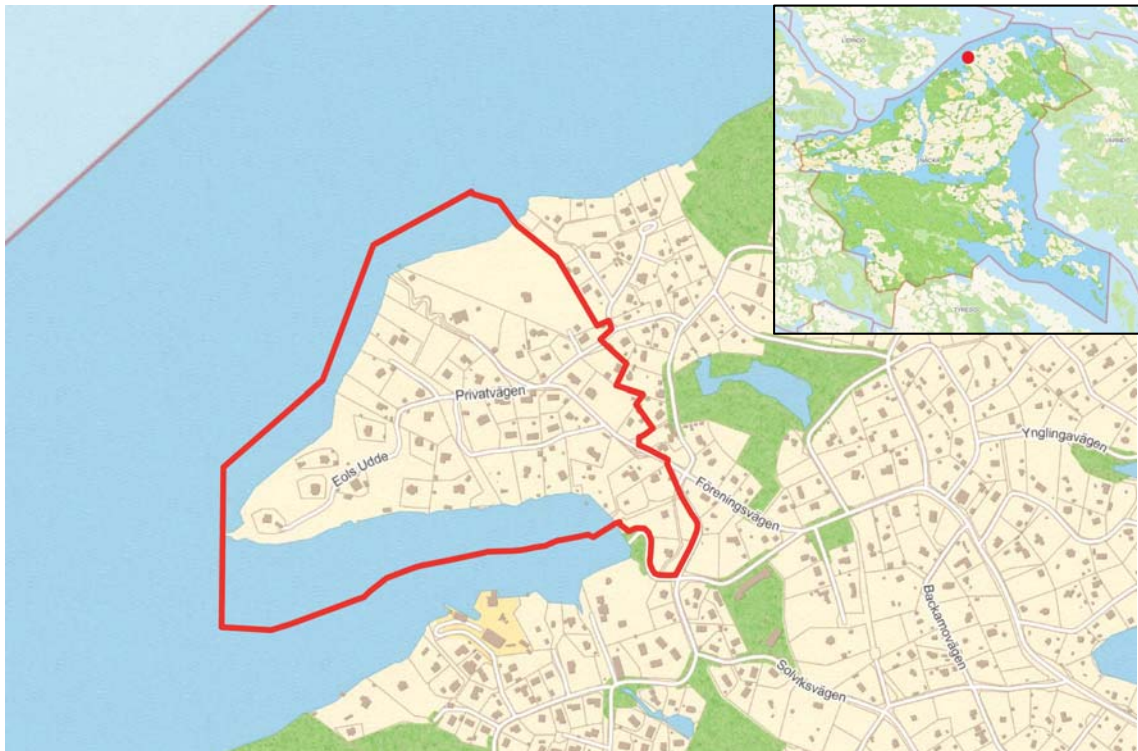


STARTPROMEMORIA
Eols udde (område A)

Dnr KFKS 2015/785-214
Projekt 9423
Standardförfarande

Eols udde (område A)

Stadsbyggnadsprojekt för Eols udde (område A),
i kommundelen Boo, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger i norra Boo och omfattar området kring Eols udde. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanenthus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar.

Projektets huvudsakliga syften är att förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten, möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse samt värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild.

Projektet ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt kommunens arbete med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortsiktiga och innehåller ingen förtätning, däremot ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet. Tanken är att en omprövning av ansvaret för vägar och naturmark ska kunna ske efter cirka 20 år.

Då planområdet omfattas av riksintresseområde för kust och skärgård samt kulturmiljö ska behovet av bestämmelser till skydd för natur- och kulturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet. I planarbetet ska naturvärden inventeras. En bebyggelseinventering med avseende på bebyggelse- och kulturmiljövärden ska utföras. Detaljplanen kommer att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull natur- och kulturmiljö och landskapsbild. Vidare ska strandskyddsfrågan hanteras inom ramen för planarbetet.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kostnader uppskattas till ca 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för ca 12 miljoner av utgifterna. Intäkterna i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till ca 7 miljoner kronor. Projektet bedöms alltså gå med ca 8 miljoner i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. I det fortsatta arbetet med projektet kommer nya kalkyler tas fram efter hand och budgeten kommer att justeras.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syften är att:

- förbättra miljön genom att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten
- att möjliggöra utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse
- värna områdets kulturhistoriskt intressanta byggnader, miljöer och landskapsbild

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten
- möjliggöra permanent bostadsbebyggelse på samtliga bostadsfastigheter och pröva utökade byggrätter
- tillgodose riksintresseområden för kulturmiljö och kust- och skärgård genom införande av skydd för till exempel byggnader, kulturmiljöer och landskapsbild

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
- En levande kulturmiljö

2.3 Projektets bakgrund & behov

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i Boo. Planområdet ligger i Norra Boo som tidigare utgjorde ett gammalt sommarstugeområde. Stora delar av Norra Boo håller på att permanentas i takt med att områden planläggs och byggs ut. Eols udde utgör det sista området att planlägga för permanent ändamål men har i förhållande till övriga delar redan från början en stor andel permanentus och många som bor där permanent. Det finns dock ett fåtal fritidshus kvar. Inom delar av området finns problem med vattenförsörjningen. Det finns behov av att förbättra miljön genom att försörja området med kommunalt vatten och spillvatten, ge boende i området möjlighet att bygga ut sina hus samtidigt som kulturhistoriskt intressanta miljöer, byggnader och landskapsbild skyddas. För att genomföra detta krävs en ny detaljplan för området.

3 Förutsättningar

3.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar cirka 50 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanentus, men det finns även en mindre andel fritidshus kvar. Området saknar en robust anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Dock är ett antal fastigheter idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt

vatten. Områdets vägförening ansvarar för drift och underhåll av vägar. Området består främst av privatägda fastigheter. Allmän plats inom området ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Kartan visar ett flygfoto över Eols udde och intilliggande område. Den röda markeringen visar planområdets preliminära avgränsning.

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo. Planområdet avgränsas i norr och väster av Höggarnsfjärden, i söder av Kummelnäsviken och i öster av området Grävlingberg.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Översiktsplan

Planområdet ligger inom en del av Nacka där markanvändningen betecknas som ”Gles blandad bebyggelse” enligt Nacka kommuns översiktsplan (antagen 2012). Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Projektet bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

3.3.2 Arbetsmodell för förnyelseplanering

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. Projektet för Eols udde ingår i kategorin mer kortsiktig planering. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Projekten är mer kortsiktiga och innehåller ingen förtätning, däremot ska möjligheten till större byggrätter prövas i planarbetet. Tanken är att en omprövning av ansvaret för vägar och naturmark ska kunna ske efter cirka 20 år.

3.3.3 Riksintresse för kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområde enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter, vilket medför att större delen av planområdet berörs av detta riksintresseområde. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Områden som berörs av riksintresset ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Riksintresseområdet ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

3.3.4 Riksintresse kulturmiljövården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken – Stockholms farled och inlopp. Detta riksintresseområde ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ett av riksintresseområdets kärnvården är sommarvillabebyggelsen från årtiondena kring sekelskiftet 1900.

3.3.5 Riksintresse farled

I Höggarnsfjärden norr om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken – farled för sjöfart till Stockholm. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

3.3.6 Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd 100 meter på land och i vatten. Strandskyddet är dock upphävt på fastigheten Kummelnäs 7:35. När en ny detaljplan upprättas sker en omprövning av strandskyddet.

3.3.7 Detaljplaner/områdesbestämmelser

För de flesta fastigheterna i området gäller områdesbestämmelser, OB 3 som vann laga kraft i november 1992 samt OB 16 som vann laga kraft i juni 2002. Områdesbestämmelserna innebär att fritidshus i en våning får uppta en byggnadsarea på högst 75 kvm samt att fritidshus i en våning med loft får uppta en byggnadsarea på högst 60 kvm. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 30 kvm. Minsta tomtstorlek för fritidshus är 4000

kvm. Tillstånd krävs för nya enskilda brunnar. Då området utgör en från kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö gäller utökad bygglovspflicht för bland annat rivning och byte av takmaterial. I områdesbestämmelserna har dock merparten av fastigheterna, ca 35 stycken, klassificerats som permanentbostadsbebyggelse som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek.

För fastigheten Kummelnäs 7:12 gäller områdesbestämmelse OB 9 som vann laga kraft i november 1998 och för fastigheten Kummelnäs 7:35 gäller områdesbestämmelse OB 22 som vann laga kraft i juli 2007. Dessa områdesbestämmelser innebär att befintligt fritidshus klassificeras som permanentbostäder i enlighet med bestämmelserna i OB 3.

För fastigheten Kummelnäs 7:8 gäller detaljplan DP 359, som vann laga kraft i oktober 2005. Detaljplanen medger byggrätt för en permanentbostadsbyggnad samt garage.

3.3.8 Övriga kommunala program/intressen

Eols udde är av kommunalt intresse för kulturmiljövården, enligt Kulturmiljöprogram för Nacka kommun (antaget 2011). Vidare finns längst ut på Eols udde en utsiktspunkt markerad i Kustprogram för Nacka kommun (antaget 2011).

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande. Kommunen ska inte vara huvudman för allmänna platser.

4.1.1 Markägoförhållanden

Området består främst av privatägda fastigheter, cirka 50 till antalet. Allmänna platser inom området som vägar och naturmark ägs av bland annat av Kummelnäs vägförening, privatpersoner samt Östra Kummelnäs fastighetsägareförening.

