

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i januari 2012, justerad i april 2012

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- 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 spillvatten¹ samt ge större byggrätter till 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. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m². Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m² medan den i västra delen är ca 2300 m².

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård.

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

Planförslaget är upprättat enligt äldre plan- och bygglagen, ÄPBL (1987:10).

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

PLANDATA

Läge

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

Areal

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

Markägoförhållanden

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

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

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

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

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

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

Översiktsplanen

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

Strandskydd

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För större delen av området gäller idag *områdesbestämmelser (OB 3)*, som vann laga kraft 1992. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistoriskt värdefull miljö och befintlig vegetation. Enligt dessa får huvudbyggnad endast uppgå till 45 m² byggnadsarea i en våning med loft och uthus till högst 20 m² byggnadsarea. Inom området finns 22 stycken permanentklassade bostäder som inte omfattas av dessa bestämmelser. Hela området utmed kusten utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö, där lovplikten är utökad.

För 14 fastigheter vid Sångfågelvägen gäller en äldre detaljplan *Bpl 98*, som vann laga kraft 1946. Den medger en byggrätt på 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad samt på 30 kvm för uthus. Taklutningen får inte överstiga 30° och det är endast tillåtet med en våning. Tomtens areal får inte understiga 1750 m².

Kulturmiljövårdsprogram

I Nacka kommuns kulturmiljövårdsprogram från 2011 ingår den del av planområdet som ligger norr om Risvägen och Fösabacken i en helhetsmiljö, dvs. en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna startPM den 26 augusti 2002.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2008, § 145, att de så kallade förnyelseområdena i Boo ska delas in i två planeringskategorier, *långsiktig planering* och *mer kortsiktig planering*. Detaljplanen för Riset och Sångfågelvägen ingår i kategorin *mer kortsiktig planering*. I denna kategori föreslås större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, dvs. att vägföreningen ansvarar för utbyggnad och drift av vägar, naturmark, lekplatser och dylikt. Vägföreningen ansvarar även för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Områdenas karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och

befintlig fastighetsindelningen i dessa områden föreslås behållas. Planarbetena omfattar inte några vägbreddningar/vändplaner, om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetena omfattar inte någon prövning av kommunal service (t ex förskolor) eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor). Planarbetet för del av Riset och Sångfågelvägen tar hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för dessa frågor och planförslaget möjliggör vissa vägbreddningar/vändplaner enligt vägföreningens önskemål.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

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

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

Mark och vegetation

Terrängförhållanden och vegetation

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

Geotekniska förhållanden och radon

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

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

Befintlig bebyggelse

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att denna del av planområdet är mycket känsligt från landskapsbildssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är andra viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m². Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m² medan den i västra delen är ca 2300 m².

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Service

I direkt anslutning till planområdet finns Backeboskolan, som är en friskola med förskoleklass och årskurs 1-6. Sågtorpsskolan (förskoleklass och årskurs 1-6) och Myrsjöskolan (förskoleklass och årskurs 1-9) finns ca 2,5 km respektive 4 km söder om planområdet. I översiktsplan 2002 har mark reserverats som utredningsområde för en eventuell ny skola i Ramsmora, ca 1 km söder om planområdet. Kummelnäs förskola och föräldrakooperativet Regnbågen finns ca 1 km längre bort. Där finns även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell en öppen förskola. Inom Grävlingssberg finns en ny tomt för förskola planerad.

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

Friytor

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

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

Vattenområden

Delar av Höggarnsfjärden ingår i planområdet.

Gator och trafik

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

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

Kollektivtrafik

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

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

Teknisk försörjning

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

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

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till 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. Medelstorleken på tomterna inom hela planområdet är idag ca 2500 m². Tomterna är dock större i den östra delen där medelstorleken uppgår till ca 3000 m² medan den i västra delen är ca 2300 m².

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt riksintresse för kust och skärgård.

Mark och vegetation

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

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

Tillkommande bebyggelse

De nya byggrätterna ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. Generellt tillåts två våningar, sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. Den högsta tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning får uppta högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 m². Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 8 % av tomtarean, maximalt 140 m². Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas.

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

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 40 m².

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

En byggrätt för föreningsbastu läggs ut i anslutning till befintlig föreningsbrygga. Byggrätten för bastu och omklädning får uppgå till högst 20 m² byggnadsarea. Användningen anges till föreningsverksamhet.

En byggrätt för en befintlig paviljong läggs ut i planområdets nordöstra del vid Rörsundsviken. Användningen anges till föreningsverksamhet och paviljongen upptar en yta på knappt 15 m².

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

Riktlinjer vid tillkommande byggnad/ändring av byggnad

Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön föreslås för de norra delarna av planområdet närmast Höggarnsfjärden en generell hänsynsbestämmelse, f_1 som syftar till att bevara övergripande kulturvärden. Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i ÄPBL (SFS 1987:10). Grundläggning skall ske med särskild hänsyn till mark och vegetation, det vill säga att sprängning, schaktning och utfyllnader så långt som möjligt skall undvikas. Anpassning till sluttande terräng bör ske genom grundläggning på plintar eller anpassning med källare eller sluttningssvåning. Ny bebyggelse i dessa delar ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. En god regel för en bra anpassning är att ta upp det enkla och allmängiltiga i en byggnads tradition d v s material, färg, fönsterformer och taklutningar. Fasader och tak ska därför vara av traditionella material och färgsättningen skall anknyta till den äldre bebyggelsen i området. Med detta menas att fasader ska utföras med träpanel, takmaterialet utgöras av tegel eller falsad plåt och färgsättningen ska vara dov.

För de kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaderna på fastigheterna Velamsund 1:204, Velamsund 1:205 och Velamsund 19:10 samt för ett kulturhistoriskt värdefullt uthus på Velamsund 18:117 föreslås en skyddsbestämmelse (q_1) innebärande att byggnaderna inte får rivras samt att utvändiga underhållsarbeten om möjligt skall utföras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadernas tillkomsttid.

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

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



Referensbild: Äldre traditionellt badhus

Service

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

Friytor

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

Vattenområden

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

Gator och trafik

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

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

För att öka trafiksäkerheten på Vikingshillsvägen, som är en huvudgata, minimeras antalet utfarter mot Vikingshillsvägen. Därför införs in- och utfartsförbud mot Vikingshillsvägen för samtliga angränsade fastigheter inom detta planområde. Detta gäller även den fastighet som idag har in- och utfart mot Vikingshillsvägen (Velamsund 1:172). In- och utfart från denna fastighet föreslås istället anordnas mot Enrisvägen.

Vikingshillsvägen utanför planområdet, som trafikeras av SL:s busstrafik, ska breddas och förses med gång- och cykelväg. Detta behandlas som ett separat planärende. De markområden på enskilda fastigheter i anslutning till Vikingshillsvägen som behövs som släntområden till Vikingshillsvägen ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen medan övriga delar av fastigheten ingår i denna detaljplan. Detta berör fastigheterna Velamsund 18:27, 18:31 samt 1:165. Någon kollektivtrafik in i detta planområde är inte aktuellt.

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

Geoteknik

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VS)

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och spillvatten (VS) byggs ut i området i form av sk. LTA (lågtrycksanläggning för spillvatten). Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VS-nätet. Några fastigheter kommer att kunna anslutas med självfall till befintlig utbyggd kommunal vatten- och spillvattenanläggning. Om någon fastighetsägare önskar anordna kretsloppslösning får det i sådant fall särskilt prövas för den aktuella fastigheten. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska då också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet och mängd, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

Dagvatten

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

Värme

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

El

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

Avfall

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

Trygghet och säkerhet

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

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

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet inom den kvartersmark som idag omfattas av byggnadsplan, Bpl 98, har varit upphävt i gällande byggnadsplan men återinförs i och med den nya strandskyddslagstiftningen. Strandskyddet inom denna kvartersmark behöver därför upphävas igen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, lokalgator och områden betecknade med WV. Kvartersmarken omfattar tomtplatser som redan är i anspråkstagen mark. Strandskyddet föreslås även upphävas inom kvartersmark för ett område i anslutning till områdets föreningsbrygga för att möjliggöra uppförandet av bastu eller liknade byggnad (område för föreningsverksamhet) samt för befintlig paviljong i nordöstra delen av planområdet. Strandskyddet föreslås även upphävas inom befintliga vägområden och för befintliga bryggor.

Skäl för upphävande är att marken redan idag är ianspråktagen som tomtplatser eller av mindre befintliga byggnader och bryggor samt av befintligt vägnät. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, bryggområden och allmän plats - lokalgata bedöms därmed finnas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

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

Genomförandetid

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

Genomförande

Vägföreningen är huvudman för allmän platsmark och dagvatten inom allmän plats. Kommunen är huvudman för vatten och spillvatten. Samordning mellan kommunen och vägföreningen krävs vid utbyggnad av vatten- och spillvatten och ombyggnad av vägar.

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under 3:e-4:e kvartalet 2012. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna ske under 2:a kvartalet 2013. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. En anläggningsförrättning, för att fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

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

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

ÄNDRINGAR EFTER UTSTÄLLNING 2

Efter utställning 2 har mindre justeringar gjorts av gränserna för mark som inte får bebyggas (punktprickad mark).

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt