför förändringar i positiv riktning.

Konsekvenser för miljö och hälsa på grund av planen bedöms bli begränsade.

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

Enligt Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram vid planläggning om planen bedöms ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna plan bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser varför en MKB formellt inte krävs. Enligt beslut i kommunfullmäktige 1990 ska emellertid en MKB tas fram till alla planer inom Nacka kommun. MKBn lyfter fram de miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd

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

MILJÖKONSEKVENSER , NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Nuläge

Delar av planområdet är exponerade från Stockholms inlopp och andra från den idylliska Kvarnsjön.

Planområdet är mycket omväxlande med hänsyn till dess begränsade utbredning. Det är framförallt det speciella läget mellan Saltsjön och en insjö, som åstadkommer detta. Det finns inslag av riktigt gammal skog liksom en vacker bäckravin förutom stränderna.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av :

- Vattenrummet / strandzonen ut mot farleden och in i Lövbergaviken, kusten är bitvis ganska brant
- Kvarnsjön med sitt avgränsade, småskaliga och ”vänliga” landskapsrum
- Ravinen mellan Kvarnsjön och Saltsjön
- Höjdplatån vid Toppvägen
- ”storskogen” i nordväst, med sin kraftiga nordbrant

Den naturliga vegetationen finns till viss del kvar, vilket har avgörande betydelse för landskapsbilden i området.

Bebyggelsen består till övervägande del av äldre om- och tillbyggda sommarhus men det finns även inslag av egnahem och moderna enfamiljsvillor. Trots att många av de äldre husen genom vidtagna om- och tillbyggnader förändrats bildar de med sina glasverandor, förstukvistar, sina torn och tinnar tillsammans en sammanhållen miljö av skärgårdskaraktär. Hit hör också de många små uthusen och lusthusen. Ett av lusthusen (fastigheten Kummelnäs 9:7) har, kan nämnas, fungerat som biljettkiosk på Stockholmsutställningen 1897. Husens placering högt på tomterna, det glesa bebyggelsemönstret och den rika växtligheten bidrar också till upplevelsen av området som en genuin och sammanhållen miljö.

Bland byggnaderna intar "Lövberga gård", (har egentligen aldrig varit en gård utan ett boställe för ägaren till kvarnen) med anor från 1700-talet, en särställning. Med sitt pampiga läge på en terrass är den rödmålade tvåvåningsbyggnaden en karaktärsbyggnad för viken. Nämnas bör särskilt även den lilla f.d. mjölnarstugan på fastigheten Kummelnäs 1:167 samt villan med den pagodliknande takformen på fastigheten 1:340.

I övrigt uppvisar området en blandad bebyggelse bestående av äldre om- och tillbyggda före detta sommarhus och egnahem. Det förekommer även inslag av moderna enfamiljsvillor av skiftande slag.

Konsekvenser och åtgärder

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen anpassats till områdets naturliga förutsättningar och kulturmiljö.

Planförslaget innebär vidare att de kulturhistoriska värdena regleras med q-bestämmelser. Beteckningen q används även för tillkommande bebyggelse i områden med kulturvärden.

Byggnader i framträdande lägen begränsas i färgval för att ej för mycket lysa genom vegetationen. Materialval och takvinklar etc. har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens material och formspråk.

Stora delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet och att lovplikt för trädfällning införs.

Inga större tillkommande anläggningar är föreslagna i strandzonen. Befintliga brygganläggningar befästs i planen genom WB bestämmelse.

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen, framförallt i de exponerade lägena ut mot Stockholms inlopp.

Såväl nuvarande som tillkommande fastighetsägare bör informeras om de kulturhistoriska värdena samt om den befintliga vegetationens betydelse för landskapsbilden.

Slutsats: Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats med stor omsorg för att kunna bevara intrycket av områdets historia och karakteristiska naturformationer.

En negativ konsekvens av planförslaget är att nya byggrätter tillskapas i den visuellt utsatta strandzonen.

NATUR

Nuläge

Naturen är omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper alltifrån marina till sötvattensmiljöer. Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är stor, vilket kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga men är trots detta klädda med vackra gamla skärgårdstallar och på några ställen finns inslag av ek och andra lövträd, som t.ex i bäckravinen.

