

### PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- NATUR** Naturområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

#### VATTENOMRÅDEN

- W** Öppet vattenområde
- WS** Mindre bryggan för inliggande fastighet

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- g-stig Gångstig
- lek Boll, lek

#### UTNYTTJANDEGRAD

Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean dock högst 180 kvm.  
 Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av fastighetsarean dock högst 140 kvm.  
 Garage- och förrådsbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än högst 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

e 0 Området får indelas i högst det antal tomter som ströffer anger, i huvudsak enligt till planen hörande illustrationsplan.  
 Endast en huvudbyggnad per fastighet.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

**PLACERING**  
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtragrens.

#### UTFORMNING

**II** Högsta antal våningar  
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m  
 Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m  
 Nockhöjd för förråd och garage är 4,0 m  
 Utöver högsta angivna nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationsluvar o.dyl. uppföras.  
 frit Endast friliggande hus

#### UTFÖRANDE

Dayvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- n** Marken får inte bebyggas
- k** Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- k** Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- z** Marken ska vara tillgänglig för anpassning av vägstråk

#### MARKENS ANORDNING

**Mark och vegetation**  
 n Vid mark- och byggnadsarbeten ska stor hänsyn tas till befintligt naturmark

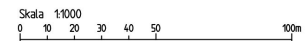
#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelid  
 Genomförandeliden stutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft  
 Ändrad lovplikt  
 n Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

Bygglöv för källare får inte ges förrän geologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats

#### ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje



Blad 1 av (2)

Detaljplan för del av Kummelnäs  
**BJÖRNBERGSSOMRÅDET**  
 (Område E)  
 Nacka kommun

Planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och i mars 2006 samt justerad i februari 2010

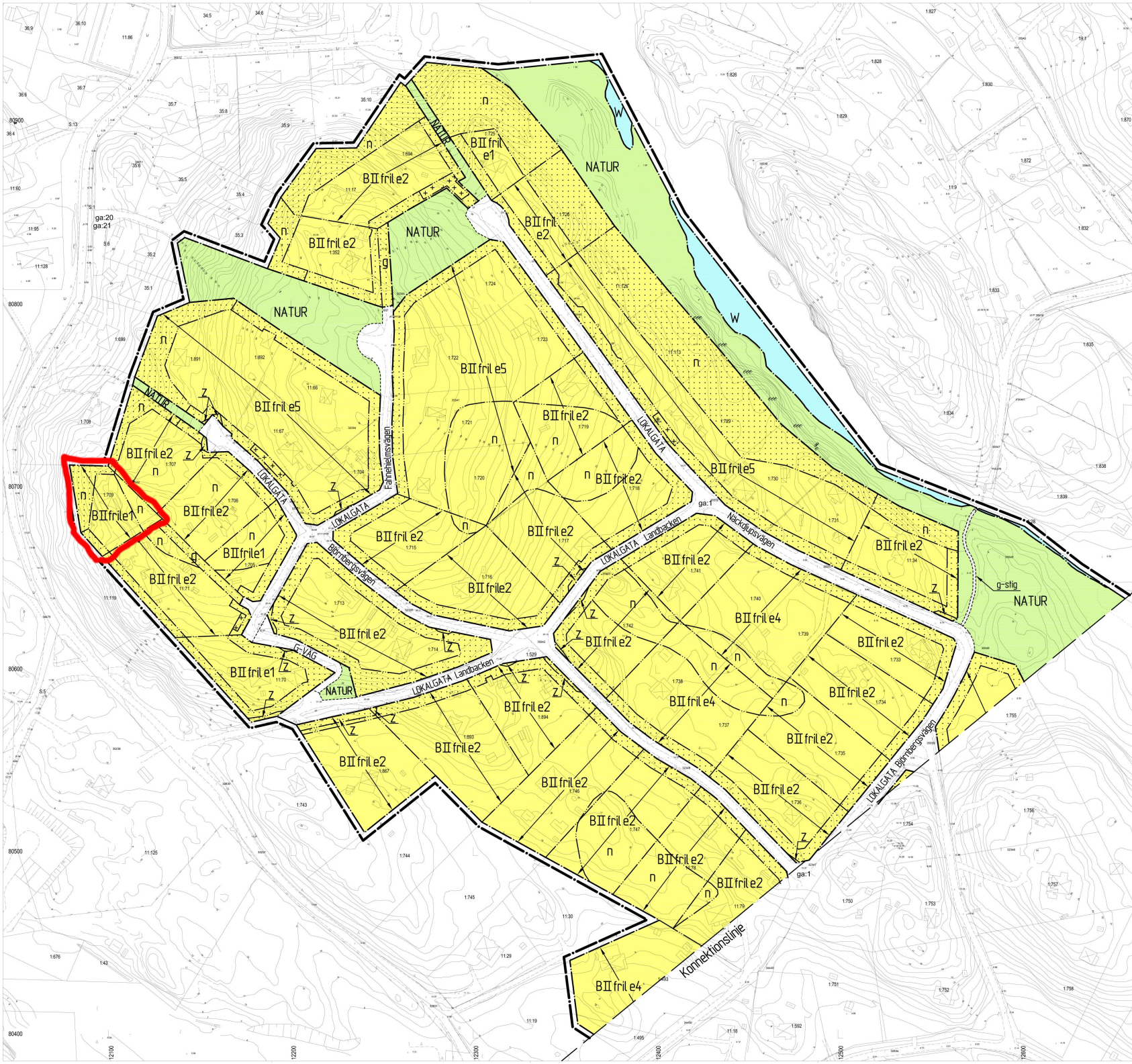
Andreas Tolschnig Planchef  
 Tord Runnäs Planarkitekt

Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljökonsekvensbeskrivning illustrationsplan fastighetsförteckning

KFKS 2003/349 214  
 Projekt 9306

Tillstyrkt av MSN 2010-06-16 § 202  
 Anlagan av KF 2010-09-13 § 164  
 Laga kraft 2011-02-25

**DP 506**





### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Naturområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

#### VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Mindre bryggor för intilliggande fastighet

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- g-stig Gångstig
- tek Boll, lek

#### UTNYTTJANDEGRAD

Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean dock högst 180 kvm.

Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av fastighetsarean dock högst 140 kvm.

Garage- och förrådsbyggnader får ej uppta större sammanlagt byggnadsarea än högst 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

e 0 Området får indelas i högst det antal tomter som siffran anger, i huvudsak enligt till planen hörande illustrationsplan

Endast en huvudbyggnad per fastighet.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomträns.

#### UTFORMNING

II Högsta antal våningar

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m  
Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m  
Nockhöjd för förråd och garage är 4,0 m

Ötöver högsta angivennockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationsluvar o.dyl. uppföras

fril Endast friliggande hus

#### UTFÖRANDE

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- k Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvansa denna miljö får ej vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
- g Marken ska vara tillgänglig för gemenskapsanläggning
- z Marken ska vara tillgänglig för anpassning av vägstråk

#### MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Vid mark- och byggnadsarbeten ska stor hänsyn tas till befintlig naturmark

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

#### Ändrad lovpålit

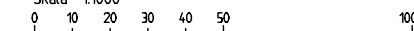
- n Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 13 m.

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

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

Skala 1:1000



Blad 1 av (2)



## Detaljplan för del av Kummelnäs BJÖRNBERGSOMRÅDET (Område E)

Nacka kommun

Planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och i mars 2006 samt justerad i februari 2010

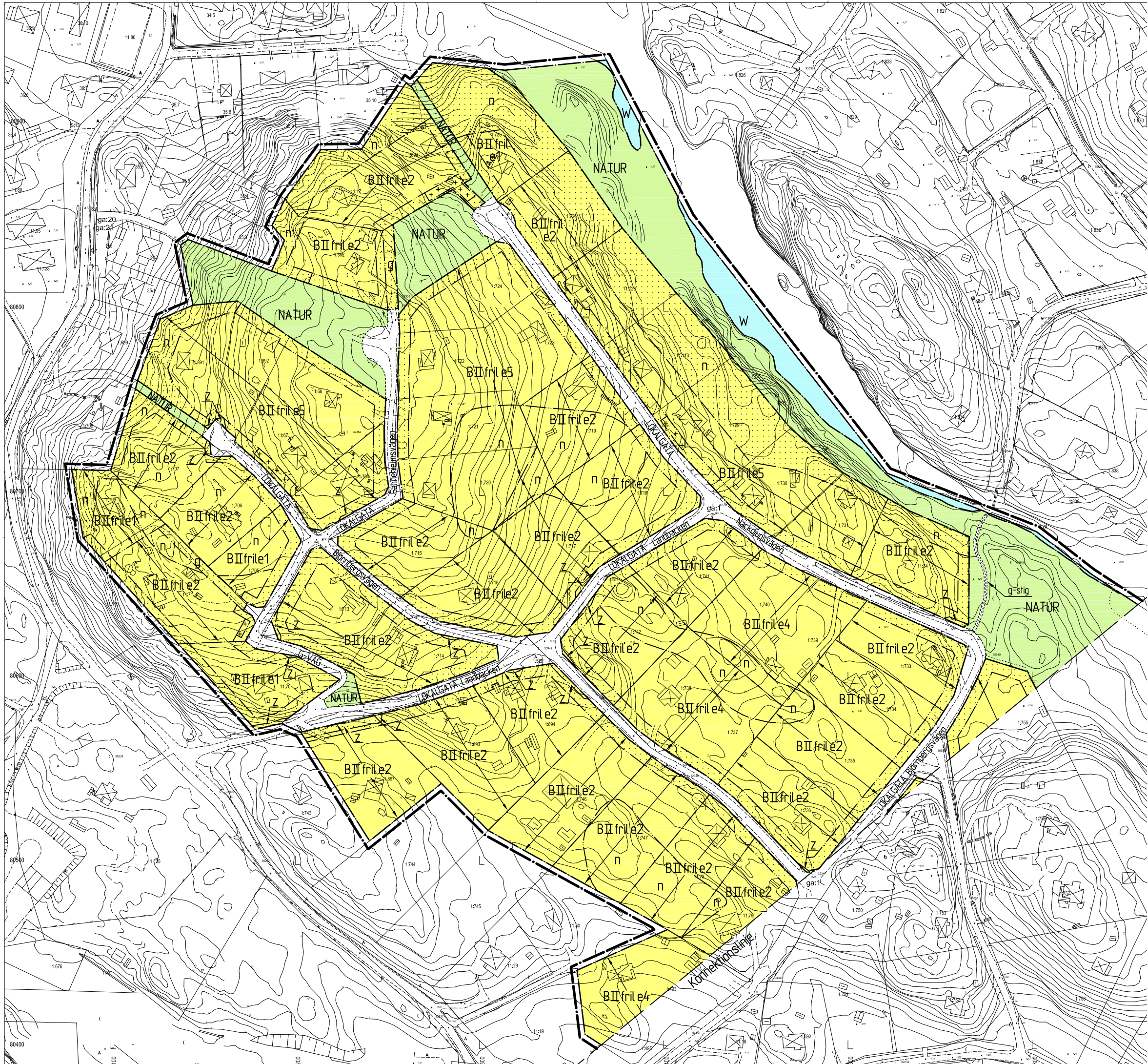
Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

KFKS 2003/349 214  
Projnr 9306

Tillstyrkt av MSN 2010-06-16 § 202  
Antagen av KF 2010-09-13 § 164  
Laga kraft 2011-02-25

DP 506





### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- NATUR** Naturområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

#### VATTENOMRÅDEN

- W** Öppet vattenområde
- WB** Mindre byggor för infälliga fastighet

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- g-stig Gångstig
- lek Lekplats

#### UTNYTTJANDEGRAD

Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 11 % av fastighetsarean dock högst 180 kvm.

Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 8 % av fastighetsarean dock högst 140 kvm.

Garage- och förrådsbyggnader får ej uppta större sammanlagd byggnadsarea än högst 60 kvm, varav den största byggnaden högst får vara 35 kvm.

e 0 Området får delas i högst det antal tomter som siffran anger, i huvudsak enligt till planen hörande illustrationsplan

Endast en huvudbyggnad per fastighet.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### PLACERING

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtragns.

##### UTFORMNING

**II** Högsta antal våningar

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är 6,5 m

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m

Nockhöjd för förråd och garage är 4,0 m

Utöver högsta angivennockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o.dyl. uppföras

frit Endast fritliggande hus

##### UTFÖRANDE

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom tomt

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas**
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage**
- k** Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- z** Marken ska vara tillgänglig för anpassning av vägslätt

#### MARKENS ANORDNANDE

##### Mark och vegetation

**n** Vid mark- och byggnadsarbeten ska stor hänsyn tas till befintlig naturmark

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

##### Ändrad lovplikt

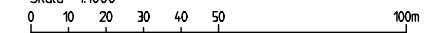
**n** Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm på en höjd av 1,3 m.

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

#### ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

Skala 1:1000



## Detaljplan för del av Kummelnäs BJÖRNBERGSOMRÅDET (Område E)

Nacka kommun

Planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och i mars 2006 samt justerad i februari 2010

Till planen hör:  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
miljökonsekvensbeskrivning  
illustrationsplan  
fastighetsförteckning

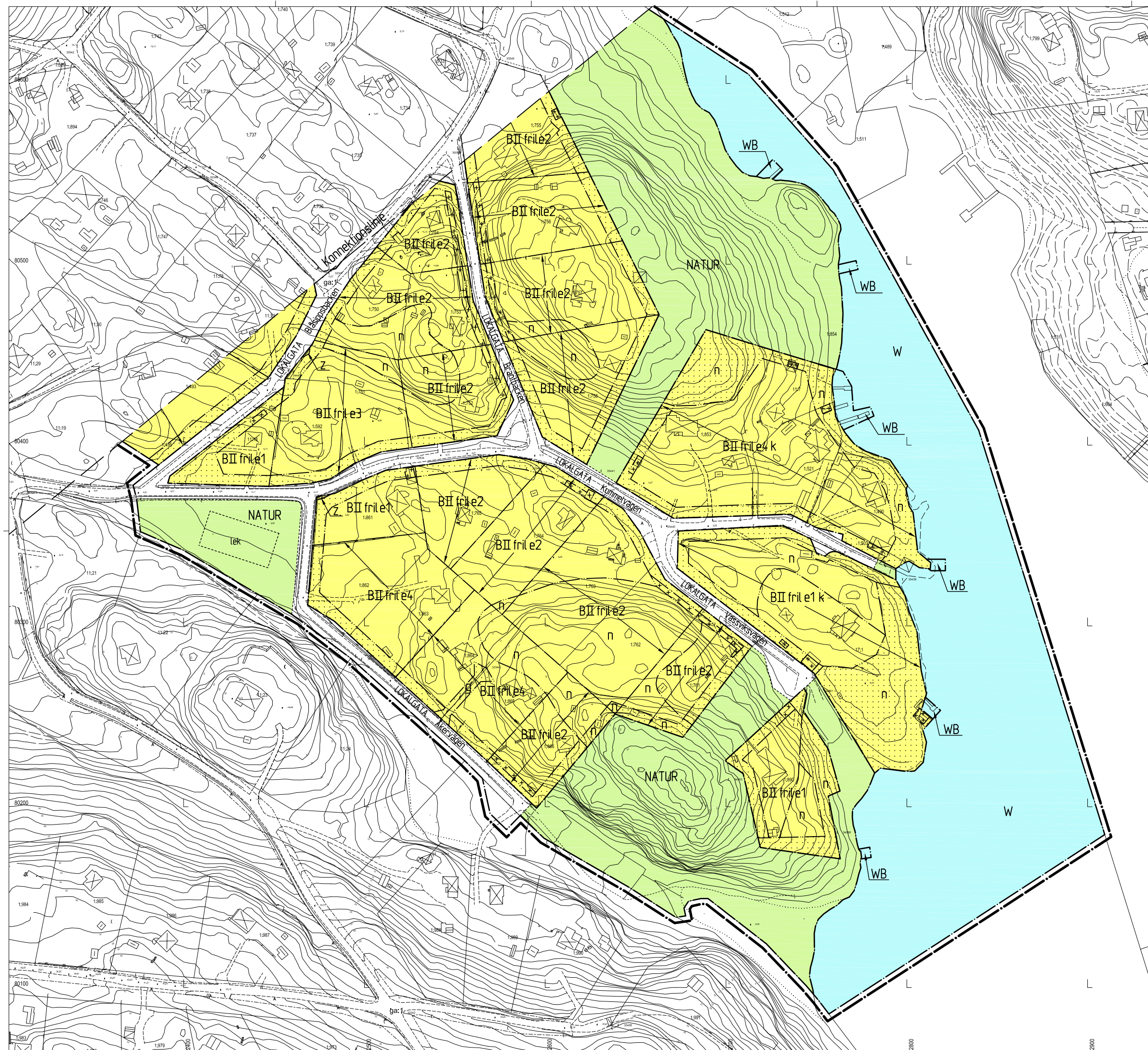
Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

KFKS 2003/349 214  
Projnr 9306

Tillstyrkt av MSN 2010-06-16 § 202  
Anlagen av KF 2010-09-13 § 164  
Laga kraft 2011-02-25

DP 506







# LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten  
Carin Ancker  
08-785 5429

NACKA KOMMUN BESLUT	
Datum	2004-01-29.12.2003
Dnr	
Dpl	

1 (2)

Beteckning  
511-03-44545

## LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2011-03-02

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 25 februari 2011 / VB

Miljö- och stadsbyggnad

Nacka kommun

131 81 NACKA

## Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av Kummelnäs Björnbergssområdet (område E) i Nacka kommun.

### Beslut

Länstyrelsen beslutar att upphäva strandskydd inom de områden som är markerade med streckmarkering på bifogade utdrag (bilaga 1 och 2) ur detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergssområdet (område E) i Nacka kommun.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken ( 1998:808 ) och 11 § förordningen ( 1998:1252 ) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

### Upplysning

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, (Miljödepartementet).

### Bakgrund

Nacka kommun har med skrivelser den 19 juni 2002 och den 28 maj 2003 hemställt att strandskydd upphävs inom delar av ett förslag till detaljplan för del av Kummelnäs Björnbergssområdet (område E). Planförslaget omfattar ett omvandlingsområde utmed Näckdjupet – Sågsjön där strandskydd gäller intill 100 meter. Planförslaget har varit utställt under juli-augusti 2003, och förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen i samband med utställningen.

### Länstyrelsens bedömning

Upphävandet omfattar tomtmark som är tidigare ianspråktagen för bebyggelse. Större del av kvartersmarken ifråga är avskild från strandlinjen av allmän plats, NATUR, där strandskydd fortsätter att gälla. Upphävandet omfattar några vattenområden (WB) för enskilda bryggor. Dessa är små och flertalet omfattar befintliga bryggor. Påverkan på livsmiljö för djur- och växtliv bedöms därför vara ringa.


Kopians likhet med originalst betygas

*V. Blomberg*



Länsstyrelsen finner därför att särskilda skäl för upphävande föreligger.  
Länsstyrelsen bedömer att detta beslut är förenligt med  
hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens  
översiktsplan.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planchefen Carl-Gustaf Hagander,  
beslutande, och arkitekt Carin Ancker, föredragande.

