

**Startpromemoria med program för detaljplan för del av
Velamsund, område B (Riset och Sångfågelvägen) i
Saltsjö-Boo, Nacka kommun**
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i maj 2002



Kartbild över planområdet Område B (Riset och Sångfågelvägen)

Inledning

Bakgrund

Fastighetsägare i området har under en längre tid uppvaktat kommunen för att få större byggrätter samt kommunalt vatten och avlopp. Miljö & Stadsbyggnad har framfört att en omvandling måste lösas genom en detaljplaneläggning.

Området är betecknat som område *B* i utredningen *Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo*, upprättad på Miljö & Stadsbyggnad och godkänd av kommunstyrelsen. Området vid Sångfågelvägen som inte ingick i utredningen har därefter infogats i planområdet.

Detaljplanering av området har aktualiserats i samband med en förestående utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i angränsande områden. Områdesnämnden Boo har framhållit vikten av att planeringen startar så snart som möjligt.

Planeringens syfte

Syftet med en detaljplaneläggning är en omvandling av områdets användning för bl.a. fritidshusboende till enbart permanent boende vilket innebär en utökning av byggrätterna. Områdets kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av de sanitära förhållandena. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Vissa, för fastighetsägarna gemensamma frågor måste ses över. Detta gäller t.ex. vägförbättringar, gång- och cykelförbindelser och utnyttjandet av allmänna ytor.

Planområdet

Planområdet är beläget i norra Boo och gränsar i väster till det pågående detaljplanarbetet för Söder Grävlingsberg/Grävlingsberg, i norr av Höggarnsfjärden och detaljplanen för Rörsundsviken och i söder och öster av Vikingshillsvägen. Den exakta planavgränsningen får bestämmas under planarbetet.

Planförhållanden

Översiktsplan

Enligt kommunens gällande *Översiktsplan 1991* ska markanvändningen inte förändras före en detaljplaneläggning. Enligt förslag till ny översiktsplan är planområdet avsett för bostadsbebyggelse. Nuvarande blandområde övergår till permanentområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser (*OB3*) från 1992, med undantag för 14 fastigheter, för vilka gäller byggnadsplan (Bpl 98) från 1946. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig vegetation.

Övriga utredningar

Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo, godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, §25, utgör ett handlingsprogram för planarbetet och VA-utbyggnaden i Boo. Föreliggande område har här givits prioritet 2, vilket innebär att området ska detaljplaneläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp. Orsaken är att det tidsmässigt inte är möjligt att VA-ansluta området inom ramen för prioritet 1, vilket beror på att ledningsnätet först måste byggas ut väster om detta område (d.v.s. Söder Grävlingsberg/Grävlingsberg).

Nulägesbeskrivning

Bebyggelse och tomtstorlekar

Området innehåller ca 125 fastigheter. Många är permanentbebodda fritidshus. Övriga fastigheter är bebyggda med fritidshus eller obebyggda. Tomtstorlekarna varierar inom området. Den minsta är ca 1200 kvm och den största ca 5900 kvm. De flesta fastigheter har en areal på 1500-3000 kvm.

Mark och vegetation

Området är kraftigt kuperat och har en riklig trädvegetation. En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Längs Höggarnsfjärden är stranden brant.

Kulturmiljö

Området närmast Höggarnsfjärden utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö. Bebyggelsen vid Sångfågelvägen, Båtvägen och vid Rørsundsviken har välbevarade sommarvillor från 1880-talet. Området ingår som helhetsmiljö 28 i *Kulturhistoriska miljöer*, från 1987. Mindre delar beskrivs som närmiljöer. I gällande områdesbestämmelser är lovplikten i detta område utökad.

Den norra delen av området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och riksintresse för kust och skärgård. Höggarnsfjärden omfattas dessutom av riksintresse för farled, då den utgör inseglingsled till Stockholm.

Vägar och gemensamma ytor

Områdets vägnät har anpassats till de topografiska förutsättningarna och att området huvudsakligen använts för fritidshusändamål. Vägarna är i allmänhet smala och har varierande standard. Delar av vägnätet har dåliga siktförhållanden

eller mötesmöjligheter, kraftiga lutningar och dåligt utformade vägkorsningar. Gångbanor längs vägarna och lekplatser saknas.

Väghållare för områdets vägar är Risets vägförening och vägområdena, d.v.s. marken ägs av Risets Tomtägarförening. Vikingshillsvägen som ligger utanför planområdet, trafikeras av buss. Nacka kommun äger vägområdet för den del av Vikingshillsvägen som angränsar till planområdet.

Vatten och avlopp

Fastigheterna försörjs med vatten- och avlopp genom enskilda lösningar. Vattenförsörjningen sker huvudsakligen genom egna brunnar. Avlopp för BDT-vatten (bad, disk och tvätt) sker vanligen genom infiltration eller i vissa fall slutna tank. Toalett löses oftast som torrklosett eller förmultningstolett. WC-avlopp är oftast anslutna till slutna tank. Utsläpp från avloppsanläggningarna påverkar grundvattnet och Rörsundsviken på ett negativt sätt.

Grundvattenmagasinets kapacitet för nuvarande bebyggelse har bedömts tillräckligt i största delen av området. Det finns dock kvalitetsproblem i området närmast Höggarnsfjärden.

Programfrågor

Allmänt

I samband med en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ska områdets fastigheter kunna användas för permanent boende. Byggrätten ökas för fastigheter som idag används för fritidshusboende. Fastighetsbildning som främjar områdets användning ska kunna prövas.

Byggrätter

I detaljplanearbetet ska diskuteras hur de utökade byggrätterna ska utformas för att bibehålla områdets karaktär. Tomternas förutsättningar bör leda till att byggrätterna utformas något olika vad gäller byggnadernas placering på tomt, höjd och storlek. Hänsyn ska tas till områdets natur, topografi och kulturhistoriska kvaliteter.

Natur- och kulturmiljö

Detaljplanen ska identifiera och ge skydd för de natur- och kulturhistoriska miljöer som bör bevakas. Delar av området ingår i ett större kustområde som är av riksintresse för kulturmiljövården. Det är därför av stor vikt att dessa värden lyfts fram i detaljplanearbetet. En inventering av området kommer att ligga till grund för införande av bevarandebestämmelser i detaljplanen.

Vägförbättringar

Detaljplanen ska med utgångspunkt i dagens vägnät föreslå nödvändiga förbättringar av området vägar. Området ska kunna fungera på ett trafiksäkert sätt för permanent boende. Förbättringarna avser vägarnas bärighet, mötesmöjligheter, god sikt i korsningar och på vissa sträckor bredare vägområden. Åtgärderna kan leda till vissa intrång på enskilda fastigheter.

Vatten- och avloppsförsörjning

Detaljplanen ska medge utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar med ett s.k. LPS-system. För fastighetsägaren tillkommer förutom anläggningsavgift också kostnad för VA-installation på tomtmark med LPS-enhet. Dagvatten ska tas omhand lokalt på de enskilda fastigheterna där så är möjligt. Överskott från fastigheter samt dagvatten från vägar, leds i öppna diken till respektive recipient.

Gemensamma ytor

Detaljplanen ska vidare verka för att ordna gångväg vid strandpartiet vid Höggarnsfjärden. Behovet av lekplatser, gångvägar m.m. ska prövas i planarbetet.

Huvudmannaskap och genomförande

Huruvida Risets vägförening ska fortsätta svara för drift och underhåll av vägarna och andra gemensamma ytor (allmän platsmark), eller om kommunen ska överta huvudmannaskapet får prövas i detaljplanearbetet.

Planarbetets bedrivande

Startpromemorian har givits programkaraktär genom att de frågeställningar som detaljplanen ska behandla beskrivits. Planarbetet bedrivs av Miljö & Stadsbyggnad i samarbete med övriga berörda förvaltningar. Information och diskussion med fastighetsägarna och deras representanter kommer att ske under planarbetets gång.

Preliminär tidsplan

Ett detaljplaneförslag med tillhörande genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning upprättas under hösten 2002. Samråd sker med fastighetsägarna inom området och med andra som har intresse av förslaget, under vintern 2002/2003. Efter omarbetningar ställs planförslaget ut under våren 2003. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 2003.

MILJÖ & STADSBYGGNAD
Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt