

## **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

#### **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 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.

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

---

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

## 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 cirka 120 bostadsfastigheter.



*Planområdets avgränsning*

### Areal

Planområdets totala areal är ca 76 hektar, varav ca 18 hektar utgörs av vattenområde. Vattenområden, dvs. en del av Höggarnsfjärden och Velamsundsviken ingår i planområdet.

### Markägoförhållanden

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

## INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled, det vill säga inseglingsled till Stockholm.

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 yttryck.

Riksintressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Då planförslaget inte medför någon förtätning samt då särskilda bestämmelser införts för att säkerställa de särskilt värdefulla kulturmiljöerna i området bedöms planförslaget inte påverka riksintresset för kulturmiljön negativt.

### 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 föreningsnivåer 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. Askrikefjärden är ett övergångsvatten. Enligt miljö kvalitetsnormerna får vattenkvaliteten inte försämrats, utan vattnet ska förbättras till god status till år 2021. En detaljplan får inte innebära att vattenkvaliteten i vattenförekomsten ändras till en sämre klass.

Askrikefjärdens ekologiska status är otillfredsställande bl.a. på grund av övergödning. Miljö kvalitetsnormen "god ekologisk status" ska vara uppnådd 2021 i Askrikefjärden. Den kemiska statusen för Askrikefjärden är att den inte uppnår kemiskt god ytvattenstatus. Orsaken är den höga kvicksilverhalten. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till halten år 2009. Med undantag av kvicksilver bedöms statusen som god kemisk ytvattenstatus. Då den kemiska miljö kvalitetsnormen är uppnådd idag, får planen inte medföra att vattenkvaliteten försämrats.

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 *översiktsplan 2002* är planområdet utlagt som bebyggelseområde med enbostadshus. De områden som inte har utbyggt VA-nät föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. I den nya översiktsplanen är planområdet utlagt som gles blandad bebyggelse. Detaljplanen överensstämmer med både den nya och den gamla 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 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. 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 ca 30 permanentklassificerade bostäder som inte omfattas av bestämmelserna om byggnadsarea och fastighetsstorlek. För fyra fastigheter på Rörsundaön gäller detaljplan, dp 108, som medger bebyggelse för permanentboende.

### **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 detaljplanearbetet 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 större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten. Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt, dvs. 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 fastighetsindelningen i dessa områden föreslås behållas. Planarbetet omfattar inte några vägbreddning/vändplaner om inte dessa åtgärder har initierats av berörd vägförening. Planarbetet omfattar inte någon prövning av kommunal service (t ex förskolor). Planarbetet för Vikingshill och Sommarbo omfattar dock bestämmelser för hänsyn till kultur- och landskapsintressen som en följd av att området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt farled.

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 cirka 120 bostadsfastigheter, är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp. Området tillhörde ursprungligen Velamsunds gård och blev på 1860-talet attraktivt för sommarvillbebyggelse 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 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 sparat 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.

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. Några av träden har så stora skador att de bör tas bort och ersättas eftersom de på sikt kan utgöra en risk. Allén är av stort värde för kulturmiljön.

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 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.

#### **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

PLANBESKRIVNING

---

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 - Lindalsslundet). Värde ligger bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna, 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. Denna strandnära bebyggelse utgör idag ett av riksintresseområdets främsta kärnvården.

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.

#### *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 Björkudden 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 ca 3,5 respektive 5 km söder om planområdet. Dagligvaruhandel, post, bank och övrig kommersiell och allmän service finns i Orminge centrum på ca 5 km 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 även möjlighet för allmänheten att promenera utmed vattnet över privata tomter på s.k. "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 som är till förmån för Velamsund 1:1. 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.

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 rekreativområde med friluftsgård, föreningsliv m.m.

### **Vattenområden**

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

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

Planområdet försörjs 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. Dessa funktioner befästs genom denna detaljplan.

#### *Parkering, angöring*

All parkering inom planområdet sker på kvartermark. 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.

#### *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 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.

Planarbetet syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. 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 bedömt som särskilt värdefulla för landskapsbilden och närmiljön införs en administrativ bestämmelse "a2" 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 stamdiameter större än 15 cm, "a4". Syftet med denna bestämmelse är att även mindre martallar ska omfattas av kravet på marklov för trädfällning.

Allén utmed Almdalsvägen ska bevaras. Allén är i behov av förnygring och de träd som utgör en risk för människors hälsa eller egendom bör tas bort och ersättas.

Återplantering ska ske inom ett år med ett eller flera träd i den storlek som specificeras i marklovet. Marken ska beredas enligt föreskrifter i Mark-AMA. En långsiktig plan för förnygring av allén bör tas fram av huvudmannen. VS-ledningarna som ska försörja Björkudden 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.