4.1.2 Omvandling till område för permanentboende

Detaljplanen för Eols udde ingår i kategorin mer kortsiktig planering enligt arbetet med förnyelseområden i Boo. I denna kategori föreslås en utbyggnad av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, det vill säga att vägföreningen ansvarar för vägar, naturmark, och dylikt samt för dagvattenhanteringen inom allmän plats. Utbyggnaden av vatten och spillvatten sker med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten ställer vissa krav på vägarnas uppbyggnad för att garantera vatten- och spillvattenledningarnas livslängd

Detaljplanen ska även pröva möjligheten till större byggrätter. Planarbetet omfattar inte några övriga åtgärder på vägarna, såsom t ex vägbreddning/vändplaner, om inte dessa åtgärder initierats av vägföreningen. Denna mer kortsiktiga planeringsmodell omfattar inte heller någon prövning av avstyckningar, kommunal service (t ex förskolor) eller generella trafiksäkerhetshöjande åtgärder (t ex gångbanor).

4.1.3 Landskap, naturmiljö, rekreation, friluftsliv

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. Planområdet är bitvis starkt kuperat. 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 tomter dominerar naturmarken. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket ger ett grönt vägrum med naturkaraktär

Området är bebyggt med fritidshus och villor, men det äldre kulturlandskapet är fortfarande avläsbart. Vissa delar inom området har bevarats som naturmark och områden med äldre bebyggelse, stora trädgårdar och lummig lövvegetation ger tillsammans med de smala och lantliga vägarna stora delar av området en tydlig park- och naturkaraktär. Stränderna är på vissa ställen tillgängliga för allmänheten och längst ut på Eols udde finns en utsiktspunkt.

Då planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård ska behovet av bestämmelser till skydd för naturmiljön och landskapsbilden ses över i planarbetet. I planarbetet ska naturvärden inventeras och värdefulla träd mäts in och om möjligt skyddas med planbestämmelser genom exempelvis utökad lovplikt för trädfällning och markbearbetning. Vidare ska strandskyddsfrågan hanteras inom ramen för planarbetet för att trygga tillgången till de strandområden, inklusive utsiktspunkten, som idag är tillgängliga för allmänheten.

4.1.4 Kulturmiljö

På Eols udde byggdes sju villor för uthyrning på 1880-talet. Trots förtillverkade konstruktioner har husen individuella uttryck. Strandvillan är en stor rektangulär villa i schweizerstil medan nätta Uddvillan representerar en mindre typ. Tomterna och villorna är väl inpassade i den kuperade terrängen. Udden har både en park- och skogsliknande karaktär med stora träd och gångstigar. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde och av betydelse för landskapsbilden utmed kusten ska i huvudsak bevaras. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske med varsamhet och respekt för varje tids arkitektoniska uttryck.

En bebyggelseinventering med avseende på bebyggelse- och kulturmiljövärden ska utföras. Detaljplanen kommer att omfatta bestämmelser vad gäller hänsyn till värdefull kulturmiljö och landskapsbild. Omfattningen av skydds- och varsamhetsbestämmelser ska utredas inom ramen för detaljplanarbetet.

4.1.5 Trafik

Bebyggelsen inom området är gles och till stor del bilberoende. Idag finns en busshållplats på Kummelnäsvägen i närheten av planområdet, dit bussar till och från Slussen och Orminge centrum går.

Inom planområdet saknas gång- och cykelbanor. Längs strandlinjen i öster finns bitvis stigar på vägföreningarnas mark som är av varierad standard. Möjligheten till upprätthållande av en sammanhängande strandpromenad i läge för befintlig strandstig kommer utredas under planarbetets gång.

4.1.6 Teknisk försörjning

Majoriteten av fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt vatten och spillvatten. Ett antal fastigheter är idag anslutna till ett provisoriskt kommunalt avlopp via en privat pumpstation. Vidare har ett antal fastigheter en provisorisk anslutning till kommunalt vatten. I förnyelseområden med allt fler permanentboende kan enskilda anläggningar leda till problem. I planarbetet kommer en inventering av fastigheternas vatten- och spillvatten anläggningar att utföras. Avsikten är att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar, där ledningssystemet ska förläggas i gatumark. Anslutning till kommunala VA-anläggning finns vid korsningen Föreningsvägen/Höggarnsvägen.

Kommunens ambition är att förbereda för utbyggnad av el, tele och fiber genom att samförlägga tomrör med vatten- och spillvattenledningarna längs vägarna.

4.1.7 Service

Orminge centrum är stadsdelscentrum i kommundelen Boo och nås med cykel, buss eller bil från planområdet.

I närheten av planområdet finns Kummelnäs förskola som drivs kommunalt och Regnbågen förskola som bedrivs av ett föräldrakooperativ.