Ett något större naturområde finns i nordväst, på gränsen till Skepparholmen. Här är den ståtliga tallskogen förhållandevis orörd och enligt uppgifter bortemot trehundra år. Området är mycket skyddsvärt.

Stränderna är exempel på andra naturmiljöer, som kräver särskild hänsyn, även om de till är relativt påverkade av olika anläggningar. Bäckravinen med sin täta lövvegetation och i alla fall tidvis strömmande vatten, har även den sitt eget biologiska värde

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

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

Raviner och fuktiga sänkor är andra exempel på områden som är känsliga för slitage och ingrepp.

En särskild inventering av florans har utförts av biologen Birgit Sundin, som bor i området.

Konsekvenser och åtgärder

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Genom att i stort sett avstå från styckningar av tomterna samt införa generell lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter.

Naturmarken och tallskogen i nordväst säkerställs och skyddas genom planförslaget.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräningar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Vattenmiljöerna bör särskilt värnas även i fortsättningen och Kvarnsjön får inte påverkas av ingrepp orsakade av den kommande utbyggnaden i planområdet.

Slutsats: Några kända lokaler för hotade växt- eller djurarter bedöms ej bli berörda av den begränsade utbyggnaden i området.

Naturmarken och tallskogen i nordväst säkerställs och skyddas genom planförslaget

REKREATION

Nuläge

Hela planområdet utgör redan i dag ett trevligt promenadområde, trots den bitvis branta terrängen. De stora naturpräglade tomterna med den på sina ställen kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen, är intressanta att passera. På ”kajen” nedanför Lövberga gård, får man direktkontakt med vattnet och söker man avskildhet och utblickar, kan man gå till ”skogen” i nordväst.

Några anläggningar för lek eller rekreation, finns inte i området eller dess närhet.

Konsekvenser och åtgärder

Befintligt naturområde bibehålles och säkerställs. Allmänhetens tillgång till Saltsjön säkerställs också, genom att stranden (kajen) i inre delen av Lövbergaviken blir allmänplatsmark.

Några anläggningar för lek eller rekreation i övrigt, åstadkommes inte genom planen, som åstadkommer ett mycket begränsat tillskott av fastigheter.

Slutsats: Befintliga gemensamma naturområden, stränder och stigar säkerställs som allmäntillgängliga.

Inga övriga anläggningar för lek eller rekreation byggs ut, vilket innebär att det råder brist på t.ex. lekplats/bollplan.

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Nuläge

Fastigheterna har idag enskilda vatten och avloppsanläggningar. Standarden på de enskilda anläggningarna varierar avsevärt från mycket enkel standard till anläggningar som uppfyller

dagens krav. Några fastigheter har provisorisk vatten- och avloppsanslutning till det kommunala VA-nätet.

Konsekvenser och åtgärder

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system. 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.

Om fastighetsägaren så önskar och förhållandena på fastigheten så medger kan en del fastigheter i framtiden tillåtas ha enskilda kretsloppslösningar. Detta ska prövas utifrån de naturliga förutsättningarna i det enskilda fallet.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reduktion sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

De föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra i och med fastigheterna ansluter till kommunalt VA. Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafiken kommer därmed att öka men bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Då fastigheterna i framtiden kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än i dagsläget är det viktigt att de boende inom området har en förståelse för områdets naturliga förutsättningar. Ska området behålla sina naturgivna förutsättningar är det därför viktigt att förändringar inom fastigheterna utförs med varsamhet och en förståelse för förändringarnas konsekvenserna. Biltvätt på fastigheterna liksom gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av näringsämnen på grund- och ytvatten.
--

TRAFIK

Nuläge.

Det lokala vägnätet är anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var planerat för. Vägområdena är smala och har svårt att rymma dränering, diken. Bärigheten är ej tillräcklig. Vissa delar av vägnätet har byggts om av vägföreningen. Permanentningsgraden är hög inom området med därtill hörande trafikbelastning.

Kvarnsjövägen passerar över ett dämme för Kvarnsjön. Ett skivbord för reglering av sjöns nivå finns intill dämnet. Dämnet har vid flera tillfällen börjat läcka vilket kan äventyra Kvarnsjövägens bärighet. Kvarnsjövägen är tillfartsväg till huvuddelen av planområdet. En tidigare väg på delvis uppbyggd stenkaj i norr mellan Kvarnsjövägen och Lövbergabacken nyttjas idag som gångväg och tillfällig utrymningsväg. Båda lokalgatorna ansluter i södra delen till Lövbergavägen vilken är uppsamlingsväg för stora delar av Kummelnäs. Lövbergavägen ansluter ca 450m västerut till Hasseluddsvägen där kollektivtrafik, buss trafikerar.

Konsekvenser och åtgärder.

Planen möjliggör permanentboende på alla nuvarande fastigheter samt tillkommande vilket resulterar i en något ökad trafikbelastning. Den tunga trafiken i form av byggtransporter kommer under en utbyggnadstid att vara tät.

Fler gående och cyklande kommer att vistas i gaturummet.

Det lokala vägnätet förbättras så att en godtagbar standard för samtliga trafikantgrupper uppnås. Vägområden breddas, vändplatser anläggs o befintliga förbättras. Diken anläggs för att ta hand om dagvattnet från väg, samt överskottsvatten från fastigheter

Bärigheten på vägnätet dimensioneras enligt anläggningsAMA 98.

Vägbredder kommer att vara min 3,5m med mötesmöjligheter. På vissa delar kan 4,5m erfordras för att uppnå en god standard

Profiljustering av Kvarnsjövägen och Skepparholmsvägen genomförs. Gångvägen mellan Kvarnsjövägen och Lövbergabacken utförs med bärighet så att den fortsättningsvis kan fungera som utrymningsväg. Stenkajen säkras.

Dämnet till Kvarndammen åtgärdas om så erfordras efter besiktning.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en viss trafikökning, främst av tunga transporter under utbyggnadsskedet. Bärighet o trafiksäkerhet förbättras. Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls i möjligaste mån.

BULLER

Nuläge

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Sömnstörningar är en av de allvarligaste effekterna av bullerexponering. Buller under sömnperioden kan ge upphov till ökad hjärtfrekvens, kroppsrörelser och/eller uppvaknande. Följdeffekterna är ökad trötthet och försämrad reaktionsförmåga.

Området belastas av buller från trafiken i området samt båttrafiken utmed norra kusten. Enligt trafikbullerkartläggning och prognoser som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55dB(A).

Konsekvenser och åtgärder

Då fastigheterna successivt kommer att bebos permanent innebär detta en ökad trafik och därmed även ökad bullernivå inom området.

Bullernivån för samtliga fastigheter kommer dock ändå ligga under riktvärdet på 55 dB(A).

Slutsats: Bullervärden inom planområdet kommer att understiga nu gällande riktvärden.

LUFTFÖRORENINGAR

Nuläge

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken och sjöfarten. Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljö kvalitetsnormer anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Av de miljö kvalitetsnormer 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. Idag beräknas dygnsmedelvärde för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft i området.

MKN finns sedan 2001 även för inandningsbara partiklar, PM 10. Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m³. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 27-39 µg per kubikmeter luft.

Konsekvenser och åtgärder

Utsläppen av kvävedioxid härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska. En ökad trafikmängd kan dock kompensera de minskade utsläppsmängderna som orsakas av katalysatoreffekten.

Inom området beräknas dygnsmedelvärde för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet efter år 2005 ligga inom samma intervall som i dagsläget, 12-24 µg per kubikmeter luft.

PM 10 halterna visar ingen minskad trend, värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som i dagsläget, 27-39 µg per kubikmeter luft.

Från 2010 förväntas EG-gränsvärdet för PM 10 på 39 µg per kubikmeter luft räknat som 90-percentil att gälla kommer sannolikt att klaras.

En ökad permanentbostättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområde som andra delar av kommunen. Utmed infartsvägarna till Stockholm visar

beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen för luft bedöms att klaras inom planområdet. Det förväntade EG-gränsvärdet för PM 10 som kommer gälla från 2010 kommer även sannolikt att uppnås.

Vid planläggning av omvandlingsområden i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

ENERGI

Nuläge

Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el och olja som uppvärmningskälla. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma som t.ex. värmepump och eldning av fastbränsle.

Konsekvenser och åtgärder

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. Nybyggda bostäder har i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990 som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och /eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Konsekvenser och åtgärder

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

STADSBYGGNAD

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2005-03-07 § 80