### **Tillkommande bebyggelse**

De nya husen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. För merparten av fastigheterna tillåts två våningar, slutningsvåning är lämplig på branta tomter. På vissa fastigheter, som är särskilt exponerade mot farleden, tillåts endast en våning samt suterrängvåning. Den största tillåtna byggnadsarean varierar beroende på fastighetens storlek och antal våningar. För fastigheter med en landarea större än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av landarean, dock maximalt 180 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean för en huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av fastighetens landarea, dock maximalt 140 m<sup>2</sup>. För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m<sup>2</sup> är byggnadsarean högst 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar. 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. Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 kvm, varav den största byggnaden får ha en byggnadsarea på högst 35 kvm.

Fastigheterna längs med Sommarbovägen berörs av buller från vägen vilket medför att en planbestämmelse införs som anger vilka ljudnivåer som måste uppfyllas (avstegsfall A).

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.

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

#### *Översvämningsrisk*

Inom delar av planområdet finns risk för översvämningar om havsnivån stiger. Dessa områden har belagts med byggförbud i den mån de varit obebyggda. För befintliga bostadsfastigheter införs en planbestämmelse som anger att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader är +2,5 meter över nollplanet i höjdsystemet RH2000.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### **Hänsynsbestämmelser**

De delar av planområdet som ligger inom riksintresset för kulturmiljön utgör kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 3 kap. 12 § i PBL (SFS 1987:10). Dessa områden föreslås därför få en generell hänsynsbestämmelse ”f” som syftar till att bevara övergripande kulturvärden.

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 ”q1” 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.

### 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 påverkar byggnadens och miljöns utseende.

### 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

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet regleras i planen.

### Gator och trafik

Det befintliga vägnätets sträckning föreslås behållas. Vägföreningarna inom planområdet ansvarar även i fortsättningen för upprustning och drift av vägnätet samt vägarnas uppbyggnad. Detaljplanen ställer krav på vägkroppens uppbyggnad bl.a. 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 Velamsund 6:1 och 1:1 blir gångväg. De föreslagna åtgärderna innebär att mark som idag tillhör enskilda fastigheter blir allmän platsmark.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, dvs. på de egna fastigheterna. Bilplatsbehovet per bostadslägenhet är 2,0 platser.

### **Teknisk försörjning**

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

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

Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten sker i huvudsak med ett s.k. LTA-system (lågtrycksanläggning för spillvatten). Hur systemet i sin helhet utformas kommer att klargöras vid projekteringen. Detta regleras inte i detaljplan utan avgörs av huvudmannen för VS-ledningarna.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom infiltration inom fastigheten, s.k. 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.

### **El**

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inga nya nätstationer planeras.

### **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.

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 dessa är små. Vägföreningarna ansvarar för eventuell upprustning av vägar inklusive belysning.

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartersmarken och inom områden betecknade med 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 ianspråktaga för tomtmark eller bryggor och inte allemansrättsligt tillgängliga. De bryggor där strandskyddet föreslås upphävas har huvudsakligen uppförts innan 1975 eller har tidigare erhållit strandskyddsdispens. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark, natur, park och gångvägar. I enlighet med gällande lagstiftning bibehålls strandskyddet på kvartersmark inom en zon mot vattnet på norra, östra och västra Rösundaön 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 s.k. § 113-förordnande. Förordnandet innebar att den allmänna men privatägda marken på Velamsund 1:61 i byggnadsplanen 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 att ansökt hos länsstyrelsen om att förordnandet ska upphävas.

Skäl till upphävandet av § 113-förordnandet:

Förordnandet är överspelat då byggnadsplanen är ersatt med en detaljplan som anger att markanvändningen inom 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.

## 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, dvs. 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 slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Genomförandeavtal

Genomförandeavtal som reglerar kostnader och ansvar för utbyggnaden i området ska tecknas mellan kommunen och samfällighetsföreningarna.

### Genomförande

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna enligt detaljplanen krävs 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

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas bedöms byggstart av allmänna anläggningar tidigast kunna genomföras under våren 2017. Successivt kan även bostadsbebyggelsen påbörjas. 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.

### Ekonomi

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

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

### MEDVERKANDE

#### Medverkande tjänstemän

Therese Sjöberg	planenheten
Birgitta Strömbäck	planenheten
Richard Hallman	exploateringsenheten
Nabiha Shahzad	exploateringsenheten
Johan Aspfors	planenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöenheten
Alice Ahoniemi	miljöenheten



PLANBESKRIVNING

---

Anna Ek	Park & Fritid
Sara Engström/Viktor Strömberg	lantmäterienheten
Thomas Fahlman/Jan-Åke Axelsson	VA & Avfall

Medverkande konsulter

Tony Andersson och Eva Nyberg-Björklund WSP Stadsutveckling

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Therese Sjöberg  
Planarkitekt