4.1.8 Miljöbedömningar för planer och program

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

4.2 Delprojekt förprojektering

En förprojektering/systemhandling kommer att tas fram och kommer att ligga till grund för uppskattning av projektets kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattenledning. Förprojekteringen/systemhandlingen kommer att resultera i en rapport som beskriver problem och möjliga lösningar i samband med utbyggnaden. Förprojektering kommer att göras i ett tidigt skede av detaljplaneprocessen och utföras av konsult.

Avsiktsförklaringen har upprättats samt undertecknats av områdets vägförening och ligger som bilaga till start-PM.

Genomförandavtal ska upprättas och undertecknas av parterna innan detaljplanen antas. Avtalen upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten och enheten för VA & Avfall. Genomförandavtalen reglerar hur utbyggnaden ska genomföras och hur kostnaderna inom projektet ska fördelas.

4.3 Delprojekt projektering

Projekteringen av vatten- och spillvattenledningar kommer att påbörjas under detaljplaneprocessen och ska vara klar innan granskning av detaljplanen. Kommunen ansvarar för projekteringen men den kommer att utföras av en konsult. Totalt är det ca 1,5 kilometer vatten- och spillvattenledningar.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Projektets förutsättningar kräver ett mycket nära samarbete med berörd vägförening där vägföreningen ansvarar för vägarna och kommunen för vatten- och spillvattenanläggningen. Eftersom parterna ansvarar för olika anläggningar som är beroende av varandra kommer samordningen inom projektet vara viktig.

Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtalet vara påskrivet av vägföreningen.

Förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenör som kan utföra utbygganden skickas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen handlar upp och svarar för utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen och vägföreningen för vägarna.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Allmänplats ska ha enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Om en ombyggnad av vägarna krävs kan vägföreningen besluta om att ansöka om en anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten för att säkerställa att de kan ta ut kostnader av sina medlemmar för ombyggnaden.

För att säkerställa VA-anläggningens fortsatta rättigheter kommer kommunen att ansöka om en ledningsrättsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för alla kostnader kopplade till ledningsrättsförrättningen.

5 Ekonomi, vad kostar det?

5.1 Detaljplan

Planområdet kräver noggranna undersökningar och inventeringar vilket resulterar i en kostnad för planarbete och projektledning. Utöver nerlagd tid för kommunens personal tillkommer ett antal utredningar. Vidare behöver en grundkarta beställas, vilket bedöms utgöra en relativt stor kostnad. Total kostnad för detaljplanen är uppskattad till 1 miljoner kronor.

Utredningar som i nuläget bedöms som nödvändiga för att upprätta en detaljplan:

- Markundersökning, med fokus på nergrävning av vatten- och spillvattenledningar.
- Kulturmiljöinventering, med fokus på bebyggelse och landskap.
- Naturinventering, med fokus på värdefulla träd och landskap.
- Riskanalys, med fokus på sprängning, schaktning och packningsarbeten vid utbyggnad av VA-ledningar.

Framöver kommer även andra utredningar bli aktuella i projektet.

5.2 Genomförande

En initial kalkyl har upprättats för projektet. Kostnader uppskattas till ca 15 miljoner kronor där utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningen står för ca 12 miljoner kronor av utgifterna. Intäkter i projektet kommer från anläggningsavgifterna för påkoppling till det kommunala vatten- och spillvattennätet och uppskattas till ca 7 miljoner kronor. Projektet

bedöms alltså gå med cirka 8 miljoner kronor i underskott. Bedömningarna av kostnaderna är överslagsmässiga. Bedömda kostnader för utbyggnaden är därför initialt förlagda i överkant. Kalkylen har upprättats av exploateringsenheten i samarbete med planenheten.

5.3 Resultat

Kommunens totala underskott är uppskattat till cirka **8** miljoner kronor och baseras på 2015 års VA-taxa.

Kostnader		Intäkter	Netto
Detaljplan	1	0,5	- 0,5
Admin. m.m. genomförande	1	0	- 1
PL+förprojektering	1	0	- 1
Deltotal skattekollektivet	3	0,5	- 2,5
Utbyggnad av VA anläggningen inkl. projektering	12	7	- 5
Deltotal VA-kollektivet	12	7	- 5
Heltotalt	15	7,5	- 7,5

Intäkter i projektet är uppskattade till 7,5 miljoner kronor och är fördelade enligt nedan

Intäkter	
VA-intäkter	7
Planavgifter	0,5
Totalt	7,5

Kostnader – Intäkter = Överskott/Underskott

$$15 - 7,5 = -7,5 \text{ MSEK}$$

6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2016-2018
Förprojektering	2016
Projektering	2017-2018
Utbyggnad	2019-2021

7 Bilagor

Avsiktsförklaring med Kummelnäs Vägförening



Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Philip Paluchiewicz
Projektledare

Roger Björk
Planarkitekt