

UPPLYSNING:  
Vid yttre och inre ändringar av villan Björkudden på Velamsund 1:16 bör arkivvarisk sakkunnig medverka.

TECKENFÖRKLARING Grundkarta

- Traktsgräns
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- GA Gemensamhetsanläggning
- Sr Servitutsområde
- M Ledningsområde
- R Fornlämning
- Välgkant
- GC-bana
- Slig
- Plank, staket
- Mur
- Slödmur
- HöjdiKurvor, höjdtex
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husiv inmätt bostadshus
- Husiv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husiv inmätt komplementbyggnad
- Takfot
- karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta över Vikingshill och Sommarbo  
Koordinatsystem: ST74  
Höjdsystem: RH2000  
Upprättad: 2017-11-16  
Kartan är producerad av Karl Engström  
Kontrollerad av Arja Larsson  
Fastighetsindelningen i kartan har inte ritats över,  
jämte för beslut i tvisthandlingar.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltorik
- G-VAG Gångväg
- NATUR Naturområde
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- V Snöbrytare

VATTENOMRÅDEN

- W Vattenområde
- WB Brygga för intilliggande fastighet
- WV Föreningsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Väggropp ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedelgången samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedelgången med ett axelttryck på 10 ton och boggeaxeltryck på 16 ton.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub> Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. På fastighet med landare större än 1000 kvm. Huvudbyggnad får uppföras med en högst rektoriell på 8,0 meter och uppta en byggsarea på högst 8 % av fastighetens landare, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som upptar mer än 8,0 meter rektoriell på 6,5 meter får dock uppta en byggsarea på högst 11 % av fastighetens landare, dock högst 180 kvm. På fastighet med landare mindre än 1000 kvm. Huvudbyggnad får uppföras med en högst rektoriell på 8,0 meter och uppta en byggsarea på högst 80 kvm. Huvudbyggnad som upptar mer än 8,0 meter rektoriell på 6,5 meter får dock uppta en byggsarea på högst 110 kvm.
- e<sub>2</sub> Största antal tillåtna fastigheter
- e<sub>3</sub> Största sammanlagt byggsarea är 40 kv
- e<sub>4</sub>000 Största byggsarea för huvudbyggnad i kv. Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet
- e<sub>5</sub>000+000 Största byggsarea för respektive huvudbyggnad i kv. Friliggande bostadshus. Högst två huvudbyggnader per fastighet
- e<sub>6</sub>000+000 Största sammanlagt byggsarea i kv för komplementbyggnader respektive största tillåtna byggsarea för en enskild komplementbyggnad
- e<sub>7</sub>000 Största byggsarea för komplementbyggnad
- V<sub>1</sub> Högst tre bostadslägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden

Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad med undantag för fastigheter markerad "v". Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagt byggsarea per fastighet än 70 kv, varav den största byggnaden får vara högst 40 kv, med undantag för komplementbyggnader på fastigheter markerade med e<sub>4</sub>000+000 och/eller e<sub>7</sub>000.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, parkeringsplatser får anordnas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut

MARKENS ANORDNANDE

- Körban in- och utfart får inte anordnas
- Allén ska bevaras, se planbeskrivning sid 11

böt

Område inom vilket uppläggning av fritidsbåtar får ske

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0 Högst tillåtna rektoriell för huvudbyggnad
- 0,0 Högst tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad. Utöver högst tillåtna totalhöjd för mindre byggsadstier, t. ex skorstenar, ventilatorer o dyli uppföras.
- Högst tillåtna rektoriell för komplementbyggnader är 4,5 meter, med undantag för byggnader betecknade med 0,0. Högst rektoriell för byggnader inom med V-betecknat område är 4,0 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter betecknade med P<sub>1</sub>.

- P<sub>1</sub> Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

- Garage ska placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med längsgående parallellt med gatan.
- Nya byggnader ska utformas så att naturligt översvämmade vatten upp till nivå +2,7 meter över normalplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom tomt. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

VARDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- K<sub>1</sub> Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektonisk uttryck. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "varsamhetsbestämmelser".

- f Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning hålls i det naturliga färgskala. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllning inte möjliggör män undvika. Anpassning till brant terräng bör ske genom grundläggning på pinnar eller anpassning med kallare eller sluttningssväng. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "hänsynbestämmelser".

- Q<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a<sub>2</sub> Område där strandskyddet upphävs
- Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och lömländ. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en standarder större än 25 cm på en höjd av 13 meter.
- a<sub>3</sub> Bygglöv krävs för utvidgning av byggnader. Bygglöv krävs för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljöns karaktär.
- a<sub>4</sub> Marklov krävs för fällning av träd med en standarder större än 15 cm på en höjd av 13 meter.

Genomförandelen är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen APBL (1987:10)  
Koordinatsystem: ST 74  
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun. Blad 2 av 5.

Planenheten april 2011, reviderad i juni 2014, november 2015, maj, juni 2016, december 2017 och mars 2018.

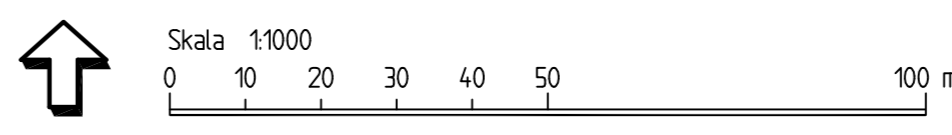
Angela Jonasson Therese Sjöberg Ida Larsson  
TF planchef Planarkitekt Planarkitekt

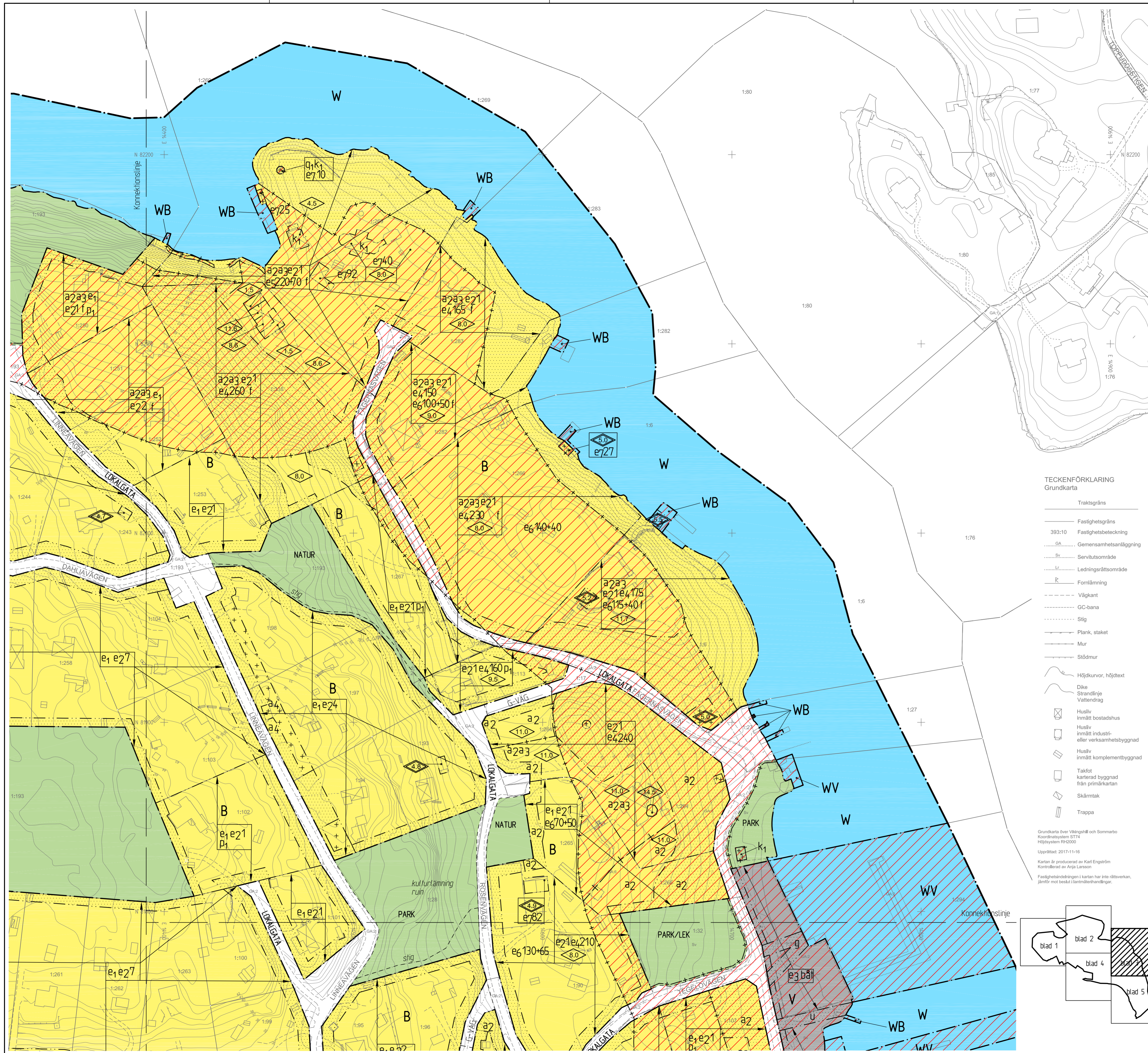
Till planens här: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöredovisning, kulturhistorisk beskrivning, fastighetsbeteckning.

KFS 2010/64-214  
Projekt nr 9415

Tillstyrkt av MSN 2018-05-23, § 115.  
Antagen av KF 2018-11-19, § 285.  
Laga kraft 2020-07-01.

DP 638





**PLANBESTÄMMLER**  
Följande gäller inom områden med redanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALGATA: Lokaltorik
- G-VÄG: Gångväg
- NATUR: Naturområde
- PARK: Park

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar
- V: Småbåtshamn

**VATTENOMRÅDEN**

- W: Vattenområde
- WB: Brygga för inliggande fastighet
- WV: Föreningsbrygga

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
Vägröppnen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedelgång samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedelgång med ett axeltäcktryck på 10 ton och boggeaxeltäcktryck på 16 ton.

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**

**E<sub>1</sub>**  
Frigående bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. På fastighet med landarea större än 1000 kvm huvudbyggnad får uppföras med en högst nöckhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 6 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högst nöckhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvm. På fastighet med landarea mindre än 1000 kvm huvudbyggnad får uppföras med en högst nöckhöjd om 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 80 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högst nöckhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 110 kvm.

**E<sub>2</sub>**  
Största antal tillåtna fastigheter

**E<sub>3</sub>**  
Största sammanlagd byggnadsarea är 40 kvm

**e<sub>1000</sub>**  
Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Frigående bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

**e<sub>2000+000</sub>**  
Största byggnadsarea för respektive huvudbyggnad i kvm. Frigående bostadshus. Högst två huvudbyggnader per fastighet

**e<sub>6000+000</sub>**  
Största sammanlagd byggnadsarea i kvm för komplementbyggnader respektive största tillåtna byggnadsarea för en enskild komplementbyggnad

**e<sub>7000</sub>**  
Största byggnadsarea för komplementbyggnad

**V<sub>1</sub>**  
Högst tre bostadsägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden

Högst två bostadsägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad med undantag för fastighet markerad "v". Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea per fastighet än 70 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm, med undantag för komplementbyggnader på fastigheter markerade med e<sub>1000+000</sub> eller e<sub>2000+000</sub>.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas, parkeringsplatser får anordnas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/servitut

**MARKENS ÄNDRANDE**

- Körbar in- och utfart får inte anordnas
- Allén ska bevaras, se planbeskrivning sid 11

**böt**  
Område inom vilket uppställning av fritidsbilar får ske

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- 0.0: Högsta tillåtna nöckhöjd för huvudbyggnad
- 0.0: Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationer o.dyl. uppföras.
- 0.0: Högsta tillåtna nöckhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter, med undantag för byggnader betecknade med 0.0

Högsta nöckhöjd för byggnader inom med V-betecknad område är 4,0 meter.  
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter betecknade med p<sub>1</sub>.

**p<sub>1</sub>**  
Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fasthetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns.

Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med längsidan parallellt med gatan.

**b**  
Nya byggnader ska utformas så att naturligt överenskomna vatten upp till nivå +2,7 meter över motplanen (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

Dayvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omländras inom tomt

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning till anordnas enskilt inom tomtmark.

**VARDEFULLA BYGGNADE OCH OMRÅDEN**

**k<sub>1</sub>**  
Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är jämförbart för byggnadens historiska. Eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Varsamhetsbestämmelser".

**f**  
Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning hålls i dov naturanpassad färgskala. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att spräckning, skakning och utfyllnad i möjligaste mån undviks. Anpassning till svant hängning bör ske genom grundläggning på pinnar eller anpassning med kallare eller ställningsvägning. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Hänsynbestämmelser".

**q<sub>1</sub>**  
Byggnaden får inte rivas.

**TECKENFÖRKLARING**  
Grundkarta

- Traktsgräns
- Fasthetsgräns
- 393:10 Fasthetsbeteckning
- GA: Gemensamhetsanläggning
- SV: Servitutsområde
- M: Ledningsråtsområde
- R: Fornlämning
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husiv
- Inmätt bostadshus
- Husiv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husiv inmätt komplementbyggnad
- Takfot
- Karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta över Vikingshill och Sommarbo  
Koordinatsystem ST74  
Höjdsystem RH2000  
Upprättad: 2017-11-16  
Kartan är producerad av Karl Engström  
Kontrollerad av Anja Larsson  
Fästighetsindelningen i kartan har inte rättviserats, jämför mot beslut i sammanhållningsplaner.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

**a<sub>2</sub>**  
Område där strandskyddet upphävs

**a<sub>2</sub>**  
Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för skakning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en standardmeter större än 25 cm på en höjd av 13 meter.

**a<sub>3</sub>**  
Byggnad krävs för utvändigt omfångning av byggnader. Byggnad krävs för byte av fasad-, fönster- och lakematerial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljös karakter.

**a<sub>4</sub>**  
Marklov krävs för fällning av träd med en standardmeter större än 15 cm på en höjd av 13 meter.

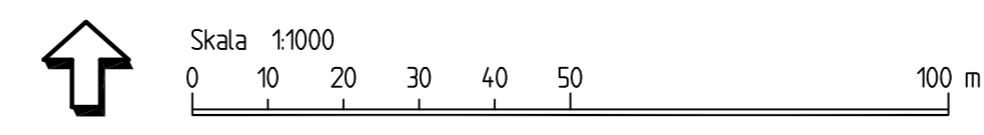
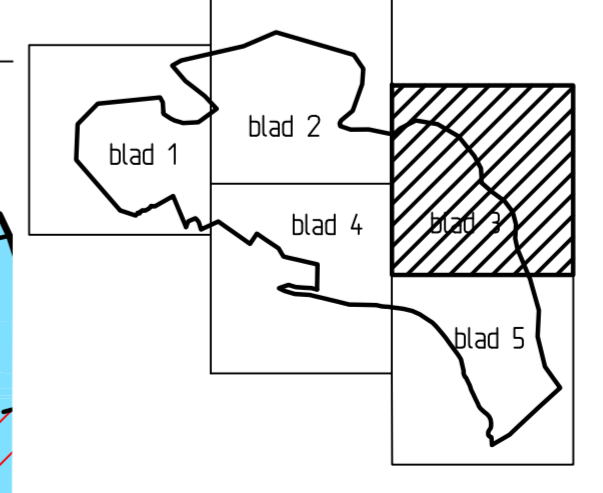
Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

**UPPLYSNINGAR:**  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)  
Koordinatsystem: ST 74  
Höjdsystem: RH2000



**Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun**

Planenheten april 2011, reviderad i juni 2014, november 2015, maj, juni 2016, december 2017 och mars 2018

Angela Jonasson  
TF planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Ida Larsson  
Planarkitekt

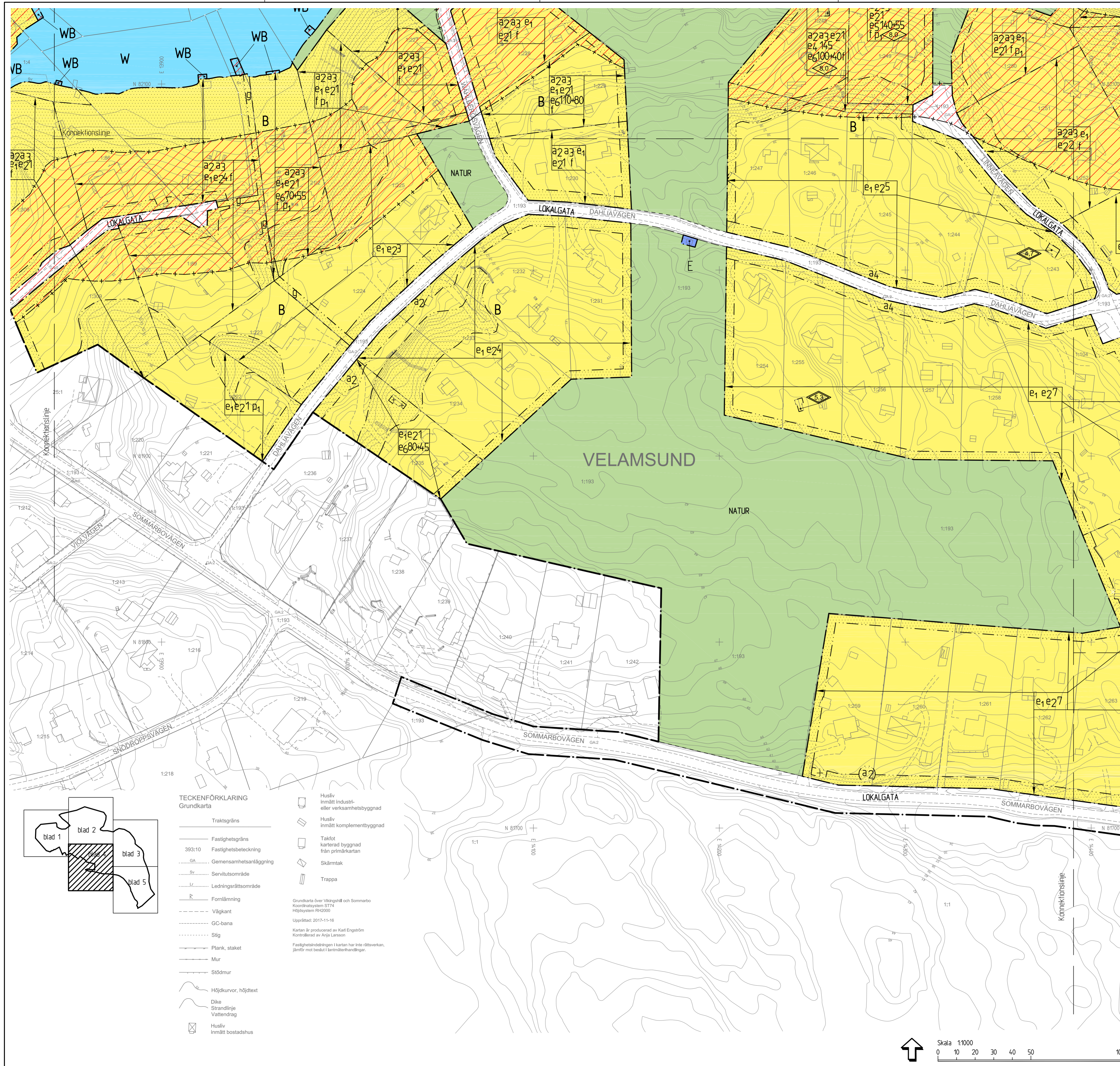
KFS 2016/64-214  
Projektnr 94/15

Tillskyrt av MSN\_2018-05-23, § 115  
Antagen av KF\_2018-11-19, § 285  
Laga kraft 2020-07-01

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
kulturhistorisk beskrivning  
fasthetsindelning

Blad 3 av 5

DP 638

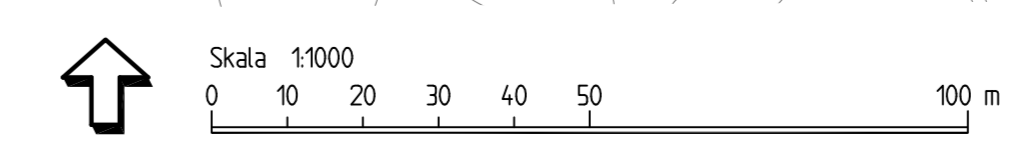


- PLANBESTÄMMLER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.
- GRÄNSBETECKNINGAR**  
 Planområdesgräns  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns  
 Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 LOKALGATA Lokalkraft  
 G-VÄG Gångväg  
 NATUR Naturområde  
 PARK Park
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder  
 E Tekniska anläggningar  
 V Småbushamn
- VATTENOMRÅDEN**  
 W Vattenområde  
 WB Brygga för intilliggande fastighet  
 WV Föreningsbrygga
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
Vagngröpp ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 låtta fordon/veckomedelgående samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedelgående med ett axeltäck på 10 ton och boggeavstånd på 16 m.
- UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**  
 e1 Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. På fastighet med landarea större än 1000 kvm. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta räckhöjd på 8,0 meter och uppta en byggnadsarea på högst 6 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta räckhöjd på 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvm. På fastighet med landarea mindre än 1000 kvm. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta räckhöjd på 8,0 meter och uppta en byggnadsarea på högst 80 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta räckhöjd på 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 110 kvm.  
 e2 Största antal tillåtna fastigheter  
 e3 Största sammanlagd byggnadsarea är 40 kvm  
 e4,000 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet  
 e4,000+000 Största byggnadsarea för respektive huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst två huvudbyggnader per fastighet  
 e4,000+000 Största sammanlagd byggnadsarea i kvm för komplementbyggnader respektive största tillåtna byggnadsarea för en enskild komplementbyggnad  
 e7,000 Största byggnadsarea för komplementbyggnad  
 v1 Högst tre bostadslägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden  
 Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad med undantag för fastighet markerad "v". Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea per fastighet än 70 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm, med undantag för komplementbyggnader på fastigheter markerade med e4,000+000 och/eller e4,000.
- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 Mark för inte bebyggas, parkeringsplats för användas  
 Mark för endast bebyggas med komplementbyggnad  
 u Mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar  
 g Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/serulit
- MARKENS ANDRÖRANDE**  
 Körbar in- och utfart får inte användas  
 Allén ska bevaras, se planbeskrivning sid 11
- båt**  
Område inom vilket uppbyggnad av fritidsbåtar får ske
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 0.0 Högsta tillåtna räckhöjd för huvudbyggnad  
 0.0 Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnad. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilatorer o dyl. uppföras.  
 Högsta tillåtna räckhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter, med undantag för byggnader betecknade med 0.0  
 Högsta räckhöjd för byggnader inom med v-betäckta områden är 4,0 meter  
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter betecknade med p.
- p1** Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.  
 Garage som placeras närmare än 6,0 m från gala ska placeras med längsidan parallellt med gala.  
 b Nya byggnader ska utformas så att naturligt övervakade valter upp till nivå +27 meter över notplanet (RH2000) inte skadar byggnads konstruktion.  
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom tomt  
 Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få användas enskilt inom tomtmark.
- VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMÅRÅDEN**  
 k1 Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuellt tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektonisk uttryck. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Vårnsbestämmelser".  
 f Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuellt tillbyggnad av huvudbyggnad ska underordnas denna i placering, skala och arkitektonisk uttryck. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Hänsynbestämmelser".  
 Q1 Byggnaden får inte rivas.  
 Q2 Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tombild. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en standardmeter större än 25 cm på en höjd av 13 meter.  
 Q3 Byggnad krävs för utvärdig omringning av byggnader. Byggnad krävs för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljös karaktär.  
 Q4 Marklov krävs för fällning av träd med en standardmeter större än 15 cm på en höjd av 13 meter.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**  
 Område där strandskyddet upprätts  
 Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tombild. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en standardmeter större än 25 cm på en höjd av 13 meter.  
 Byggnad krävs för utvärdig omringning av byggnader. Byggnad krävs för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljös karaktär.  
 Marklov krävs för fällning av träd med en standardmeter större än 15 cm på en höjd av 13 meter.
- Genomförandelåden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- ILLUSTRATIONER**  
 Illustrationslinje  
 Illustrationstext
- UPPLYSNINGAR:**  
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen APBL (1987:10)  
 Koordinatsystem: ST 74  
 Höjdsystem: RH2000

**TECKENFÖRKLARING**  
 Grundkarta  
 Traktsgräns  
 Fastighetsgräns  
 393:10 Fastighetsbeteckning  
 Gemensamhetsanläggning  
 Servitutsområde  
 Ledningsrättsområde  
 Fornlämning  
 Vägkant  
 GC-bana  
 Slig  
 Plank, staket  
 Mur  
 Stödmur  
 Höjdkurvor, höjdtaxt  
 Dike  
 Strändlinje  
 Vattendrag  
 Husliv  
 Inmätt bostadshus

Grundkarta över Vikingshill och Sommarbo  
 Koordinatsystem ST74  
 Höjdsystem RH2000  
 Upprättad: 2017-11-16  
 Kartan är producerad av Karl Engström  
 Kontrollerad av Anja Larsson  
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättverkan,  
 jämför med beståll i kontrollhandlingen.

Blad 1, 2, 3, 5



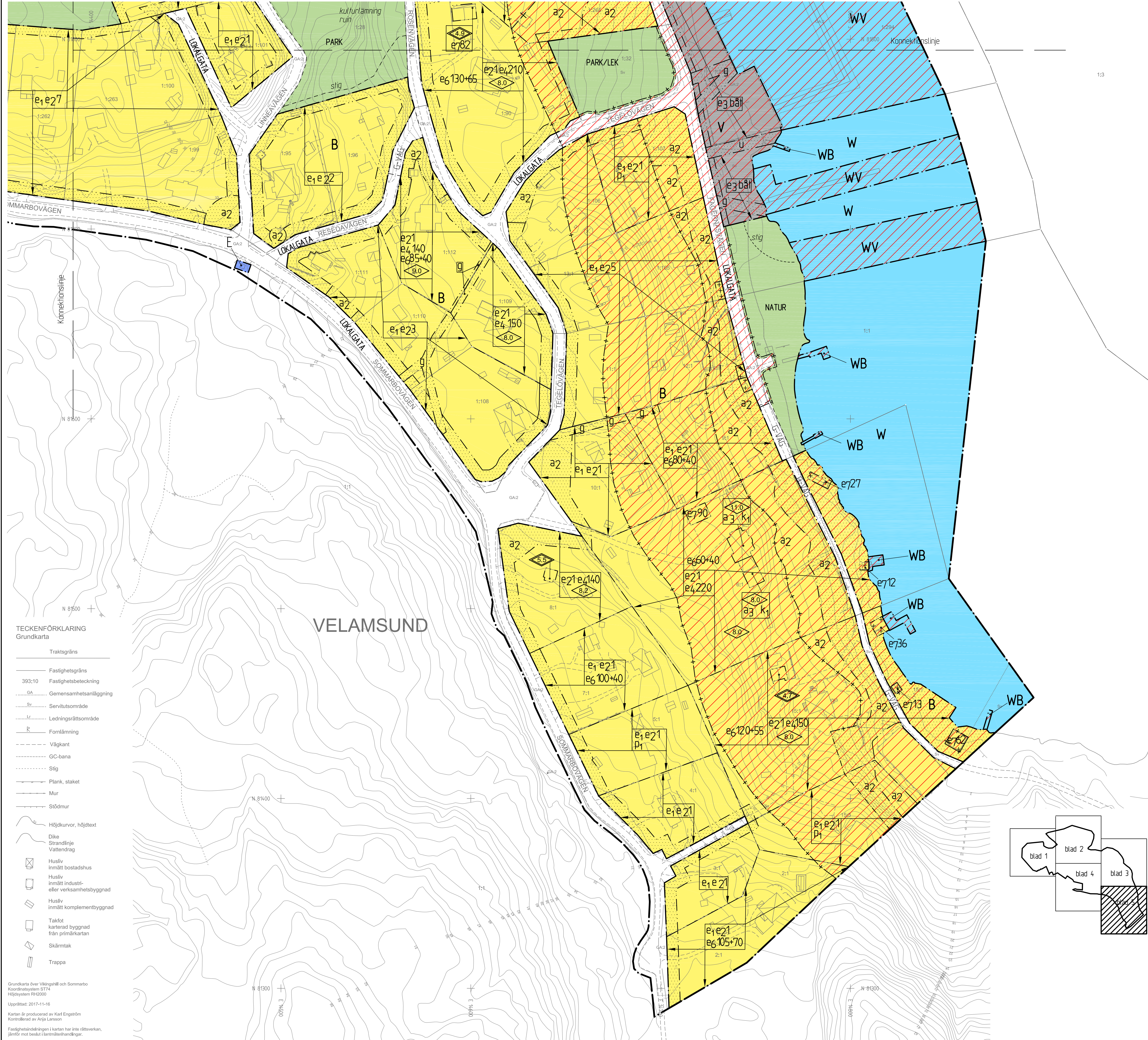
**Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun**  
 Planenheten april 2011, reviderad i juni 2014, november 2015, maj, juni 2016, december 2017 och mars 2018  
 Angelica Jonasson Therese Sjöberg Ida Larsson  
 TF planchef Planarkitekt Planarkitekt  
 KFKS 2010/64-2/4  
 Projekt nr 9415

Till planen hän-  
 planbeskrivning  
 genomförandebeskrivning  
 miljöredovisning  
 kulturhistorisk beskrivning  
 fastighetsförteckning

Blad 4 av 5

Tillstyrkt av MSN.2018-05-23, § 115  
 Anläggningsplan av KF.2018-11-19, § 285  
 Laga kraft: 2020-07-01

DP 638



- PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom området med redovisande bebyggningar. Där bebyggning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- LOKALGATA: Lokaltrafik
  - G-VÄG: Gångväg
  - NATUR: Naturområde
  - PARK: Park
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B: Bostäder
  - E: Tekniska anläggningar
  - V: Småbåtshamn
- VATTENOMRÅDEN**
- W: Vattenområde
  - WB: Brygga för inbyggda fastigheter
  - WV: Föreningsbrygga
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
Vagröppar ska vara dimensionerade för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedelgå samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedelgå med ett axeltryck på 10 ton och boggeaxeltryck på 16 ton.

- UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**
- e1: Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet. På fastighet med landare större än 1000 kvm Huvudbyggnad får uppföras med en högsta höjd på 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 8 % av fastighetens landare, dock högst 140 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta höjd på 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 11 % av fastighetens landare, dock högst 180 kvm. På fastighet med landare mindre än 1000 kvm Huvudbyggnad får uppföras med en högsta höjd på 8,0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 80 kvm. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta höjd på 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 110 kvm.
  - e2: Största antal tillåtna fastigheter
  - e3: Största sammanlagt byggnadsarea är 40 kvm
  - e4000: Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet
  - e5000+000: Största byggnadsarea för respektive huvudbyggnad i kvm. Friliggande bostadshus. Högst två huvudbyggnader per fastighet
  - e6000+000: Största sammanlagt byggnadsarea i kvm för kompletteringsbyggnader respektive största tillåtna byggnadsarea för en enskild kompletteringsbyggnad
  - e7000: Största byggnadsarea för kompletteringsbyggnad
  - V1: Högst tre bostadslägenheter får inrymmas i huvudbyggnaden

- Högst två bostadslägenheter får inrymmas i varje huvudbyggnad med undantag för fastigheter markerade "v". Kompletteringsbyggnader får inte uppta större sammanlagt byggnadsarea per fastighet än 70 kvm, varav den största byggnaden får vara högst 40 kvm, med undantag för kompletteringsbyggnader på fastigheter markerade med e6000+000 och/eller e7000.
- BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas, parkeringsplatser får anordnas
  - Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnad
  - Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
  - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning/serovit
- MARKENS ANORDNANDE**
- Körban in- och utfart får inte anordnas
  - Allén ska bevaras, se planbeskrivning sid 11

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- båt: Område inom vilket upplagging av fritidsbåtar får ske
  - 0,0: Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad
  - 0,0: Högsta tillåtna totalhöjd för kompletteringsbyggnad. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t. ex skorstenar, ventilationer o dyl uppföras.
- Högsta tillåtna höjd för kompletteringsbyggnader är 4,5 meter, med undantag för byggnader betecknade med 0,0. Högsta höjd för byggnader inom med V-betecknat område är 4,0 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för huvudbyggnad på fastigheter betecknade med p1.

- p1: Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Garage som placeras närmare än 6,0 m från gata ska placeras med långsidan parallellt med gatan.
- b: Nya byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +27 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.
- Dayvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt lokalt omhändertas inom tomt. Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

- VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN**
- k1: Vid underhåll och ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutseende eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuellt tillbyggnad av huvudbyggnad ska undersökas denna i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Varsamhetsbestämmelser".
  - f: Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Färgsättning hålls i den naturanpassade färgskala. Grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation så att sprängning, schaktning och utfyllnad i möjligaste mån undviks. Anpassning till brant terräng bör ske genom grundläggning på pinnar eller anpassning med kallare eller sluttningssväng. Se planbeskrivning sid 15, rubrik "Hänsynbestämmelser".

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- a2: Område där strandskyddet upphävs
  - a3: Särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning samt fällning av träd med en stamdiameter större än 25 cm på en höjd av 1,3 meter.
  - a4: Bygglöv krävs för utövning omfångning av byggnader. Bygglöv krävs för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljöns karaktär.
  - a4: Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 meter.

- Genomförandeliden är 7 år från den dag planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
  - Illustrationstext

**UPPLYSNINGAR:**  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)  
Koordinatsystem: ST 74  
Höjdsystem: RH2000

Till planen hän-  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljöredovisning  
kulturhistorisk beskrivning  
fastighetsföretagning

Blad 5 av 5

**Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun**  
Planenheten april 2011, reviderad i juni 2014, november 2015, maj, juni 2016, december 2017 och mars 2018

Angela Jonasson  
TF planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Ida Larsson  
Planarkitekt

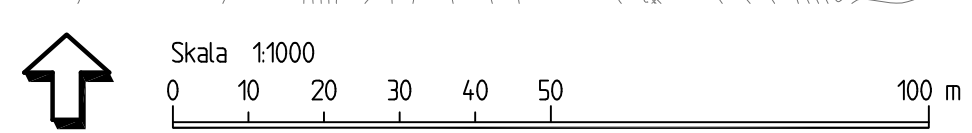
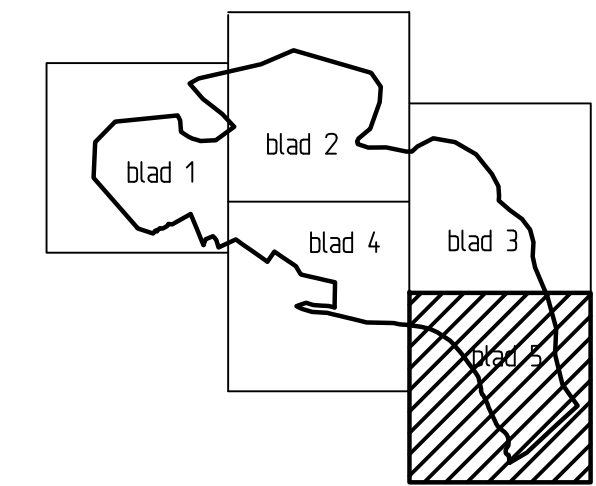
MFS 2010/64-214  
Projekt nr 9415

Tillstyrkt av MSN 2018-05-23, § 115  
Anlagen av KF 2018-11-19, § 285  
Laga kraft 2020-07-01

DP 638

- TECKENFÖRKLARING**  
Grundkarta
- Traktsgräns
  - Fastighetsgräns
  - 393:10 Fastighetsbeteckning
  - GA Gemensamhetsanläggning
  - St Servitutsområde
  - L Ledningsrättsområde
  - R Fornlämning
  - Vägkant
  - GC-bana
  - Slig
  - Plank, staket
  - Mur
  - Stödmur
  - Höjdkurvor, höjdtaxt
  - Dike
  - Strandlinje
  - Vattendrag
  - Husliv  
Inmätt bostadshus
  - Husliv  
Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
  - Husliv  
Inmätt kompletteringsbyggnad
  - Takfot  
karterad byggnad från primärkartan
  - Skärmtak
  - Trappa

Grundkarta över Vikingshill och Sommarbo  
Koordinatsystem ST74  
Höjdsystem RH2000  
Upprättad: 2017-11-16  
Kartan är producerad av Karl Engström  
Kontrollerad av Anja Larsson  
Fastighetsindelningen i kartan har inte ritverk, jämför mot beslut i stadsförhållanden.



## PLANBESKRIVNING

### **Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2011, reviderad i juni 2014, reviderad november 2015, reviderad i maj och juni 2016, reviderad i december 2017 och mars 2018

### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

---

<sup>1</sup> Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

## PLANBESKRIVNING

---

### BEHOVSBEDÖMNING

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

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget i norra Boo och avgränsas i norr och öster av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, i väster av Rörsundsviken samt i söder av naturreservatet Velamsund. Totalt omfattar planområdet 118 bostadstomter samt ett tiotal andra fastigheter (natur, vägar).



*Planområdets avgränsning*

#### Areal

Planområdets totala areal är cirka 76 hektar, varav cirka 18 hektar utgörs av vattenområde. Vattenområden, det vill säga en del av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken, ingår i planområdet.

#### Markägoförhållanden

Merparten av fastigheterna i planområdet är privatägda. Allmäntillgängliga områden (vägar och naturmark) ägs främst av tomtägareföreningar och Nacka kommun men även av privatpersoner.

PLANBESKRIVNING

---

## INTRESSEN ENLIGT 12 KAP. PBL

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

Höggarnsfjärden omfattas av riksintresseområde för farled, enligt 3 kap 8§ MB. Riksintresset berör insegslingsled till Stockholm. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Delar av planområdet omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövården, enligt 3 kap 6§ MB. Enligt riksintresset för kulturmiljövården ligger värdet bland annat i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor (så kallade "grosshandlarvillor"). Dessa sommarvillor har ofta en rik lövsågeridekor och är ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska uttryck. Då planförslaget inte medför någon förtätning samt då särskilda bestämmelser införs för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området bedöms planförslaget inte medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Planområdet omfattas av riksintresseområde för kust och skärgård, enligt 4 kap MB, som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen samt friluftslivets intressen. Riksintresset ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Befintliga allmäntillgängliga ytor säkerställs i planförslaget som allmän plats (natur/park/väg) och befintlig gångstig som används som entré till Velamsunds naturreservat säkerställs som allmän plats (gångväg). Därmed bedöms planförslaget inte medföra skada på riksintresset för kust och skärgård.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### **Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN med avseende på luft för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft överskrids.

Området avrinner till Askrikefjärdens vattenförekomst. Enligt statusklassning 2017, är ekologiska statusen måttlig och kemiska statusen uppnår ej god status. Avgörande för den ekologiska statusen är de biologiska kvalitetsfaktorerna bottenfauna och växtplankton. Status för de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna näringsämnen och siktdjup stöder denna bedömning. Den kemiska klassningen baseras på att tributyltenn och antracen överskrider gränsvärden för sediment. Förutom dessa ämnen finns även ett nationellt undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter.

## PLANBESKRIVNING

---

Fastställd miljö kvalitetsnorm för Askrikefjärden är god kemisk ytvattenstatus utan tidsbestämmelse. Miljö kvalitetsnorm för den ekologiska statusen är uppskjuten till 2027, då god ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021, eftersom mer än 60% av den totala tillförseln kommer från utsjön.

Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten genom införande av kommunalt vatten och spillvatten. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status.

### Hälsa och säkerhet

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

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktlig planering

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2012, är planområdet utlagt som gles samlad bebyggelse. Ett förslag till revidering av översiktsplanen har tagits fram, även i denna är planområdet utlagt som gles samlad bebyggelse. I den översiktsplan som gällde när planarbetet påbörjades, *översiktsplan 2002*, var planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus och de områden som inte hade utbyggt VA-nät föreslogs permanentas i takt med att VA-försörjningen byggdes ut. Detaljplanen överensstämmer med både den gällande översiktsplanen och den revidering som pågår samt med den tidigare översiktsplanen.

### Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på land och i vattnet.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller områdesbestämmelser; OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Bestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvadratmeter samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000 kvadratmeter. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. I de områden som utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad lovplikt för bland annat rivning, byte av fasad-/takmaterial, schaktning, fyllning och trädfällning. För övriga delar av området har den generella bygglovsplikten minskats. I planområdet finns cirka 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek. Fastigheterna Velamsund 1:30 och Velamsund 1:314 omfattas av OB 3 och OB 16 samt även av OB 15, där OB 15 anger att huvudbyggnaden på Velamsund 1:30 ska klassas som permanentbostad. För fastigheten Velamsund 1:82 gäller förutom OB 3 och OB 16 även OB 23 som även den anger att huvudbyggnaden på fastigheten ska klassas som permanentbostad. För fyra fastigheter på Rösundaön gäller detaljplan, dp 108, som medger bebyggelse för permanentboende. För den kommunalägda marken i anslutning till dp 108 gäller byggnadsplan Bpl 121.

## PLANBESKRIVNING

---

För några fastigheter ute på Rörsundaön, finns ett § 113-förordnande som är kopplat till byggnadsplan Bpl 121, se vidare under avsnitt *Planförslaget*, rubrik *Upphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen*.

### **Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar**

Delar av planområdet ingår i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)*. År 2011 antog Nacka kommun ett nytt kulturmiljöprogram som anger att vissa områden är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Se vidare rubriken "Kulturmiljö och landskapsbild"

Inför detaljplanarbetet har Nacka kommun i mars 2010 genomfört en inventering av områdets mest värdefulla byggnader. Resultatet redovisas i rapporten "*Kulturvården i "område C", Vikingshill, Saltsjö-Boo.*"

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, dels långsiktig planering med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och dels mer kortsiktig planering med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås byggrätter för permanent bostadsbebyggelse för befintliga bostadstomter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, det vill säga att områdets föreningar ansvarar för utbyggnad och drift av vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Föreningarna ansvarar även för dagvattenhanteringen inom allmän plats.

Områdenas karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning i dessa områden föreslås behållas. Planarbetet omfattar inte några vägbreddningar/vändplaner om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetet omfattar inte någon prövning av kommunal service (till exempel förskolor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo omfattar dock bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 52, att arbetet med detaljplanen skulle påbörjas. Detaljplanen är därmed upprättad enligt den äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (SFS 1987:10). Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och utgångspunkter för planeringen finns i Planeringsstrategin för Boo samt i den nya arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo. Ett program har därmed inte bedömts nödvändigt att upprätta.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

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

Planområdet, som omfattar 118 bostadstomter och ett 10-tal andra fastigheter (vägar, natur med mera), är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård och blev på 1860-talet attraktivt för

## PLANBESKRIVNING

---

sommarvillebebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin långsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Under 1800-talets slut ökade antalet avstyckningar för sommarbebyggelse närmast kusten allt mer. På 1930-talet blev tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön attraktiva för fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Under senare tid har området alltmer övergått från att vara ett fritidsområde till ett område för permanentboende.

### **Mark och vegetation**

#### *Terrängförhållanden och vegetation*

Hela norra Boo utgör en del av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Vissa flackare strandpartier finns i de naturliga vikarna. På såväl bostadstomter som i grönområden finns praktfulla solitära exemplar av ek och tall. En del tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel, på andra dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär.

Inom området finns flera stora gamla sommarvillor med tillhörande trädgårdar. Många av dessa trädgårdar är utformade som parker med både stora ädellövträd och exotiska arter av buskar och träd. Vissa arter har spridit sig ut i naturmarken, bland annat avenbok och ädelgran.

#### *Lindallén*

Utmed Almdalsvägen växer en lindallé. Lindarna är hamlade och har därmed små kronor, men träden är i relativt dålig kondition. Hamlingen har sannolikt bidragit till skadorna. Allén är av stort värde för kulturmiljön. Allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken samt av förordningen (1998:1252) om områdesskydd.

Utefter hela kustområdet regleras i gällande områdesbestämmelser bland annat lovplikt för fällning av träd över en viss stamdiameter.

#### *Geotekniska förhållanden och radon*

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

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

#### *Förorenad mark*

Inom de delar av fastigheterna Velamsund 1:294 och 1:32, som berörs av småbåtshamnens mark- och vattenområdet kan det finnas förorenad mark/sediment som härstammar från hamn- och båtklubsverksamheten och de kemikalier som förekommer vid denna typ av verksamhet.

## PLANBESKRIVNING

---

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet, främst på Rörsundaön, finns ett flertal sommarvillor från förra sekelskiftet. Villorna, som har höga kulturvärden, har högst varierande utseenden och representerar flertalet av tidens stilriktningar. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri och tomterna är väl tilltagna.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön, som fick namnet Sommarbo, blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Stugorna har varierande utseenden och är belägna på ganska stora skogstomter. Vägarna är anlagda terränganpassat, vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer (1987)* ingår bebyggelsen på Rörsundaön i helhetsmiljön Hasseludden-Kummelnäs-Vikingshill. En helhetsmiljö är en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Bebyggelsen på Rörsundaön utgör även en närmiljö, det vill säga ett område som särskilt belyser viktiga delar av kommunens historia. I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är Rörsundaön och anslutande väg med lindallé utpekade som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

Bebyggelsen på Rörsundaön och Sommarbos norra kust omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, (Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet). Värdet ligger bland annat i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, den otillgängliga karaktären och i äldre sommarvillor så kallade "grosshandlarvillor" med rik lövsågeridekor ofta belägna vid vattenbrynet nedanför ett brant berg eller högt uppe på bergskanten. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden.

Den branta och exponerade terrängen gör att planområdet är mycket känsligt från landskapssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i området karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Parker och trädgårdar*

Till de gamla grosshandlarvillorna hörde stora parkanläggningar med planterade träd och byggda delar. Bland annat hade Sommarbo en stor engelsk park som utformades av dåtidens främsta trädgårdsanläggare. Parken har efterhand styckats av i villatomter men spår syns fortfarande både på de privata tomterna och i naturmarken. Bland annat finns stora exemplar av lärk, bok, och exotiska arter av buskar och träd. I naturmarken väster om Rosenvägen finns resterna av Montelius äventyrsgrotta med ett stenvälv och en vattenreservoar. Reservoaren gav självtryck till vattenkonster av olika slag.

Flera av villorna på Rörsundaön har också stora tomter med mer eller mindre välbevarade parkanläggningar. Dessa är av stort värde för landskapsbilden, främst genom att ge hela området ett grönt och lummigt intryck.

### **Service**

I direkt anslutning till planområdet ligger Backeboskolan som är en friskola med förskoleklass samt årskurs 1-6. Sågtorpsskolan och Myrsjöskolan finns cirka 3,5 respektive 5 kilometer söder om planområdet. Dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge centrum på cirka 5 kilometers avstånd. I Orminge centrum finns även vårdcentral.

### **Friytor**

Inom planområdet finns ett antal naturområden som förblivit obebyggda. En del av dessa är viktiga rekreationsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet. Naturområdena genomkorsas av stigar som ofta utgör branta genvägar mellan områdets olika delar. En välanvänd gångväg finns bland annat mellan Linnéavägen och Rosenvägen.

En promenadväg med högt rekreativvärde finns på Rörsundaöns västra del. Promenadvägen sträcker sig utmed vattnet och leder fram till den gamla ångbåtsbryggan som numera har rasat samman.

På Rörsundaön finns, enligt gällande detaljplan, möjlighet för allmänheten att promenera utmed vattnet över privat tomtmark (Velamsund 1:61) på så kallat "x-område" mellan Brynjevägen och Tomtebacken. Denna möjlighet bedöms inte utnyttjas i dagsläget på grund av att området upplevs som privat. Från slutet av Fagernäsvägen finns ett servitut på privat tomtmark, fastigheten Velamsund 6:1, som är till förmån för fastigheten Velamsund 1:1 som ägs av Nacka kommun. Över området går en stig. Gående utnyttjar idag stigen för att ta sig ut i Velamsunds naturreservat.

Den bro som band ihop Rörsundaön med fastlandet vid Marens östligaste del utgjorde en del av en tidigare strandpromenad utmed Rörsundaöns södra strand. I och med att bron revs 1978 minskade värdet på strandpromenaden eftersom vägen blev en återvändsgata. Möjligheten att röra sig utmed vattnet finns kvar eftersom marken ägs av Nacka kommun, men området upplevs numera privat.

## PLANBESKRIVNING

---

Intill småbåtshamnen vid Fagernäsvägen/Tegelövägen finns en friyta som används som samlingsplats och bad. Väster om småbåtshamnen finns ytterligare en friyta som till viss del utnyttjats som lekplats.

Velamsunds naturreservat söder om planområdet är ett rekreationsområde med friluftsgård, föreningsliv med mera.

### **Vattenområden**

Delar av Höggarnsfjärden, Velamsundsviken och Rörsundsviken ingår i planområdet. Alla vattenområdena ligger inom vattenförekomsten Askrikefjärden.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

Planområdet trafikförsörjs i huvudsak via Vikingshillsvägen och Sommarbovägen. Vägarna inom planområdet är smala och främst anpassade för fritidshusbebyggelse. På vissa platser finns problem med sikt, främst i korsningar och backkrön. Vägarna inom området sköts idag av Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening och Vikingshills samfällighetsförening.

Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön.

#### *Parkering, angöring*

All parkering inom planområdet sker på kvartersmark. En särskild parkeringsplats finns för boende på öarna Tegelön, Tisdan samt Onsdan/Torsdan (medlemmarna i Tegelöns tomtägareförening) på fastigheten Velamsund 1:294.

#### *Kollektivtrafik*

Sommartid går två busslinjer till/från Slussen längs Sommarbovägen. Vintertid stannar linjerna vid slutet av Vikingshillsvägen precis utanför planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

VA-försörjningen inom området är enskild. Inom delar av planområdet finns problem med vattenförsörjningen såsom saltvatteninträngning, sinande brunnar och föroreningar. Idag ställs därför krav på tillstånd för nya enskilda brunnar.

#### *El*

Inom planområdet finns fyra elektriska nätstationer. En vid korsningen Tomtebacken/Björkuddsvägen, en vid vändplanen vid Vikingshillsvägen, en utmed Daliavägen och en utmed Sommarbovägen.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Avfall*

Sophämtning sker idag med sopbil vid respektive fastighet.

### **Trygghet och säkerhet**

Inom området finns idag inga gångbanor.

## PLANFÖRSLAGET

### **Allmänt**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig indelning av bostadstomter ska behållas. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintressen.

Genomförandet av planen innebär att näringsbelastningen på Askrikefjärden kommer att minska, vilket förbättrar möjligheterna att uppnå en god vattenstatus.

### **Mark och vegetation**

Befintliga och allemansrättsligt tillgängliga naturområden inom planområdet säkerställs för allmänheten genom allmän platsmark (NATUR och PARK) i detaljplanen. Anledningen till att ett naturområde markerats som park är att det finns lämningar av en historisk park. Planförslaget medger en framtida upprustning av parkanläggningen.

Landskapsbilden sett från farleden med både berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer ska bibehållas.

Inom de delar av planområdet som ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården samt inom områden som bedömts som särskilt värdefulla för landskapsbilden och närmiljön införs en administrativ bestämmelse (a<sub>2</sub>) som bland annat anger att särskild hänsyn ska tas till mark, vegetation och tomtbild samt att marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en stamdiameter större än 25 centimeter. Syftet med bestämmelsen om marklov för fällning av träd är att skydda för landskapsbilden och naturmiljön särskilt värdefulla träd eller vegetationspartier på enskilda tomter och bevara områdets karaktär med naturtomter. För vissa områden införs marklov för fällning av träd med en

## PLANBESKRIVNING

---

stamdiameter större än 15 cm, (a<sub>4</sub>). Syftet med denna bestämmelse är att även mindre martallar ska omfattas av kravet på marklov för trädfällning.

Allén utmed Almdalsvägen ska bevaras, vilket regleras genom en planbestämmelse. Allén omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken samt av förordningen (1998:1252) om områdesskydd. För eventuella åtgärder på och i anslutning till allén kan dispens från biotopskyddet krävas. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet för biotopskydd på bland annat alléer. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. Ett exempel på särskilt skäl kan vara trafiksäkerheten, det vill säga att träd riskerar att falla ner längs en väg i en allé. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall. Ansökan om dispens ska göras till länsstyrelsen.

VS-ledningarna som ska försörja Rörsundaön föreslås förläggas bredvid Almdalsvägen för att inte påverka alléträdens rötter.

I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Detaljplanen reglerar att vissa markområden inte får bebyggas, dessa områden är markerade med prickar på plankartan (så kallad prickmark). Syftet med prickmarken närmast gata är att behålla ett öppet gaturum utan byggnader som skymmer sikten vid utfarter etcetera. Syftet med prickmark mot angränsande naturmark är att minska risken för/känslan av privatisering av naturmark genom att byggnader inte får placeras i direkt anslutning till gränsen mot naturmark. Detta då man som passerande naturligt vill hålla ett respektavstånd till en byggnad vid passage. Även vissa sammanhängande markområden inne på bostadsfastigheter regleras med prickmark, framför allt sluttningar. Syftet med denna prickmark är att bevara områdets karaktär med sammanhängande obebyggda områden och att värna landskapsbilden. I vissa fall syftar prickmarken även till att säkerställa att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset. I vissa fall har prickmark införts för att området bedömts olämpligt att bebygga, till exempel på grund av brant terräng. Vissa låglänta områden har även prickmarkerats då de bedömts som olämpliga att bebygga med hänsyn till risken för översvämningar.

Prickmarken innebär att det inte är tillåtet att uppföra anläggningar som kräver bygglov. Förutsatt att andra tillstånd, exempelvis marklov och vid behov strandskyddsdispens, erhålls är det möjligt att uppföra anläggningar som inte kräver bygglov på prickmark.

### *Förorenad mark*

Inom de delar av fastigheterna Velamsund 1:294 och 1:32 som berörs av småbåtshamnens mark- och vattenområdet kan förorenad mark finnas till följd av den småbåtverksamhet som skett på platsen. Marken bedöms vara lämplig för föreslagen markanvändning utan särskilda planbestämmelser om sanering. Innan schakt och grävarbeten får utföras på dessa fastigheter ska dock exploatören, i enlighet med

## PLANBESKRIVNING

---

miljöbalkens regler, kontakta kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor. Bedömningen är att denna åtgärd är tillräckligt för att uppnå målområdet giftfri miljö.

### **Tillkommande bebyggelse**

De nya husen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. Den största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad varierar beroende på fastighetens storlek och byggnadens nockhöjd.

För merparten av områdets fastigheter gäller planbestämmelsen (e<sub>1</sub>) som innebär: Bebyggelsen ska vara utformad som friliggande bostadshus och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. På fastighet med landarea större än 1000 kvadratmeter får huvudbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och då högst uppta en byggnadsarea (yta på marken) på 8 % av fastighetens landarea, dock högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 11 % av fastighetens landarea, dock högst 180 kvadratmeter. På fastighet med landarea mindre än 1000 kvadratmeter får huvudbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om 8,0 meter och högst uppta en byggnadsarea på 80 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,5 meter får dock uppta en byggnadsarea på högst 110 kvadratmeter.

För de befintliga huvudbyggnader som överskrider den ovan beskrivna generella bestämmelsen för huvudbyggnadens byggrätt införs istället en särskild bestämmelse (e<sub>4</sub> 000). I huvudsak ges en sådan befintlig huvudbyggnad en byggrätt som motsvarar byggnadsarean för befintlig byggnad. I de fall altaner som räknas in i byggnadsarean finns i anslutning till huvudbyggnaden ingår dock inte altanens byggnadsarea i den byggrätt som tillåts genom bestämmelsen. Detta då altanen i sådant fall skulle kunna rivas och altanens byggnadsarea istället skulle kunna användas för att bygga till befintlig byggnad med motsvarande yta, vilket inte bedöms förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och bedöms medföra risk att planförslaget i förekommande fall skulle påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt.

Fastigheterna Velamsund 1:4 och Velamsund 1:249 bedöms idag ha två huvudbyggnader. Byggrätten för dessa fastigheter regleras genom en särskild bestämmelse (e<sub>5</sub> 000+000) som anger byggrätten för respektive huvudbyggnad samt även medger att två huvudbyggnader får finnas per fastighet. Detta i syfte att befintliga byggnader ska få stöd av planförslaget. Även fastigheterna Velamsund 1:269 och Velamsund 23:1 har getts denna bestämmelse för att bekräfta befintliga lägenheter.

En generell planbestämmelse införs som begränsar antalet bostadslägenheter till högst två per huvudbyggnad. En huvudbyggnad kan alltså innehålla två lägenheter, till exempel för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Detta då behovet av parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ökar om byggrätten fördelas på flera lägenheter, vilket får till följd att stora markområden hårdgörs. En sådan utveckling överensstämmer inte med detaljplanens syfte om att rådande bebyggelsemönster, där

## PLANBESKRIVNING

---

vegetation dominerar över bebyggelse, ska bevaras. Huvudbyggnaden på fastigheten Velamsund 1:61 innehåller idag tre lägenheter och har därför getts en särskild planbestämmelse som bekräftar befintligt antal lägenheter.

För de fastigheter vars befintliga huvudbyggnad överskrider den generella nockhöjden i planförslaget införs särskilda bestämmelser som i huvudsak motsvarar huvudbyggnadens befintliga nockhöjd.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Mot gata reglerar dock pricken att nya byggnader inte kan placeras närmare gatan än 6,0 meter. För de fastigheter som har befintliga huvudbyggnader som ligger närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter införs en särskild bestämmelse ( $p_1$ ) som anger att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, men att eventuell tillbyggnad eller ny byggnad ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Vilka befintliga huvudbyggnader som berörs av denna bestämmelse framgår av plankartan med tillhörande grundkarta. Syftet med planbestämmelsen är att befintliga byggnader ska få stöd av detaljplanen. Med hänsyn till likabehandlingsprincipen och planens syfte att bevara områdets karaktär, där vegetation dominerar över bebyggelse och husen oftast är indragna på fastigheterna, samt av hänsyn till berörda grannar bedöms det dock inte lämpligt att tillåta att ny bebyggelse placeras närmare fastighetsgräns än detaljplanens generella bestämmelser. Tillbyggnader och nya byggnader ska därför placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

För merparten av fastigheterna i området gäller att den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader är 70 kvadratmeter byggnadsarea, varav den största byggnaden får ha en byggnadsarea om högst 40 kvadratmeter.

För fastigheter vars befintliga komplementbyggnader överskrider den generella byggrätten för komplementbyggnader införs en särskild bestämmelse, ( $e_6$  000+000). Bestämmelsen innebär att sammanlagd byggrätt för komplementbyggnader och byggrätten för en enskild byggnad i huvudsak motsvarar befintliga byggnader på respektive fastighet. Den första siffran efter  $e_6$  anger den sammanlagda byggrätten och den andra siffran anger största tillåtna storlek på en enskild byggnad. Exempelvis innebär  $e_6$  80+50 att den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är högst 80 kvadratmeter varav en enskild byggnad får vara högst 50 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att befintliga byggnader ska få stöd i detaljplanen.

Vissa befintliga komplementbyggnader som ligger inom prickmarkerat område och som inte bedöms lämpliga att befästa, exempelvis på grund av att det inte bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet eller då byggnaden är olämpligt placerad utifrån trafiksäkerhetsaspekter har inte befästs i detaljplanen. Förutsatt att byggnaden är uppförd enligt vid tiden gällande lagstiftning får byggnaden ligga kvar och underhållas. Byggnadens area är även inräknad i den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader på berörd fastighet, vilket innebär att om byggnaden av någon anledning skulle förstöras eller tas bort är det möjligt att återuppföra en byggnad med motsvarande area inom de delar av fastigheten som inte är prickmarkerade.

## PLANBESKRIVNING

---

På vissa fastigheter finns idag stora komplementbyggnader. För dessa fastigheter införs en särskild bestämmelse (e<sub>7</sub> 000) som reglerar byggrätten för den stora komplementbyggnaden. Övriga komplementbyggnader på fastigheten regleras med bestämmelsen (e<sub>6</sub> 000+000) som beskrivits ovan. För vissa fastigheter regleras byggrätten för komplementbyggnader enbart med bestämmelsen (e<sub>7</sub>). Syftet med att specifikt peka ut befintlig plats för stora byggnader är att säkerställa att dessa byggnader får stöd i detaljplanen men samtidigt styra att nya stora byggnader inte kan uppföras på annan plats på fastigheten. Detta för att säkerställa att områdets karaktär inte påverkas negativt.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. För befintliga byggnader som överskrider denna höjd regleras tillåten höjd med en särskild bestämmelse som i huvudsak motsvarar byggnadens befintliga höjd.

Vissa markområden är markerade med plusmark, som innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera att områdena inte ska bebyggas med huvudbyggnader.

Fastigheterna längs Sommarbovägen är de bostäder som kommer ha flest förbipasserande fordon i planen. Vägen används som en bussgata under sommartid. Det finns inga planer idag på att utöka för bussturer under vinterhalvåret, då vägen i så fall behöver förbättras. Enligt trafikprognos i området kommer det kunna gå 1000 fordon längs Sommarbovägen i framtiden. Prognosen är högt räknad med tanke på att området inte kommer att förtätas nämnvärt då befintlig fastighetsindelning ska behållas. Med passage av 1 000 fordon fås en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA cirka 10 meter från vägmitt, vilket innebär cirka 6 meter in på respektive fastighet längs vägen. Samtliga fastigheter längs vägen har ett område med prickad mark 6 meter in från fastighetsgräns, och eventuell ny placering av bostad kommer därmed hamna på det avstånd från vägen att risken för att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska överskridas är liten. Även uteplats kommer vara möjligt att placera där ljudnivåerna är lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Därmed finns inget behov av störningsbestämmelse för buller i plankartan.

Ett av planens syften är att bevara befintlig fastighetsindelning, en planbestämmelse (e<sub>2</sub>) införs därför som reglerar antalet tillåtna fastigheter så att det motsvarar dagens indelning i bostadstomter. Planförslaget tillåter därmed inga avstyckningar.

Inom området finns några fastigheter som inte har bedömts som självständiga bostadsfastigheter. Dessa fastigheter ges ingen byggrätt i detaljplanen. Detta berör följande fastigheter:

- Velamsund 1:69, Velamsund 1:70 och Velamsund 22:1 som tillsammans bedöms utgöra en bostadstomt och därmed ges en byggrätt.
- Velamsund 1:34 som bedöms utgör en bostadstomt tillsammans med Velamsund 1:31.

## PLANBESKRIVNING

---

### *Översvämningsrisk*

Inom delar av planområdet finns risk för översvämningsrisker om havsnivån stiger. Dessa områden har belagts med byggförbud, prickmark, i den mån de varit obebyggda. För befintliga bostadsfastigheter, där prickmarkering inte varit en rimlig lösning, införs en planbestämmelse (b) som anger att byggnad ska utföras så att naturligt översvämnande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet, i höjdsystemet RH2000, inte skadar byggnadens konstruktion.

Bebyggelse i planområdet bedöms lämplig i förhållande till risken för tillfälliga översvämningsrisker, men hänsyn måste tas till lokala naturliga skyfallsstråk. De ytor som bedöms påverkas av djupare vattenansamlingar vid skyfall har prickmarkerats i planförslaget.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### **Hänsynsbestämmelser**

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljövården utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse (f) som syftar till att bevara övergripande kulturvården. Detta innebär att grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt ska undvikas. Kommunens riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng bör följas.

Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar, anpassning med källare eller sluttningsvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnadstradition, det vill säga material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen ska vara dov och anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Vita och ljusa färgkulörer som kan uppfattas som framträdande i landskapsbilden är inte lämpliga.

#### **Skyddsbestämmelser**

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs en skyddsbestämmelse (q<sub>1</sub>) som innebär att byggnaderna inte får rivas.

#### **Varsamhetsbestämmelse**

För de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området införs även en varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>) som innebär att vid underhållsarbeten och vid ändring av exteriör ska åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Vidare ska eventuell tillbyggnad av huvudbyggnad underordnas huvudbyggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck. Denna varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>) införs även för ett antal byggnader som inte omfattas av rivningsförbud.

## PLANBESKRIVNING

---

### Utökad lovplikt och särskild hänsyn

Förutom skydds-, hänsyns- och varsamhetsbestämmelserna har även administrativa bestämmelser om särskild hänsyn och utökad lovplikt (a<sub>2</sub>) och (a<sub>3</sub>) införts för hela området som är av riksintresse för kulturmiljövården samt för de i övrigt mest kulturhistoriskt intressanta fastigheterna. Detta innebär att särskild hänsyn även ska tas till mark, vegetation och tomtbild. Marklov krävs för schaktning, sprängning, fyllning och fällning av träd med en viss stamdiameter. Bygglov krävs för omfärgning av fasader samt för byte av fasad-, fönster- och takmaterial samt andra åtgärder som ändrar byggnadens och miljöns karaktär.

### Bygglovsbefriade åtgärder

I plan- och bygglagen finns särskilda regler kring bygglovsbefriade åtgärder. Bestämmelserna reglerar att vissa åtgärder, under angivna förutsättningar, får uppföras utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. I lagstiftningen anges dock att delar av bygglovsbefrielsen inte är tillämplig inom bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljövården utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse ”f” som syftar till att bevara övergripande kulturvärden. Det faktum att dessa områden bedöms utgöra en kulturhistoriskt värdefull miljö medför att vissa bygglovsbefriade åtgärder inte är möjliga att uppföra för fastigheter inom detta område.

### Service

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

### Friytor

Befintliga naturområden och gångvägar säkerställs som allmän plats. Områdets föreningar ansvarar för eventuella nya gångstigar/naturstigar/lekplatser samt för skötsel och underhåll av befintliga anläggningar i området.

### Vattenområden/småbåtshamn

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen. Storleken på de enskilda bryggområden (WB-områden) som läggs ut i planförslaget utgår från kommunens riktlinjer för bryggor. Befintliga, lagligt uppförda bryggor, som är större än angivna WB-områden får finnas kvar och underhållas.

Befintliga föreningsbryggor befäst i detaljplanen med bestämmelsen (WV). En ny föreningsbrygga bedöms lämplig i anslutning till befintligt bryggområdet i

## PLANBESKRIVNING

---

Velamsundsviken. Detta då behovet av bryggplatser bedöms öka då området bebyggs med permanentbostäder.

För att båtuppläggning, i enlighet med vad som sker idag, ska vara möjlig inom området som läggs ut med markanvändningen småbåtshamn innehåller detaljplanen bestämmelsen (båt) som innebär att det är tillåtet att lägga upp båtar inom området.

Föreningsbryggor och båtuppläggningsplatser/parkeringsplatser är tänkta för boende i området och för medlemmar i Tegelöns tomtägarförening, på samma sätt som idag, detta är dock inte en fråga som regleras i detaljplanen.

### **Gator och trafik**

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Inom områdets östra del mot Velamsundsviken, vid korsningen Fagernäsvägen/Tegelövägen, ligger parkeringsplatser och småbåtshamn för boende på bland annat Tegelön. Dessa funktioner befästs genom denna detaljplan.

Vägföreningarna inom planområdet ansvarar även i fortsättningen för upprustning och drift av vägnätet samt vägarnas uppbyggnad. Detaljplanen ställer krav på vägkroppens uppbyggnad bland annat för att säkra att kommunens vatten- och spillvattenledningar inte skadas. Detta innebär att vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Inom delar av vägnätet ger planen möjlighet till vägbreddningar, vänd- och mötesplatser samt en mindre parkeringsplats i enlighet med önskemål från vägföreningarna. Sommarbovägen, som trafikeras av SL:s busstrafik, föreslås breddas och förses med gångbana. Även för Fagernäsvägen, Dahliavägen, Linneavägen, Tegelövägen, Almallén, och Wahlbergsvägen föreslås mindre vägbreddningar. Nya mötesplatser föreslås utmed Sommarbovägen, Almallén och Tegelövägen. Nya eller större vändplatser föreslås på Rosenvägen, Fagernäsvägen, Almvägen, Björkuddsvägen, Brynjevägen, Almdalsvägen och Tomtebacken. Fagernäsvägens södra del över fastigheterna Velamsund 6:1 och 1:1 blir gångväg. De föreslagna åtgärderna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän platsmark. Merparten av markområdena är dock redan idag inanspråkta för områdets befintliga vägar och belastas av servitut för befintliga gemensamhetsanläggningar. Den faktiska påverkan på de privatägda fastigheterna blir alltså marginell då de områden som läggs ut som allmän plats redan idag i huvudsak används för allmänna vägar och inte som tomtmark.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på de egna fastigheterna. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se *Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka*.

### **Teknisk försörjning**

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

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området.

## PLANBESKRIVNING

---

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VS-nätet. Om egen kretsloppslösning önskas får detta särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar. Områden tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar (u-områden) och områden för servitut/gemensamhetsanläggning (g-områden) läggs ut på ett par fastigheter, se vidare i genomförandebeskrivningen.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet).

Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening är huvudmän, inom sina respektive områden, för dagvattenhanteringen inom allmän plats. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser, både inom kvartersmark och inom allmän plats.

### **Värme**

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

### **Avfall**

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper finns vid Almallén/Almdalsvägen. Brynjevägen saknar vändmöjlighet vid sin borte del. Det är möjligt att ordna en uppsamlingsplats för hushållsavfall vid Brynjevägens 90-graderskurva, på lokalgata mellan fastigheterna Velamsund 1:81 och 1:289.

### **El**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inga nya nätstationer planeras. Befintliga nätstationer befästs i detaljplanen.

### **Trygghet och säkerhet**

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

## PLANBESKRIVNING

---

Detaljplanen möjliggör en ny gångbana utmed Sommarbovägen. Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening, som är huvudman för Sommarbovägen, ansvarar för utbyggnaden av gångbanan. I övrigt planeras inga gångbanor inom planområdet då trafikmängderna på vägarna är små. Vägöreningarna ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmarken och inom områden betecknade med bestämmelserna (WB) och (WV) samt inom lokalgator. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering. Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är ianspråktagna för tomtmark eller bryggor och inte allemansrättsligt tillgängliga. De bryggor där strandskyddet föreslås upphävas har huvudsakligen uppförts innan 1975 eller har tidigare erhållit strandskyddsdispens. Inom området finns fastigheter som har servitut som anger rättighet att uppföra brygga på en annan fastighet. I de fall det inte finns en befintlig brygga är servitutet inte tillräckligt för att det ska vara möjligt att i detaljplanen lägga ut ett (WB)-område. Detta då enbart ett servitut inte är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet enligt miljöbalkens regler.

Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur, park och gångvägar. Då gatorna i området är smala upphävs dock strandskyddet inom natur/park, en meter utanför vägområdet för att strandskyddsdispens inte ska behöva sökas i samband med ombyggnationer av vägar och utbyggnad av vatten och spillvatten. I enlighet med gällande lagstiftning bibehålls strandskyddet på kvartersmark inom en zon mot vattnet på norra, östra och västra Rörsundaön samt söder om Maren och längs med Velamsundsviken. Strandskyddet avses ligga kvar inom (W)-betecknade vattenområden.

### **Upphävande av förordnande enligt § 113 byggnadslagen**

För det område där idag detaljplan *dp 108* gäller, gällde tidigare en byggnadsplan *Bpl 121*. I samband med upprättandet av byggnadsplanen, på 1960-talet, ansökte Nacka kommun om ett så kallat § 113-förordnande. Förordnandet innebar att den del av den privatägda fastigheten Velamsund 1:61 som i byggnadsplanen var utlagd som allmän plats skulle upplåtas för allmänt ändamål enligt § 113 i Byggnadslagen, utan att någon ersättning betalades till markägaren. I samband med att byggnadsplan *Bpl 121* ersattes av detaljplan *dp 108* år 1992 begärdes inget upphävande av förordnandet. Även om förordnandet i praktiken saknar betydelse idag eftersom byggnadsplanen ersatts av en ny detaljplan som vunnit laga kraft gäller förordnandet formellt sett fortfarande.

I och med den nya detaljplanen, *dp 108*, ändrades markanvändningen från allmän plats park till kvartersmark för bostäder. I samband med den planläggningen hade berörda fastighetsägare möjlighet att lämna synpunkter på förändringen av markanvändningen. Kommunen har därför ansökt hos länsstyrelsen om att förordnandet ska upphävas.

*Skäl till upphävandet av § 113-förordnandet:*

## PLANBESKRIVNING

---

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en detaljplan som anger att markanvändningen inom fastigheten Velamsund 1:61 är kvartersmark för bostäder. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att marken närmast stranden föreslås bli allmän plats, natur/gångväg. En mindre del av byggnadsplanen gäller fortfarande. Markanvändningen, inom de delar av byggnadsplanen som fortfarande gäller, är väg respektive park. I det kommande planförslaget föreslås motsvarande markanvändning, (väg/natur).

Länsstyrelsen beslutade den 18 augusti 2014 att upphäva förordnandet. Beslutet vann laga kraft den 14 oktober 2014. Upphävande gäller under förutsättning att detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) vinner laga kraft.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Idag ansvarar Sommarbo-Tegelö Vägsamfällighetsförening respektive Vikingshills samfällighetsförening för vägarna inom planområdet. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att när ett område detaljplanläggs ska kommunen ta över ansvaret för allmän platsmark, det vill säga vägar, gångvägar och naturmark etcetera om det inte finns särskilda skäl till annat. Nacka kommun har bedömt att ett särskilt skäl är om en betydande majoritet av de boende i området vill ha enskilt huvudmannaskap. I en enkätundersökning som genomfördes i maj 2008 angav 68,5 % av de boende att de ville ha ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, 10,2 % angav att de önskade ett kommunalt huvudmannaskap medan andelen vet ej/ej svarat uppgick till 21,3 %. Andra särskilda skäl är att området ligger perifert i kommunen, vägar och allmänna platser betjänar i huvudsak de som bor i området. Bebyggelsen, blandad fritids- och permanentbebyggelse, har tillkommit genom avstyckningsplaner och byggnadsplan, därefter har områdesbestämmelser införts. Endast enstaka fastigheter har planlagts genom detaljplan. Det är inte kommunalt huvudmannaskap idag, genom att behålla enskilt huvudmannaskap för allmän plats kan områdets karaktär bevaras. Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås därför bli enskilt. Huvudmannaskapet för dagvatten inom allmän plats föreslås bli enskilt. För vatten- och spillvattenförsörjningen ska kommunen vara huvudman.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandeavtal

Genomförandeavtal ska tecknas mellan Nacka kommun och vägföreningarna. I avtalen regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening. Avtalen ska vara tecknade innan detaljplanen antas.

## PLANBESKRIVNING

---

### Genomförande

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs mindre inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser. Detta gäller fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1, 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun, respektive Sommarbo tomtägareförening berörs av utökat vägområde.

### Tidsplan

Samråd	4:e kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Antagande	3:e-4:e kvartalet 2014
Utställning 2	4:e kvartalet 2015-1:a kvartalet 2016
Antagande 2	2:a kvartalet 2016
Utställning 3	4:e kvartalet 2017- 1:a kvartalet 2018
Antagande 3	2:a kvartalet 2018

Bygglov för enskilda fastigheter kan sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. En omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund ga:2 och ga:4 för att genomföra inlösen/nyttjanderätt av privat tomtmark på vissa platser kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna påbörjas under årsskiftet 2019/20.

### Ekonomi

Kostnaderna för upprustning av allmänna anläggningar ska fördelas på ägarna till delägande fastigheter i berörd gemensamhetsanläggning. Andelstalen läggs fast i en anläggningsförrättning.

Anläggningsavgifter för vatten och spillvatten debiteras enligt gällande VA-taxa. Taxan vid det år som debiteringen sker används.

### Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

PLANBESKRIVNING

MEDVERKANDE

**Medverkande tjänstemän**

Therese Sjöberg	planenheten
Ida Larsson	planenheten
Susanna Collin	exploateringsenheten
Elisabeth Rosell/Anna Ek	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten
Nabiha Shahzad/Richard Hallman	exploateringsenheten
Maria Legars/Johan Aspfors	planenheten
Birgitta Strömbäck	planenheten
Sara Engström/Viktor Strömberg	lantmäterienheten
Mona Berkevall/Thomas Fahlman/Jan-Åke Axelsson	Nacka vatten och avfall

Planenheten



Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef



Therese Sjöberg  
Planarkitekt

Ida Larsson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2018-11-19, § 285.  
Laga kraft 2020-07-01.



Annica Schneider  
Projektkoordinator

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2011, reviderad juni 2014, november 2015 samt maj och juni 2016 och december 2017 och mars 2018.

#### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen och genomförandefrågorna hanteras i stor utsträckning av Vikingshills samfällighetsförening som förvaltar Velamsund ga:4 och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening som förvaltar Velamsund ga:2. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag. Ibland finns det olika alternativa lösningar för genomförandefrågorna och därutöver måste i vissa fall ansökan inges för att en fråga ska tas upp. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

#### DETALJPLANEN

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten<sup>1</sup> samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Planen handläggs enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås bli enskilt mot bakgrund av att vägarna idag sköts av samfällighetsföreningar, att vägar och allmänna platser betjänas i huvudsak de som bor i planområdet samt att området ligger perifert i kommunen.

---

<sup>1</sup> Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

---

Planområdet innehåller 118 tomter för bostadsbebyggelse.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Genomförandeorganisation**

De rättighetsupplåtelser som behövs för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättning eller i ledningsrättsförrättning. Ansökan om sådan förrättning kan göras av samfällighetsförening, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

### **Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor inom kommunen handläggs av exploateringsenheten.

### **Fastighetsbildning m.m.**

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter ansökan av samfällighetsförening, enskild fastighetsägare eller av kommunen.

### **Bygglov och anmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten och beslut i bygglovsärenden fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till bygglovsenheten inlämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

### **El/energi**

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

### **Vatten/avlopp**

Huvudman och förvaltare för allmän vatten- och avloppsanläggning är Nacka vatten och avfall AB på uppdrag av Nacka kommun.

### **Tidplan**

#### **Detaljplan**

Planen beräknas bli antagen andra kvartalet 2018.

---

## Genomförande

Bygglov för enskilda fastigheter kan sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund ga:2 och ga:4 kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Omprövningsförrättningen syfte är att bland annat att behandla frågor rörande anläggningarnas utformning samt åtkomst av mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats men som inte redan är upplåten till respektive gemensamhetsanläggning,

Upphandlingsprocessen påbörjas när utbyggnads-PM är antaget. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) samt upprustning av befintliga vägar beräknas tidigast kunna påbörjas tidigast årsskiftet 2019/20. Eventuella besvär/överklaganden av detaljplanen kan innebära ett senareläggande av utbyggnaden. Utbyggnad av VS-nätet är beroende av att Vikingshillsvägen är ombyggnad, detta arbete pågår och beräknas avslutas under 2019.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Genomförande anläggningar på allmän platsmark

### Vatten- och spillvatten

Nacka vatten och avfall AB är ansvariga för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området.

### Vägar

Vikingshill samfällighetsförening och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening är idag väghållare inom planområdet. Samfällighetsföreningarna ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats inom sina respektive områden.

## Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att genomförandeavtal tecknas mellan Nacka kommun och samfällighetsföreningarna. I avtalen regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening.

---

## Byggnad på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggnad inom kvartersmark. Under utbyggnad av VS och väg ska fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan om bygglov.

## Vattenområden

Detaljplanen reglerar inom vilka områden som det finns en rätt att uppföra en brygga. Inom dessa områden föreslås även strandskyddet upphävas. Inom detaljplanen har två olika beteckningar för bryggor använts WV (föreningsbrygga) och WB (brygga för intilliggande fastighet). Beteckningen WV används för att beteckna de stora bryggor som inrymmer ett större antal båtplatser och beteckningen WB används för att beteckna de bryggor som endast rymmer en eller ett par båtar eller används som badbrygga. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar dock inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. En del av bryggorna är enskilda och nyttjas av intilliggande fastigheter och andra nyttjas idag av båtklubbar/gemensamhetsanläggningar. Nacka kommun har för avsikt att även fortsättningsvis arrendera ut de områden kommunen äger till föreningar inom området alternativt upplåta dem till respektive gemensamhetsanläggning som förvaltar allmän plats inom planen.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Mark ingående i allmän plats

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1 samt 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 som ägs av Nacka kommun, samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Sommarbo tomtägareförening, berörs av utökat vägområde.

Föreslagna naturområden ägs till största delen av Sommarbo tomtägarförening, berörda fastigheterna Velamsund 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193. Även del av Velamsund 1:61, som är privatägd, är föreslagen som naturområde. I övrigt är Nacka kommun ägare till föreslagna naturområden, berörda fastigheter är Velamsund 1:1, 1:14 och 1:15.

Inom planområdet kan finnas behov av fastighetsbestämning i samband med rättighetsupplåtelse alternativt inlösen avseende den allmänna platsmarken då gränsernas sträckning för berörda fastigheter kan vara oklara. Fastighetsbestämning kan även behövas för att klargöra befintliga rättigheters omfattning.

---

Delar av den mark som föreslås upplåtas till allmän plats inom privata fastigheter är redan idag belastad av servitut för gångväg och väg.

Någon fullständig utredning av befintliga rättigheter är inte utförd inom planområdet. Inom Kummelnäs 1:4 finns troligen en vägsamfällighet bildad år 1919. Denna kommer att behövas hanteras vid omprövningen av Velamsund ga:4.

### **Gemensamhetsanläggning allmän plats**

Planen medger några mindre breddningar av vägar och nya vändplaner. Vägarnas standard ska generellt höjas. En del av dessa åtgärder kan troligen utföras inom ramen för gällande anläggningsbeslut avseende Velamsund ga:2 och ga:4. I andra fall erfordras en lantmäteriförrättning för omprövning av befintligt anläggningsbeslut. Huvudmännen, Vikinghills samfällighetsförening och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening kan ansöka om omprövningsförrättning av berörda gemensamhetsanläggningar. Vid förrättningen behandlas frågor berörande anläggningens utförande, andelstal och upplåtet utrymme. Lantmäterimyndigheten prövar yrkanden och fattar sedan beslut. Fastighetsägare som äger mark som avses användas för något gemensamt ändamål kan också begära att servitut till förmån för gemensamhetsanläggning bildas alternativt att marken löses in. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka.

De berörda områdena kan antingen upplåtas med servitut för gemensamhetsanläggningen eller förvärvas av huvudmannen med äganderätt. Ägare till delägande fastigheter kan träffa överenskommelser om upplåtelse och ersättning med fastighetsägare vars mark ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen. Detta kräver dock att samtliga fastighetsägare är överens. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverföring alternativt rättighetsupplåtelse. Kan överenskommelse inte träffas kan lantmäterimyndigheten efter yrkande besluta om servitut/inlösen och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativ upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas anläggningslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas. I anläggningslagen hänvisas till expropriationslagens regler om ersättning.

### **Fastighetsbildning inom kvartersmark**

Genom detaljplanen möjliggörs att Velamsund 1:113 utökas genom att mark överförs från Velamsund 1:17. Överenskommelse om marköverföringen har träffats mellan ägarna till berörda fastigheter. Fastighetsbildning inom kvartersmark kommer även eventuellt att krävas vid bygglovsansökan avseende fastigheterna Velamsund 1:69,1:70 och 22:1 som enligt detaljplanen föreslås utgöra en tomtplats. Detsamma gäller även fastigheterna Velamsund 1:31 och 1:34.

---

Områden för teknisk anläggning (E-områden) är utlagda för befintliga transformatorstationer tillhörande Boo Energi.

### **Gemensamhetsanläggningar/servitut/nyttjanderätt på kvartersmark**

För anslutning till förbindelsepunkt för VS som förläggs i allmän platsmark behöver servitut (eventuellt gemensamhetsanläggning) bildas berörande följande fastigheter:

- Servitut till förmån för Velamsund 12:1 och 9:1, kommer att belasta Velamsund 9:1 och 10:1.
- Servitut till förmån för Velamsund 1:296, kommer att belasta Velamsund 1:82.
- Servitut till förmån för Velamsund 1:16, kommer att belasta Velamsund 1:314.
- Servitut till förmån för Velamsund 21:2, kommer att belasta Velamsund 21:1.

Områdena som har reserverats för upplåtelser har markerats med ett ”g” i plankartan. Gemensamhetsanläggningar och servitut bildas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma anläggningen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen ska utgå. Ersättningen fastställs i enlighet med anläggningslagens respektive fastighetsbildningslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Det finns även behov av att säkerställa anläggningar inom kvartersmark enligt följande:

- Servitut/nyttjanderätt för Velamsund ga:2 (Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening) för befintliga dagvattenledningar. Utrymme upplåts på Velamsund 1:32, 1:108, 1:109 och 1:110 samt på Velamsund 1:224, 1:294, 21:1 och 21:2.
- Servitut/nyttjanderätt för Velamsund ga:4 avseende slänt i anslutning till väg inom Vikingshills samfällighetsförenings område. Utrymme upplåts på Velamsund 1:307

Områdena som har reserverats för upplåtelser har markerats med ett ”g” i plankartan.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas. Utrymme föreslås upplåtas inom allmän plats/väg inom planområdet samt inom

---

kvartersmark på fastigheterna Velamsund 1:4 och 1:32. Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt berör även Velamsund 1:284 utanför planområdet.

Ledningsrätt bildas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av Nacka kommun. Ersättning för upplåtet utrymme fastställs i enlighet med ledningsrättslagens regler om ersättning om inte parterna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av Nacka kommun.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet.

Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdiken behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser.

### Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har kommunen utfört en markundersökning /geoteknisk undersökning. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator, park m.m.

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuellt iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader sker enligt de andelstal som beslutats i anläggningsförrättning.

### Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av samfällighetsföreningarna. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till föreningarna, kostnaden fördelas mellan de deltagande fastigheterna i förhållande till deras andelstal för drift. Kommunen lämnar för närvarande även ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till samfällighetsföreningarna.

## Vatten och spillvatten

Bostadsfastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VS. Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Fastighetsägaren har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten betalas enligt vid tillfället gällande taxa. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Härtill tillkommer kostnad för ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda avloppsanläggningar.

## Plan- och bygglovskostnader

Kostnader för planläggning tas ut som en planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa. Därtill kommer kostnaden för själva bygglovet.

## Ersättning för införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock endast om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Vid eventuell talan om ersättning ska denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

## Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga rättighetsupplåtelse eller inlösen bestäms antingen genom överenskommelser mellan alla berörda fastighetsägare eller genom officialvärdering vid lantmäteriförrättning.

Beslut om ersättning enligt ovan fattas i lantmäteriförrättning. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar betalas av sökanden eller av berörda fastighetsägare. Fastighetsägarna i området betalar i regel för omprövningsförrättningen och

beslutade ersättningar i förhållande till sitt andelstal i berörd gemensamhetsanläggning.

### **Kommunal ekonomi**

Projektets totala kostnad är uppskattad till 35 miljoner kr (mkr) varav den kommunala VS-utbyggnaden har beräknats till cirka 25 mkr. Resterande 10 mkr är fördelade på bland annat planläggning, förprojektering och kostnad för lantmäteriförrättningar rörande kommunal mark. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 mkr via planavgifter och cirka 20 mkr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxan.

Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 15 mkr.

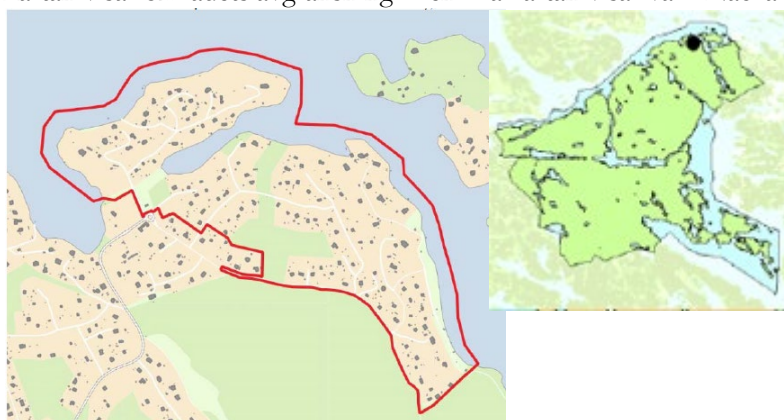
Lena Hall  
Bitr. Exploateringschef  
Exploateringsenheten

Susanna Collin  
Projektledare  
Exploateringsenheten

## MILJÖREDOVISNING – konsekvenser av planen

### Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



#### Innehåll

1. Planens påverkan på lokala miljömål och översiktsplanens mål .....	2
2. Sammanfattning.....	2
3. Bakgrund.....	3
4. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder .....	3
4.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	3
4.2 Natur.....	4
4.3 Ytvatten - dagvatten .....	4
4.4 Förorenad mark .....	6
5. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder .....	7
5.1 Buller.....	7
5.2 Luft.....	8
5.3 Rekreation .....	9
5.4 Klimatpåverkan .....	9



## 1. Planens påverkan på lokala miljömål och översiktsplanens mål

Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i dokumentet nedan genomförs, bedöms utbyggnaden bidra till att målen uppfylls.

## 2. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Start-PM till denna detaljplan togs fram år 2010. Detta förslag till detaljplan antogs av kommunfullmäktige 2016. Mark- och miljödomstolen beslutade den 9 maj 2017 att upphäva kommunens antagandebeslut. Denna miljöredovisning bygger på de underlag och villkor som gällde under tiden när detaljplanen arbetades fram. Kommunen gör här ett omtag av planprocessens senare delar (utställning och antagande).

Förslaget innebär att området byggs ut enligt översiktsplanens riktlinjer. Denna plan ger möjlighet att bo permanent på alla befintliga bostadstomter inom området. Fritidshushusen försvinner och ersätts av permanentbebyggelse. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla landskapsbilden bedöms som god. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- ”natur” och ”park”.

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.

Planen innebär att belastningen av fosfor till Askrikefjärden minskar med ca 29 kg/år. Vilket möjliggör en bättre ekologisk status och en bibehållen kemisk status i Askrikefjärdens vattenförekomst.

Nya byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion. Det kan också behövas åtgärder för att hindra olägenheter på grund av kraftig avrinning. Dagvatten kan fortsättningsvis fördröjas och renas inom tomtmark och längs vägarnas öppna diken. När vägarna rustas upp bör öppna diken väljas. Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Vid schakt i eventuellt förorenad mark på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren samråda med tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken om det finns behov av ytterligare utredningar.

För bostäderna längs Sommarbovägen är det låg risk att riktvärden för buller ska överskridas. Ingen reglering i plankartan genom störningsbestämmelser för buller görs därmed. Området bedöms komma ha en god ljudmiljö även i framtiden.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### 3. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas<sup>1</sup>. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan<sup>2</sup> ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Kommunens gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, däremot tas en miljöredovisning fram som ett underlag till planbeskrivningen. Redovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön men endast de konsekvenser som är relevanta i just denna detaljplan. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Denna version av miljöredovisningen har setts över av Alice Ahoniemi (miljöenheten), Maria Legars (planenheten), och Elisabeth Rosell (planenheten).

## 4. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

### 4.1 Landskapsbild och kulturmiljö

#### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Miljöanpassad bebyggelsestruktur. Tillgång och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar, nära bostäder och förskolor. Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Områdets karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighets- respektive vägstruktur bevaras. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda, då förslagen till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har utformats för att kunna bevara intrycket av både området historia och dess karakteristiska naturformationer. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser samt administrativa bestämmelser införs för att skydda landskapsbilden i känsliga lägen samt för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Placeringen av byggnaderna styrs delvis av prickmark.

**Slutsatser och rekommendationer:** Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas genom planbestämmelser. Möjligheterna att behålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som goda.

<sup>1</sup> Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

<sup>2</sup> EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.



## 4.2 Natur

### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

### **Utbyggnadsförslaget**

Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Genom att behålla fastighetsindelningen, skydda värdefull naturmark och på vissa fastigheter införa lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att; bevara den biologiska mångfalden i området underlätta arternas spridningsmöjligheter Befintlig historisk och hamlad lindallé säkerställs i planförslaget.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste göras 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.

**Slutsatser och rekommendationer:** Inga för kommunen kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats- ”natur” och ”park”.

## 4.3 Ytvatten - dagvatten

### *Nackas lokala miljömål - Ett rent vatten*

Sjöar och vattendrags biologiska och ekologiska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

För att uppnå målet ska Nacka kommun jobba för livskraftiga ekosystem i sjöar, våtmarker, vattendrag och längs kusten. Skydd av marina områden. Minskad påverkan från båtlivet. Minskade fosfor- och kväveutsläpp till vatten. Inga skadliga utsläpp från förorenade områden sker.

Livskraftiga ekosystem i sjöar, våtmarker, vattendrag och längs kusten. Skydd av marina områden. Minskad påverkan från båtlivet. Minskade fosfor- och kväveutsläpp till vatten. Inga skadliga utsläpp från förorenade områden.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan

belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids.

### Aktuell vattenförekomst

Recipient för avrinningen är Askrikefjärdens vattenförekomst. Huvuddelen av tillrinningen till Askrikefjärden kommer från Mälaren, via Saltsjön och Lilla Värtan. De



Figur 1 Askrikefjärdens utbredning.

största punktkällorna för näringsbelastning till innerskärgården är avloppsreningsverken i Bromma, Henriksdal och Käppala.

Enligt statusklassning 2017, är *ekologiska statusen måttlig* och *kemiska statusen uppnår ej god status*. Avgörande för den ekologiska statusen är de biologiska kvalitetsfaktorerna

bottenfauna och växtplankton. Status för de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna näringsämnen och siktdjup stöder denna bedömning. Den kemiska klassningen baseras på att tributyltenn och antracen överskrider gränsvärden för sediment. Förutom dessa ämnen finns även ett nationellt undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Fastställd miljökvalitetsnorm för Askrikefjärden är *god ekologisk status till 2027* och *god kemisk ytvattenstatus utan tidsbestämmelse*. Miljökvalitetsnorm för den ekologiska statusen är uppskjuten till 2027, då god ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021, eftersom mer än 60% av den totala tillförseln kommer från utsjön.

### Utbyggnadsförslaget

Start-PM till denna detaljplan är från år 2010. Detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen, som den 9 maj 2017 beslutade att upphäva antagandebeslutet. Kommunen gör därför om detaljplanen, genom ett omtag av planprocessens senare delar (utställning och antagande). Detaljplanen är framtagen enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10). Kretsloppsteknik för behandling av avloppsvatten får tillämpas efter särskild prövning.

Området har idag enskilt vatten och avlopp. Planen syftar till att ansluta enskilda avlopp till kommunens spillvattenledningsnät. Anslutningen medför att fosforutsläppet minskar med ca 29 kg per år från området vid ett genomförande av planen. Det ger möjlighet till att både grund- och kustvattenkvalitet kan förbättras. Bedömningen är att detaljplanen ökar möjligheten att förbättra Askrikefjärdens ekologiska status.

När fastigheterna ansluts till VS-nätet minskar även uttaget av grundvatten.



Planen innebär inte heller ändrad markanvändning. De flesta fastigheter är bebodda permanent. Vilket innebär att den miljö med mycket växtlighet och de vägar som finns idag kommer att bibehållas. När alla befintliga fastigheter bebos permanent är det sannolikt att bil- och busstrafiken i området ökar något, vilket kan påverka dagvattnets innehåll av föroreningar. Den ökade trafiken bedöms vara mindre än den fördel det innebär att ansluta alla enskilda avlopp i området. Rörsundamaren har en begränsad vattenomsättning. Dagvatten som rinner dit idag påverkar sannolikt dess kvalitet.

Dagvattnets avrinningshastighet från området ökar också om arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. nya tak, infarter, uthus). När vattnet på marken rinner av snabbt finns risk för stora tillfälliga flöden i dagvattennätet. Dagvattenhanteringen sker huvudsakligen i öppna diken. Öppna diken har en utjämnande effekt på flöden, men de fångar också upp närsalter och föroreningar. Dagvatten har också fortsatt möjlighet att fördröjas och renas inom tomtmark och längs vägarnas öppna diken.

Om överskottsvatten måste ledas ut till diken eller över en nedströms belägen fastighet ska det lösas utan att problem uppstår. Fastighetsägarna ansvarar för att hantera eventuella höga dagvattennivåer.

**Slutsatser och rekommendationer:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning på grund- och ytvatten då enskilda avlopp ersätts med kommunalt vatten och spillvatten. Planen innebär att belastningen av fosfor till Askrikefjärden minskar med ca 29 kg/år. Detta ökar förutsättningarna för att Askrikefjärdens vattenförekomst på sikt får en bättre ekologisk och kemisk status. Dagvatten har också fortsatt möjlighet att fördröjas och renas inom tomtmark och längs vägarnas öppna diken. När vägarna rustas upp bör öppna diken väljas.

#### 4.4 Förorenad mark

##### *Naturvårdsverkets generella riktvärden*

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning. Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för känslig markanvändning (KM).

##### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Inga skadliga utsläpp från förorenade områden.



### Utbyggnadsförslaget

Följande åtgärder föreslås genomföras med utgångspunkt från förslagen i riktlinjerna. Fastigheterna Velamsund 1:294 och 1:32, i anslutning till småbåtshamnens mark- och vattenområde, kan vara förorenade på grund av den verksamhet som pågår i området. Innan schakt- och grävarbeten inleds ska kommunens tillsynsmyndighet för miljöfrågor kontaktas. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att uppnå målområdet giftfri miljö.

**Slutsatser och rekommendationer:** I samband med schakt i mark i anslutning till hamnen på fastigheten Velamsund 1:294 och 1:32 ska verksamhetsutövaren undersöka om mark och/eller sediment i vattenområdet är förorenade. En eventuell sanering av marken ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet för miljöbalken.

## 5. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

### 5.1 Buller

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

<b>Inomhus</b>	30 dB(A) ekvivalent ljudnivå
	45 dB(A) maximal ljudnivå (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)	
vid fasad	55 dB(A) ekvivalent ljudnivå
uteplats i anslutning till bostad	70 dB(A) maximal ljudnivå

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Särskilt störande är sådana ljud som man inte kan påverka själv, t ex trafik. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador.

### Utbyggnadsförslaget

Fastigheterna längs Sommarbovägen är de bostäder som kommer ha flest förbipasserande fordon i planen. Vägen används som en bussgata under sommartid. Det finns inga planer idag på att utöka för bussturer under vinterhalvåret, då vägen i så fall behöver förbättras. Enligt trafikprognos i området kommer det kunna gå 1000 fordon längs Sommarbovägen i framtiden. Prognosen är högt räknad med tanke på att området inte kommer förtätas nämnvärt mycket. Med passage av 1 000 fordon fås en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA cirka 10 meter från vägmitt, vilket innebär ca 6 meter in på respektive tomt längs vägen. Samtliga fastigheter längs vägen har ett område med prickad mark 6 meter in från fastighetsgräns, och eventuell ny placering av bostad

kommer därmed hamna på det avstånd från vägen att risken för att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska överskridas är liten. Även uteplats kommer vara möjligt att placera där ljudnivåerna är lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Därmed finns ingen störningsbestämmelse för buller i plankartan.

**Slutsatser:** Såväl Sommarbovägen som bebyggelsen är befintlig. Det finns risk för att riktvärden kan överskridas på delar av fastigheterna längs Sommarbovägen, men risken att en bostad ska få överskridanden är liten. Ingen reglering i plankartan genom störningsbestämmelser för buller görs därmed. Området bedöms komma ha en god ljudmiljö även i framtiden.

## 5.2 Luft

### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Luften ska vara så ren att människors hälsa inte skadas.

Utomhusluften klarar nationellt mål för dygnsmedelvärde PM 10 <30 µg/m<sup>3</sup> luft).

Utomhusluften klarar nationellt miljömål för årsmedelvärde kvävedioxid <20 µg/m<sup>3</sup> luft).

Utomhusluften klarar nationellt miljömål för årsmedelvärde bensen ≤1 µg/m<sup>3</sup> luft, (%).

### *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids.

- Normvärdet för årsmedelhalt av partiklar (PM10) som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Miljö kvalitetsmålet är 15 µg/m<sup>3</sup>.
- Normvärdet för PM10 för dygnsmedelvärde som ska klaras är 50 µg/m<sup>3</sup>. Miljö kvalitetsmålet är 30 µg/m<sup>3</sup>.
- Normvärdet för årsmedelhalt av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup>. Miljö kvalitetsmålet är 20 µg/m<sup>3</sup>.
- Normvärdet för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) som dygnsmedelvärde som ska klaras är 60 µg/m<sup>3</sup>. Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO<sub>2</sub>.
- Normvärdet för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för timmedelvärde som ska klaras är 90 µg/m<sup>3</sup>. Miljö kvalitetsmålet är 60 µg/m<sup>3</sup>.

### **Utbyggnadsförslaget**

Miljö kvalitetsnormen för PM10 klaras, både årsmedelvärde (10–15 µg/m<sup>3</sup>) och dygnsmedelvärde (18–20 µg/m<sup>3</sup>) är lägre än MKN. Miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> klaras, årsmedelvärde, (5–10 µg/m<sup>3</sup>) dygnsmedelvärde, 15–18 µg/m<sup>3</sup> och timmedelvärde, 20–30 µg/m<sup>3</sup>. Även miljö kvalitetsmålen för PM10 och för NO<sub>2</sub> klaras.

**Slutsatser och rekommendationer:** Miljökvalitetsnormerna för luft klaras inom detaljplanen. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att uppnå målområdet god luft. Nackas lokala miljömål för luft klaras också inom detaljplanområdet.

### 5.3 Rekreation

#### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats – natur respektive park i planförslaget.

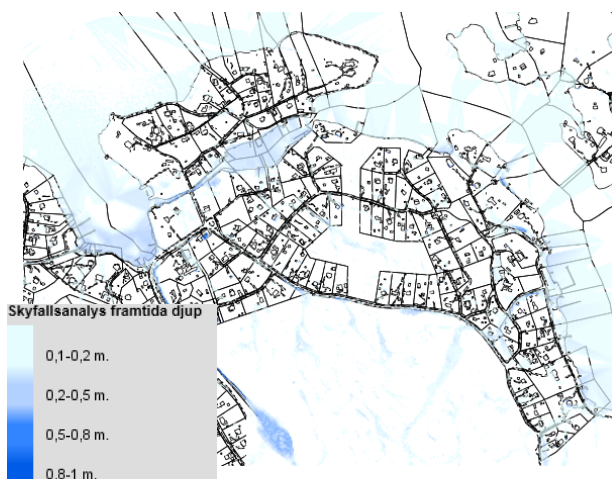
Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och gångvägar säkras i planen.

**Slutsatser och rekommendationer:** Befintliga naturområden säkerställs som allmän plats - natur respektive park i planförslaget. Ett område intill småbåtshamnen kan utnyttjas som lekplats. Befintliga strandpromenader och andra gångvägar säkras i planen.

### 5.4 Klimatpåverkan

#### *Nacka kommuns lokala miljömål*

Nacka bidrar till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena 1) transporter och resor, 2) energieffektivisering och 3) konsumtion. Miljöanpassad bebyggelsestruktur.



Figur 2 Skyfallskarta, framtida scenario.

#### **Utbyggnadsförslaget**

Följande åtgärder planeras genomföras utifrån förslagen i riktlinjerna;

- Nya byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion
- Dessa åtgärder strävar mot att uppnå målområdet ”Miljöanpassad bebyggelsestruktur”.



En ny grundvattenbalans kommer att uppstå mellan nybildning och uttag, när de enskilda brunnarna inte längre används.

Det finns lågpunkter inom detaljplanen som sannolikt kommer att påverkas vid skyfall. Dessa ligger i stråk, som delvis går igenom tomtmark och naturmark innan vattnet når kusten. Det finns också stråk som följer Sommarbovägen både mot nordväst och österut, beroende på vattendelare. I samband med bygglov är det viktigt att placera byggnader så att dessa inte påverkas av de tillfälliga vattenströmmar som uppkommer vid skyfall.

**Slutsatser och rekommendationer:**

Nya byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 2,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.

I samband med bygglov är det viktigt att placera byggnader så att dessa inte påverkas av de tillfälliga vattenströmmar som uppkommer vid skyfall. Översvämningsproblematiken bör kunna hanteras genom medveten placering av nya byggnader, höjdsättning och avledning av dagvatten i öppna diken. Bebyggelse i planområdet är möjlig i förhållande till risken för tillfälliga översvämmingar, men hänsyn måste tas till lokala naturliga skyfallsstråk.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Planenheten

Alice Ahoniemi

Elisabet Rosell

# Kulturvården i "område C", Vikingshill, Saltsjö-Boo



En miljö av riksintresse för kulturmiljövården

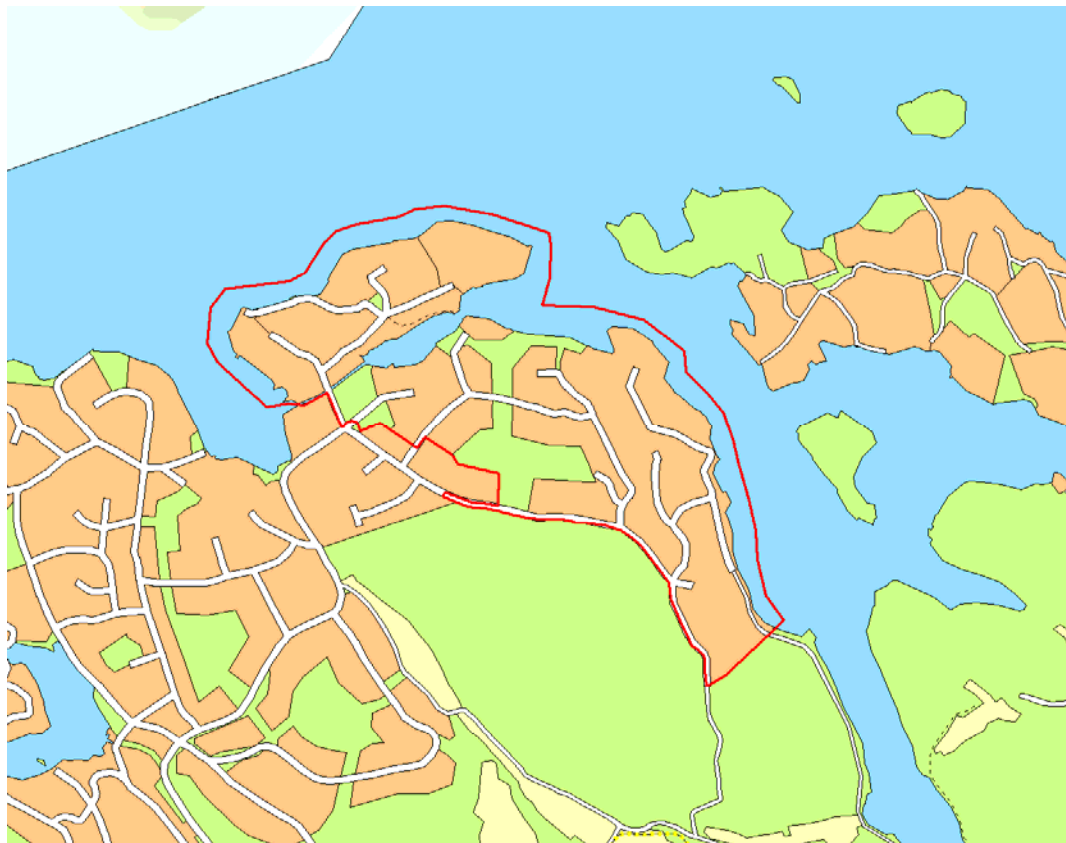
Nacka planenhet 2010-03-29/antikvarie Johan Aspfors

## Inledning

*"Vikingshill nordväst om Velamsundsviken och Tegelön mitt för denna är ett andra friluftsmuseum för gamla sommarhus från 1800-talets senare hälft..."* (Bertil Hedenstierna 1986).

## Bakgrund

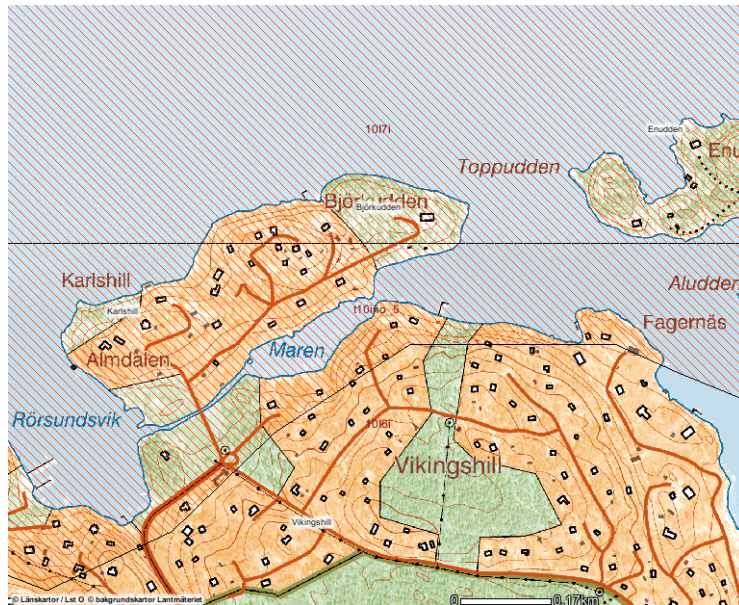
Syftet med detaljpanelläggningen är att ge möjlighet till införande av kommunalt vatten och avlopp samt byggrätter anpassade för permanentbebyggelse. Planen syftar inte till att möjliggöra för avstyckningar. Den befintliga tomtstrukturen avses alltså kvarstå. Detaljplaneområdet omfattar Vikingshill och Sommarbo i Norra Boo. Området är ett tidigare fritidshusområde som fått en alltmer permanent befolkning. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat tomtägarföreningar och Nacka kommun.



*Planområdet*

## Utredningsområdets avgränsning

Föreliggande antikvariska utredning berör den del av planområdet som ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. För Vikingshill handlar det om Rösundaön (Vikingshill) och Sommarbos norra kust, sträckan från Rösundsviks östra strand till Fagnäs udde. Enstaka större villor utmed Velamsundsviken tas också upp, då de bedöms ha miljömässiga värden trots att de ligger utanför riksintresseområdet.



*Streckat område visar område av riksintresse för kulturmiljövården.  
Utdrag ur länsstyrelsens karta*

### ***Tidigare inventeringar och källor***

Området hör till ett av Nackas mest väldokumenterade sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Under åren 1967-68 lät dåvarande Boo kommun inventera området genom Ann Resare. Inventeringen resulterade i att Boo kulturnämnd gav ut boken "Boo vid vattnet" 1970 med Ann Resare som författare. 1973 gjorde Per Wästberg boken "Sommaröarna" med värdefull fotodokumentation samt etnologiskt material. 1978 genomfördes en totalinventering på uppdrag av Nacka kulturnämnd i samråd med länsantikvarien. Den mest utförliga bebyggelsehistoriska redogörelsen utgörs av Ann Katrin Pihl Atmers avhandling "Sommarnöjet i skärgården" från 1987. Vid denna översyn har även Hans Persson i Boo hembygdsförening bidragit med sitt stora kunnande om områdets bebyggelse.

Fornlämningsregistret anger inga kända fornlämningar i området.

### ***Syftet med denna utredning***

Kommunen är skyldig i sin samhällsplanering att tillgodose kulturmiljövårdens intressen när sådana finns uttalade. I Vikingshills fall är det staten som bedömt att de kulturhistoriska värdena är så höga att det finns ett nationellt bevarandebestånd. Områden av riksintresse för kulturmiljövården speglar betydelsefulla faser av vår historia och regleras i miljöbalken, d v s får inte utsättas för åtgärder som innebär påtaglig skada. Länsstyrelsen utövar vid planläggning tillsyn så att kulturmiljövårdens intressen tillgodoses. Vikingshill är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som en miljö av lokalt intresse.

Kommunantikvarien har fått i uppdrag att identifiera de mest värdefulla byggnaderna inom riksintresseområdet, vilket betyder att södra delen av planområdet – större delen av Sommarbo –

inte omfattas av denna översyn med några få undantag utmed Velamsundsviken. Utredningen gör inte anspråk på att kulturhistoriskt klassificera samtliga fastigheter enligt en flergradig skala. I princip handlar det om att lyfta fram byggnader som faller under plan- och bygglagens 3 kap 12 §, alltså objekt som kan betraktas som särskilt värdefulla eller "omistliga" med betydande historiska, arkitektoniska och miljömässiga värden. Några få hus som har betydelse för miljöbilden men som inte kan räknas som särskilt värdefulla tas också med. Denna utredning är en förkortad version av ett internt arbetsmaterial som även angav förslag till planbestämmelser.



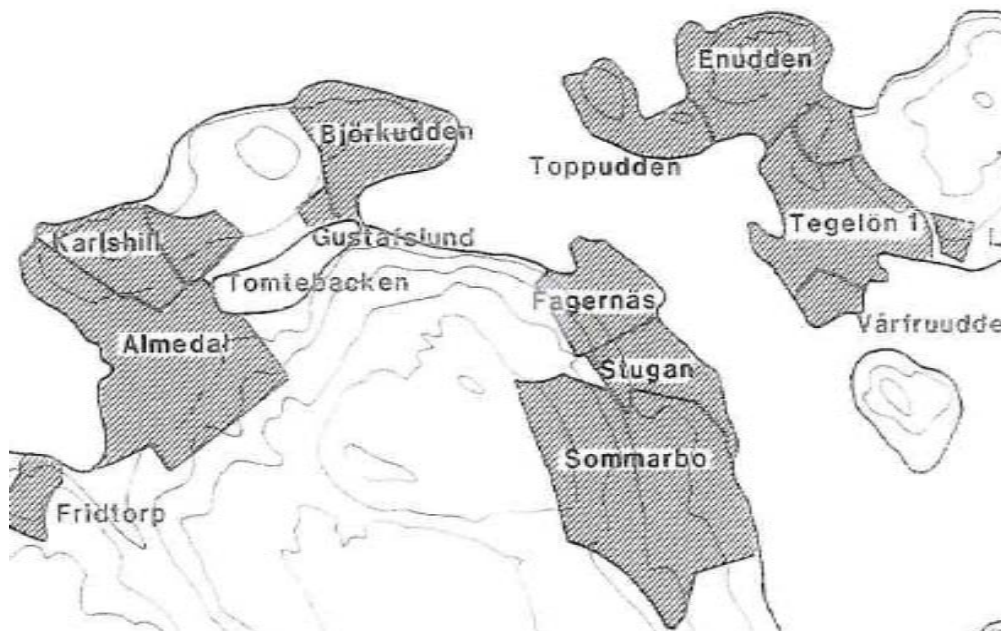
*Rösundaöns norra strand mot farleden sedd från Risbergets utsiktsplats. Till höger syns Almdalens gula huvudbyggnad och i mitten den vik "Viken" vars äldsta fastighet lär ha hetat Vikenshill som så småningom blev Vikingshill och namnet på hela ön. Foto 2010*

## **Historik och bebyggelsens karaktärsdrag**

Marken tillhörde i äldre tider Velamsunds gård som har funnits sedan medeltiden. I planområdet låg från början gårdens utmarker med skog och lite odlingsmark. Det låglänta partiet mellan Rösundaön och fastlandet var ängsmark att döma av äldre kartor. Enligt 1700-talskällor brukades marken av torpet Rösund, omnämnt redan 1669 men som övergivet 1825. En av gårdens kvarnar, "Engelska qvarn"/"Fösan" låg vid innersta delen av Rösundsvik (utanför planområdet). På Fagernäs udde fanns ytterligare ett skärgårdstorp, även det med 1600-talsanor. Velamsund hade blivit adligt säteri vid denna tid och var i starkt behov av arbetskraft, "dagsverkare", varför torpbildningar gynnades.

Spåren efter torpen handlar idag främst om en kulturpåverkad växtlighet kring Fagernäsvägen och vid Rörsundsviks södra del.

På 1860-talet blev Velamsund attraktivt för sommarvillbebyggelse för Stockholms borgerskap. De första villorna byggdes på Rörsundaön som med sin längsgående åsrygg erbjöd tomter med fritt läge och vidsträckt sjöutsikt. Avstyckningarna blev fler från och med 1880-talet. Velamsunds ägare hade insett kuststräckans potential för lönsamma tomtförsäljningar, samtidigt som området inte längre hade någon större betydelse för lantbruket. Utvecklingen hängde också ihop med det farledsnära läget som sedan 1800-talets mitt hade erbjudit reguljär ångbåtstrafik.



*Avstyckningar 1880-1915 enligt Ann Katrin Pihl Atmers bok Sommarnöjet i skärgården (sid 161)*

Tongivande villor är Almdalen (tidigare Almedal eller Granudden) och Björkudden på Rörsundaön. Sistnämnda villa hör till traktens praktfullaste efter en ombyggnad 1896 enligt ritningar av Erik Josephson. Byggnaden har en uttalad herrgårdsstil, vilket kommer igen i Almdalen som fick ett empireutseende 1918. Almdalen hade byggts ursprungligen på 1860-talet av SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd och räknas till en mycket tidig sommarvillbebyggelse i denna del av skärgården. 1918 års utseende är ett verk av arkitekten Evert Milles, bror till skulptören. Grannfastigheten Karlshill (Blåsut) har en fantasifullt utformad tornvilla från 1800-talets senare del. På tomten finns ett farledsexponerat ekotempel med kupol och vita pelare. Fler fantasirika lusthus finns i området, bl a en "kinesisk paviljong" i Almdalens park strax väster om den allé som utgör entrén till Rörsundaön. Två andra för miljön karaktärsskapande byggnader är Gustavslund i två våningar från 1889 i schweizerstil (omslagsbild) samt det för skärgården ovanliga Stenhuset – ett villaliknande flerbostadshus i sten från 1865.

Villorna från årtiondena kring sekelskiftet 1900 har högst varierande utseenden. De representerar flertalet av tidens stilariktningar, främst schweizer- och cottagestilarna, d v s panelvillor med snickarglädje och luftiga verandor, sistnämnda stil med friare planlösning och asymmetrisk

volymuppbyggnad (ibland med torn). Ljusbålad eller faluröd panel lagd i olika riktningar är det dominerande fasadmaterialet – Stenhuset utgör ett undantag – på taken kan ligga plåt, men även tegel förekommer. Rejåla stensocklar och höga fönster samt utskjutande taksprång är andra karaktärsdrag. Undantag är de villor som byggts i herrgårdsliknande stil som representerar ett mer strikt och slutet uttryck. Husens placering i terrängen är oftast ganska fri, tomterna är väl tilltagna. Sommarvillebebyggelsen utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvärden. Till miljöerna hör också anlagda trädgårdar. Almdalen fick från början både trädgård och park som än idag bidrar till att ge fastigheten karaktären av en mindre lantgård, där allén till Rörsundaön bidrar särskilt till uttrycket.

Tallskogspartierna på höjdryggarna söder om Rörsundaön blev från 1930-talet attraktiva fritidstomter med i många fall ganska små och enkla fritidshus. Området fick namnet Sommarbo efter den stora 1880-talsfastighet som ligger vid Velamsundsviken (Fagernäsvägen). Stugorna har varierande utseenden av oftast enkel karaktär och är belägna på ganska stora skogstomter. De representerar en tid då bredare sociala skikt hade fått råd med egna små sommarnöjen. Vägarerna är anlagda terränganpassat vilket har skapat en oregelbunden tomt- och vägstruktur, något som är typiskt för denna tids planeringsideal. Sommarbo ligger till största delen utanför riksintresseområdet.

## **Fastigheter med kulturvärden inom riksintresseområdet**

Husen beskrivs från väster till öster.

### ***Almdalsvägen 11, Velamsund 1:4, Almdalen (Almedal)***

Almdalen är en herrgårdsliknande anläggning med huvudbyggnad, annex/flygel och porttorn, omgiven av en stor park med bl a lusthus i kinesiserande stil. Ursprunget är den sommarvilla som SJ:s chefsarkitekt A W Edelsvärd uppförde på platsen på 1860-talet, ett hus i tidig schweizerstil med gavel som huvudfasad. Så här beskrev Edelsvärd sitt Almedalen (enligt Pihl Atmer):

*”Almedal hade förtjusande dominerande läge på en hög udde mellan Höggarnsfjärden och Rörsundaviken. Skog skyddade mot storm från norr, öster och sydväst. Wackra sjöutsikter åt sjösidan erbjödo sig öfver Lidingön ... Inåt har man den härliga dalen med trädgården, almarna, näset mellan de båda vikarna samt i fonden berget Pråmhällan...”*

Edelsvärds villa uppges ingå i nuvarande byggnad som är en skapelse från 1918-20 i empirestil som vid denna tid hade blivit en inspirationskälla för arkitekterna. 1920 års utseende av arkitekt Evert Milles, på uppdrag av bankdirektören Harald Lettström, kom att ge fastigheten mer prägeln av en lantgård än en sommarvilla. Till detta intryck bidrar den stora parkdelen och allén. Parkens karaktärsfulla lusthus är också från denna tid. Liknande arkitektoniskt uttryck har fastighetens båthus, det tillhör dock inte Almdalens bebyggelsebild då det ligger nedanför grannhuset Karlshill.



*Almdalens gårdsfasad, till höger skymtar annexet. Foto Hans Persson*



*Almdalens entré med torn. Foto 2010*



*Almdalens lusthus. Foto 2010*



*Almdalsvägens lindallé ger miljön en herrgårdsprägel. Foto 2010*

### ***Almdalsvägen 12, Velamsund 1:35, Karlshill (Blåsut)***

Tornvilla från möjligen omkring 1870, var sommarnöje åt bl a konsul N J Carlstedt som fastigheten är uppkallad efter. Byggnaden blev pensionat på 1930-talet med namnet Forsboms, var länge i ett starkt förenklat och ombyggt skick men har under senare år återfått en äldre karaktär. Ett av de verkliga landmärkena på Rösundaön p g a det höga och fria läget mot farleden. På tomtens

farledssida står ett av Vikingshills mest säregna lusthus byggt omkring 1900, benämnt ekotempel, med kolonner och kupoltak. Vid stranden finns ett båthus från 1900-talets första årtionden, ligger idag dock på mark som tillhör Almdalen.



*Karlshill, tidigare Blåsut. Foto 2010*



*Karlshills tomtbild sedd från farleden. Till vänster båthus nedanför nybyggd villa. Båthuset, som ligger på Almdalens mark, har en karaktär från 1900-talets första årtionden. Det lilla strandnära lusthuset finns inte på ett foto från 1980-talet i Pihl Atmers bok Sommarnöjet i skärgården (sid 189). Foto 2009*



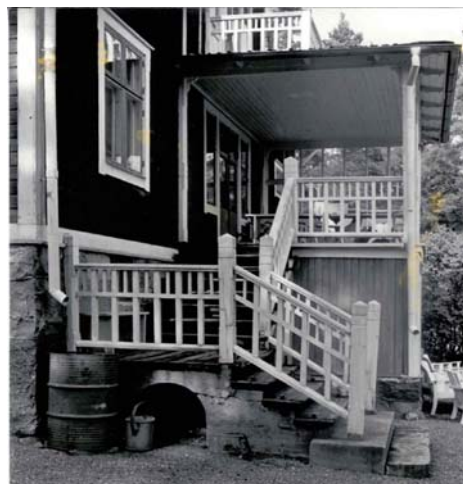
*Karlshills ekotempel med terrass mot Höggarnsfjärden.  
Foto Laszlo Sallay 1994. Nacka lokalhistoriska arkiv*

### ***Tomtebacken/Björkuddsvägen 1, Velamsund 1:306***

Enligt 1978 års inventering är villan uppförd 1904 av byggmästare Oscar Nycander. Den utgör ett intressant exempel på hur schweizervillan under de första åren av 1900-talet fått drag av både jugend och nationalromantik. De nya stilinfluserna representeras av den faluröda fasadfärgen och stramheten i detaljerna, t ex så har veranda- och trapppräcken endast raka spjälkor som ibland arrangeras rytmiskt för att skapa variation. Det tunga brutna taket hör också till tiden, en i nationell anda lek med 1700-talets byggnadskick, medan nedre takfallets sväng ovanför takfoten ansluter sig till den mjuka jugendstilen. Baksidans enkla "släpkupa" på nedre takfallet hör till det nationalromantiska formspråket. Huset ligger på en skogstomt med grova tallar och en fruktträdgård mot söder.



*Tomtebacken, fasad mot Björkuddsvägen 2010*



*Verandadetalj. Foto 1978*

### ***Björkuddsvägen 2, Velamsund 1:68***

Stuga av okänt ursprung med drag av nationalromantik från tidigt 1900-tal. Platsen kan ha varit bebyggd redan under 1800-talets slut. Huset ligger nära Björkuddsvägen med värden för väg- och bebyggelsebildan.



*Stuga vid Björkuddsvägen 2. Foto 2010*

### ***Tomtebacken 4a-b, Velamsund 1:61, Stenhuset/Stenvillan/Villa Viken/Villa Vikingshill***

En för Vikingshill unik byggnad är Stenhuset på farledssidan av Rörsundaön. Huset byggdes redan 1865 som ett två våningars hyreshus för sommargäster. Från början fanns två lägenheter på varje plan samt en vindsvåning. Planlösningen med en inre bärande hjärtmur i husets längd gör att byggnaden påminner om ordinära hyreshus från perioden. De putsade fönsteromfattningarna känns igen från tidens stenhusarkitektur, bl a hus ritade av Edelsvärd. Det som påminner om sommarvillarkitektur är den stora träverandan med snickarglädje, möjligen från 1894, samt det utskjutande taksprånget. Valet av byggnadsmaterial, putsat tegel, kan förklaras av att en av bygherrarna, byggmästaren C O Lundberg ägde ett tegelbruk. Han hörde till en av dem som "profiterade" på Stockholms utbyggnad vid denna tid och då med stenhus. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening hette huset först Villa Viken. Inspirerat av Listonhill på Djurgården ändrades det till Vikenshill, som i folkmun kom att bli Vikingshill, enligt traditionen för att ångbåtarnas "hopp-i-land-Kallar" slarvade med uttalet vid utropningarna. Namnet ansluter också till epokens intresse för det fornnordiska.



*Stenhuset på Rörsundaön, Vikinghills enda stenbyggnad. Foto Hans Persson*

### ***Björkuddsvägen 8, Velamsund 1:62, Röda stugan***

Faluröd rektangulär villa i lite enklare schweizerstil från omkring 1887, eller möjligen ombyggd detta år. Uppges ha varit tvåfamiljsvilla, nu enfamiljsvilla. Tidstypisk detalj är vindsvåningens stående panel som avslutas nedtill av utsågade spetsar/uddar. Inglasad tvåvåningsveranda med ganska stramt utseende. Fastigheten är en del av helhetsmiljön vid Marens norra strand.



*Röda stugan. Foto 2010*

### ***Björkuddsvägen 10, Velamsund 1:31, villa Gustavslund***

Den stora villan i två våningar uppfördes 1889 av skräddarmästare Gustav Gyllang, därav husets namn. Det bakre trapphuset avslutas med en tornhuv, och sjöfasaden mot Maren utmärks av en öppen tvåvåningsveranda med rika utsågningar. I likhet med Röda stugan står huset på en hög stensockel. 1970 skrev Ann Resare i sin bok *Boo vid vattnet* att huset är "...idag ett av de bästa exemplen på ett sommarnöje från 1800-talets slut" (sid 39).



*Gustavslund från 1889, fasad mot Maren. Foto 2010*

### ***Velamsund 1:34, lusthus***

Alldeles vid Marens inlopp, på en udde av Rörsundaön, ligger ett åttkantigt lusthus från 1888, enligt Resare "avsedd för kräftfester" (sid 39). Den festliga karaktären understryks av etsade glasrutor och mängder av konstfullt utformade fasaddetaljer. Från början låg en bro från lusthuset till fastlandssidan, den revs dock 1978 i samband med muddringsarbeten. Enligt äldre bilder gick en anlagd strandpromenad utmed vattnet nedanför lusthuset. I litteraturen förknippas lusthuset med Gustavslund.



*Lusthus nära Gustavslund, fasad mot Maren 2010.*



*Bild ur Per Wästbergs bok Sommaröarna (1973) som visar lusthuset och bron som revs 1978. Per Wästberg benämner lusthuset för kräftpaviljong. Till vänster Björkuddens tvättstuga och Gustavslund.*



*Strandpromenaden enligt äldre vykort*

### ***Björkuddsvägen 12, Velamsund 1:307, fd tvättstuga/tjänstebostad***

Byggnaden var ursprungligen villa Björkuddens tvättstuga, flyttad till nuvarande plats vid Marens inlopp på 1890-talet. Huset lär ha fungerat som tjänstebostad efter att Franska skolan hade förvärvat Björkudden 1934. Huset har renoverats och byggts ut för bostadsändamål, men har fortfarande en stark kulturhistorisk karaktär i behåll. Den högre delen är ursprungsvolymen, den lägre verandadelen vid östgaveln är av sent datum (tillkommit efter inventeringen 1978). Husets utformning ansluter sig till det sena 1800-talets fantasirika panelarkitektur i sk schweizerstil. Övervåningens spetsiga fönster är ursprungliga och ger huset ett karaktärsfullt uttryck.



*Björkuddsvägen 12, fasad mot Maren. Foto 2010*

Trots att huset genomgått en grundlig upprustning/förnyelse och byggts ut så har detta gjorts så att ursprunget fortfarande kan avläsas med ambitiös nivå på detaljutförandet. Huset har ett sjönära läge, med betydelse för landskaps- och bebyggelsebilden, samt är som historisk markör en viktig komponent i Rösundaöns helhetsmiljö.

### ***Björkuddsvägen 11, Velamsund 1:30, "Björkuddens annex"/fd trädgårdsmästarbostad***

I byggnadsinventeringen från 1978 anges huset som trädgårdsmästarbostad under villa Björkudden, kallas också för "Björkuddens annex". Köksträdgård fanns då ännu kvar. Byggnadsår uppges inte, men korsplanlösningen med mittplacerad skorsten samt exteriörens panelarkitektur förekom under det sena 1800-talet. Enligt uppgift är huset uppfört av snickare Granqvist och inrymde från början fyra rum och kök. Efter att Björkudden hade förvärvats av Franska skolan 1934 blev huset bl a gästbostad. Huset har nu moderniserats och byggts ut på baksidan, men den äldre karaktären är välbehållen.



*Björkuddens trädgårdsmästarbostad, fasad mot vägen. Foto 2010*

## ***Björkuddsvägen 14, Velamsund 1:16, villa Björkudden***

Ett av Rörundaöns verkliga "huvudnummer". Fastigheten togs tidigt i anspråk för sommarvillbebyggelse genom kamrer Alfred Sandahls försorg på 1860-talet. Sandahl överlät Björkudden till kommandörskaptenen F H Didron 1866 som redan 1879 sålde villan vidare till grosshandlaren och industrimannen Herman Friedländer som byggde om villan till dagens herrgårdsliknande utseende 1896. Husets representativa utseende är ett verk av Friedländers måg, arkitekten Erik Josephson som vid denna tid ritade villor i Saltsjöbaden där han också stod bakom välkända Grand Hotel.



*Björkudden. Foto 2009*

Entreprenör på Björkudden var AB J O Wangströms mekaniska snickerifabrik, stenarbeten utfördes av Anderssons mekaniska stenhuggeri. Interiören fick praktfull inredning i historiska stilar; målade taklister och väggfält av Carl Grabow, höga paneler och bemålade kassettak – en strandvägsvåning på Ormingelandet. Flera nyttobyggnader uppfördes på fastigheten, bl a tvättstuga och trädgårdsmästarbostad. 1934 såldes villan till Franska skolan som semesterhem för lärare. Efter en tid under katolska S:t Josephssystrarna, då salongen blev kapell, kom huset i privat ägo på 1990-talet. En kuriositet är att huset liksom Almdalsvägens allé har figurerat i Ingmar Bergmans film "Fanny och Alexander".

Den välbevarade huvudbyggnaden har höga kulturvärden avseende både exteriören och interiören. Park- och vegetationsbilden tillhör den kulturhistoriska helhetsbilden

## ***Wahlbergsvägen 8, Velamsund 23:1, Granvik***

Granvik är ett strandnära falurött hus där Sommarbo möter Marens inlopp. Enligt Hans Persson i Boo hembygdsförening kan det ha sitt ursprung i en stuga som 1862 kallas Elfstugan. Huset har byggts ut och förändrats under årens lopp men har en ganska traditionell skärgårdskaraktär med betydelse för strandbilden mellan Rösundaön och Fagernäs. Nyare byggnader har tillkommit på fastigheten.



## ***Fagernäsvägen 2, Velamsund 1:269, villa Fagernäs***

På Sommarbosidan av planområdet, på en udde vid Velamsundsvikens inlopp, ligger villa Fagernäs med lusthus. Enligt Ann Katrin Pihl Atmer byggdes villan av grosshandlaren Carl Sutthoff omkring 1875. Den beboddes något senare av hovintendent A F Nyström. Huset är i grunden en ganska konventionell schweizervilla med rektangulär grundplan, men den rikt utsirade verandan är i förhållande till byggnadskroppen bredare än vad som var brukligt. Den är numera inglasad, men var ursprungligen öppen. Det mångkantiga lusthuset tillkom 1883 och har flerfärgade glastrutor och toppigt tak. Fagernäs var på 1600- och 1700-talet ett enkelt torpställe. Den äldsta historien anas av den öppna vegetationsbild som präglar området kring Fagernäsvägen bort mot Sommarbo.



*Fagernäs sett från Velamsundsviken. Foto 2010*



*Fagernäs lusthus. Foto 2010*

Villan har byggts ut vid gavlarna och vissa andra ändringar har gjorts som t ex takfönster på det bakre takfallet samt inglasning av verandan. Den äldre karaktären är dock fortfarande framträdande med betydelse för landskapsbilden och den historiska miljön kring Velamsundsvikens stränder.

## **Strandnära, äldre fastigheter med miljömässiga värden utanför riksintresseområdet**

Utmed Velamsundsviken i Sommarbo ligger tre större villor med skiftande kulturhistorisk status men med betydelse för miljön. Att de hanteras i planen motiveras av husens säregna arkitektur med kringliggande parkmark i kombination med framträdande strandlägen.

### ***Fagernäsvägen 7, Velamsund 1:6, Stugan***

Den stora villan "Stugan" är ett av innerskärgårdens mest renodlade exempel på schweizerstil med långt utskjutande tak och gavelfasad som framsida mot vattnet. Ann Katrin Pihl Atmer gör det sannolikt att arkitektbröderna Axel och Hjalmar Kumlien stod bakom Stugans utformning ca 1880, men det är osäkert. Stugan brann ner 1982, nuvarande snarlika "replik" uppfördes därefter. Historiskt byggnadsmaterial finns alltså inte kvar, men huset har miljömässiga värden och har i sin nygamla dräkt värden som historisk markör. Mot Fagernäsvägen har tomten en parkliknande karaktär.



*Stugan sedd från Velamsundsviken. Foto 2010*

### ***Fagernäsvägen 10, Velamsund 1:264, villa Sommarbo***

Villa Sommarbo är en nybyggd, fri tolkning av en 1880-talstornvilla som stått på fastigheten. Ann Katrin Pihl Atmer menar att Sommarbo var en av den inre skärgårdens "allra ståtligaste anläggningar". Av detta anas än idag av den stora tomtens parkliknande karaktär. Själva huset har alltså inga direkta kulturvärden men utformningen signalerar tillsammans med trädgården platsens historia och sätter en prägel på bebyggelsebilden.



*Villa Sommarbo. Foto 2010*

### ***Fagernäsvägen 22, Velamsund 6:1, villa Konvaljen***

Villa Konvaljen har en jugendkaraktär från tidigt 1900-tal. Huset är tillbyggt på gavlarna och ombyggt på bottenvåningen med liggande panoramafönster. Den stora mansardvåningen har fortfarande kvar en äldre karaktär med kvaliteter för bebyggelse- och landskapsbilden.



*Villa Konvaljen*