  
Carl-Gustaf Hagander

  
Carin Ancker

**Bilaga:**

Kartor över upphävande, bilaga 1+2

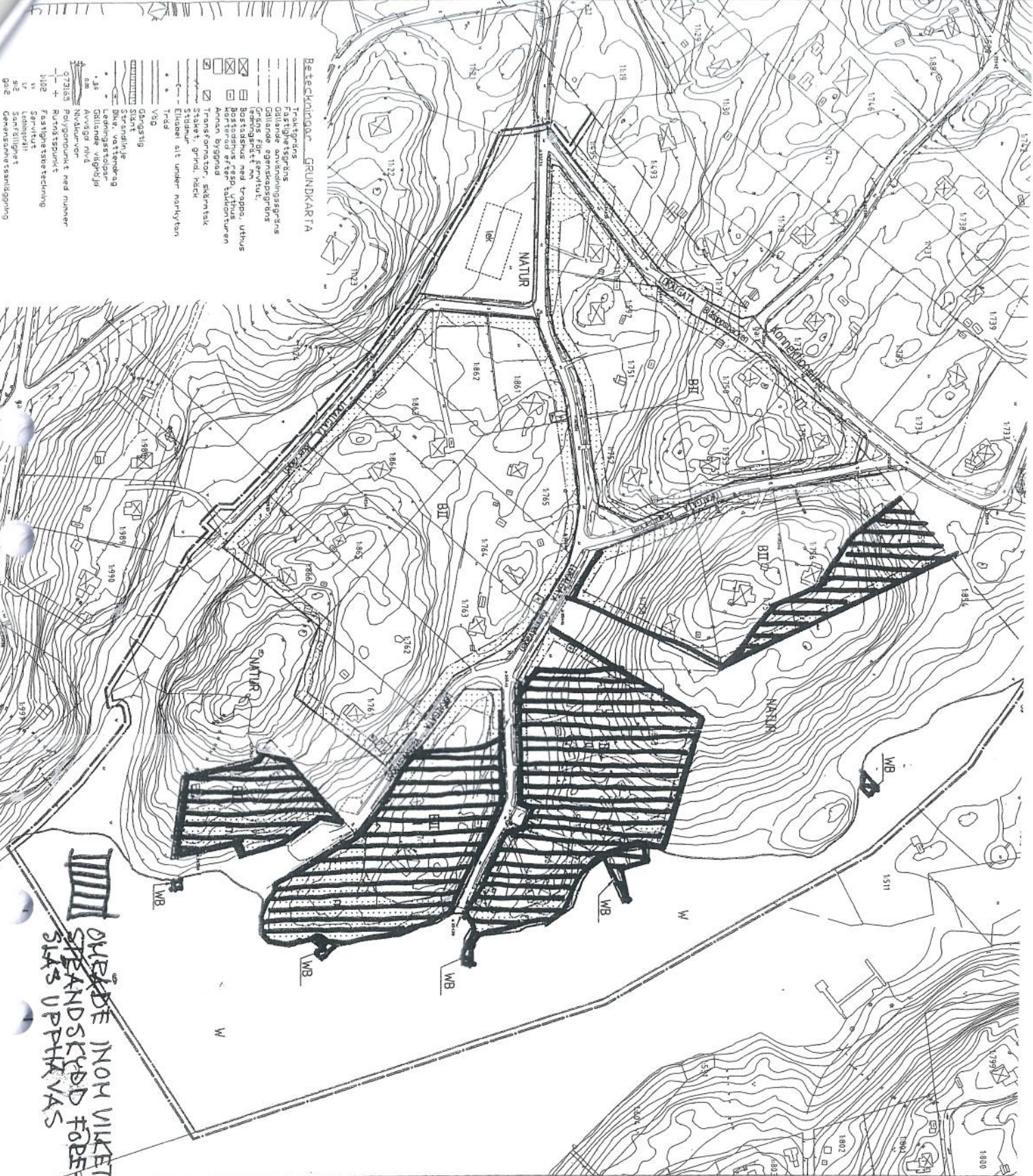
**Kopia till:**

Naturvårdsverket +bilagor  
Exp (planarkivet) + bilagor  
Pärm + bilagor  
Akten









- Beteckningar GRUNDKARTA**
- Traktörväg
  - Fartig väg
  - Dallande asfaltväg
  - Gröns för servitut
  - Levnadsgränd
  - Bostadhus med trappa, uthus
  - Motorväg
  - Arrens byggnad
  - Transformator, sädmatax
  - Staket, grind, häck
  - Stadsrum
  - Ellokal all under markytan
  - Träd
  - Väg
  - Gravgång
  - Staket
  - Strandlinje
  - Levnadsgränd
  - Dallande väg
  - Avväg
  - Naturvård
  - 073163 polygonpunkt med nummer
  - Rutningspunkt
  - Fästingsteckning
  - 1102
  - Servitut
  - Levnadsgränd
  - Särskilt
  - göl
  - Översikt
  - Översikt

**ÖVERGÅDE INOM VIKET  
STÄNSKEDD FÖRE  
SÅS UPPKÄVAS**

**PLANBESTÄMMELSE**

Fisken gäller från ortens med naturreservat. Går beviljas inte för fiskeri.  
Går bestäms från hela fiskeriakt. Enkel söner anordning och utövning

**GRÄNSTECKNINGAR**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**AVVÄRNING AV ALLMÄN PLATS**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**AVVÄRNING AV KVARTERSÄR**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**VÄTTERSKÄRLEN**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**UPPFÖRNING AV ALLMÄN PLATS**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**PLACERING UPPFÖRNING UPPFÖRNING**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**II**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**III**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**IV**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**V**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**VI**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**VII**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**VIII**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**IX**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**X**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**XI**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**XII**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

**XIII**

Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna  
Gränsteckningarna

*Karta 212*

*Styrelsens beslut  
d. 29 dec 2000*

*APR 511-03-44544*

Skala 1:500  
0 10 20 30 40 50  
1 km

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

Detalplan för del av kummetats  
**BJÖRNBERGSSOMRÅDET**  
(Område E)  
Nacka kommun, Allmänna A och B  
190 & Stadsstyrelse 1 april 2003

Nacka Lantbruk  
Forsell  
Tord Bunde  
Planerare

Titelplan av ÖRE  
Anslagen av ÖRE  
1 km

Skala 2 av 10  
För nr 9905

Titelplan av ÖRE  
Anslagen av ÖRE  
1 km



## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (Område E) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och i mars 2006 samt justerad i februari 2010

#### **Handlingar**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Illustrationsplan (utkast till fastighetsindelning)
- Fastighetsförteckning

#### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning av bostadsbebyggelsen. Området omfattar cirka 80 fastigheter. Detaljplanen medger att ytterligare cirka 45 fastigheter kan tillkomma genom avstyckning.

#### **Plandata**

##### Läge

Planområdet är beläget i Kummelnäs mellan Sågsjöns norra del och före detta Porsmosseverket, i nordvästra Boo. Planens avgränsning överensstämmer i huvudsak med *Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo* och är här benämnd "Område E".

##### Areal

Planområdets totala areal uppgår till cirka 32 ha storlek.



### Markägoförhållanden

Planen omfattar cirka 80 privatägda fastigheter. Naturområdena, naturbadet i Sågsjön och vägmarken ägs av Sågsjöns fastighetsägareförening.

### **Intressen enligt kap 12 plan- och bygglagen**

#### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet gränsar till område för riksintressena för kust och skärgård och kulturmiljövården.

#### Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

#### Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

#### Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området. Genomförandet av planförslaget innebär att de enskilda avloppsanläggningarna, vilka inte svarar mot dagens krav, byts ut i och med att samtliga fastigheter ska anslutas till kommunalt VA.

### **Miljöbedömning**

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### Program för planområdet

*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 1, vilket innebär att området snarast ska detaljplanläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp.

#### Kommunala beslut

Områdesnämnden Boo beslutade att godkänna en startpromemoria 2001-12-12, § 326. På initiativ av bl. a Sågsjöns Fastighetsägareförening påbörjades planarbetet som ett enkelt planförfarande. Planen var föremål för samråd över sommaren 2002. På grund av fastighetsägarnas synpunkter under samrådet konstaterades att det inte var möjligt att



## PLANBESKRIVNING

---

genomföra arbetet med enkelt planförfarande. Den dominerade frågan under samrådet var planens genomförande med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Områdesnämnden beslutade därför 2003-06-11, § 179, att låta ställa ut två alternativa förslag med normalt respektive med enskilt huvudmannaskap. Utställningen skedde under hösten 2003. Områdesnämnden beslutade 2004-10-13, § 165, att låta revidera planbestämmelserna så att tillåten byggnadsarea skulle relateras till tomtstorlek för att därigenom, där det är lämpligt, medge flera tomter. Mot bakgrund av områdesnämndens beslut hölls informationsmöten under våren 2005 och kvartersvisa samråd under hösten 2005. För ett ställningstagande i huvudmannaskapsfrågan lät områdesnämnden i början av 2006 göra en enkätundersökning. Härvid konstaterades att det inte fanns tillräcklig majoritet för enskilt huvudmannaskap. Områdesnämnden beslutade 2006-05-17, § 92, att ställa ut det i mars 2006 reviderade planförslaget, som innebär kommunalt huvudmannaskap samt att utställningen ska ske samordnat med gatukostnadsutredningen. Av personalresursskäl har kommunen inte haft möjlighet att ta fram gatukostnadsutredningen, varför planärendet avstannade. Under 2008 gjordes en ny enkätundersökning som ett led i en ny arbetsmodell. Även denna enkätundersökning resulterade i att det inte fanns majoritet för enskilt huvudmannaskap. Kommunstyrelsen beslutade 2008-08-18, § 145, att arbetsmodellen för planhanteringen skulle ligga till grund för planarbetet, vilket bland annat innebär att föreliggande planområde ska planläggas för kommunalt huvudmannaskap samt att planeringen och genomförandet ska prioriteras.

### Översiktliga planer

För området gäller *Nacka Översiktsplan 2002*. Översiktsplanen anger bostäder för detta område.

### Strandskydd

Strandskyddsförordnade enligt miljöbalken gäller inom 100 meter från Sågsjöns och Näckdjurets strandlinje. Länsstyrelsen har beslutat, 2003-12-29, att upphäva strandskyddsförordnandet inom kvartersmark och vattenområdet för bryggor. Beslutet träder i kraft när detaljplanen vinner laga kraft.

### Riksintresse

Norra delen av planområdet gränsar till område för riksintresse för kulturmiljövården och riksintresse för kust och skärgård. Enligt riksintresset för Nackas norra kust ligger värdet bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och den otillgängliga karaktären samt att man kan utläsa levnadsförhållandena för olika sociala skikt, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur. Enligt riksintresset för kust- och skärgårdsområdet ligger värdet bl.a. i en växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet som gör skärgården unik. Det är vidare av värde för turism och friluftsliv. Kommunens tolkning av de två riksintressena är sammantaget:



- bibehållande av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna som är synliga från farleden, d.v.s. landskapsbilden med berg och vegetation
- bibehållande av bebyggelse och därtill hörande anläggningar, som visar tidigare levnadsförhållanden och intressant arkitektur, speciellt sommarvillabebyggelsen som ingår i en helhetsmiljö
- upprätthållande av ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv

#### Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser, OB 3, som vann laga kraft 1992.

### **Planeringsförutsättningar**

#### Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. De högre delarna av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Vegetationen på bergsområdet har skärgårdskaraktär och är i huvudsak bevuxet av tall med inslag av gran och lövträd i sluttningarna.

#### Bebyggelse

Planområdet är ursprungligen ett fritidshusområde, varav nästan hälften av fastigheterna numera bebos året runt. Husen har en varierad standard och storlek.

#### Service

Närmaste låg-, mellan- och högstadieskolor ligger inom ca 1 km avstånd. Förskola finns vid Kummelnäsvägen, norr om planområdet. Ytterligare förskolor planeras i anslutning till den befintliga samt inom angränsande planområde för Porsmossen.

Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge centrum drygt 2 km från planområdet.

#### Gator och trafik

Kummelnäs vägförening är huvudman för vägarna och Sågsjöhöjdens Fastighetsägareförening sköter naturmark och bad.

Busshållplatser finns på Hasseluddsvägen för busslinje 417 och linje 421 på Kummelnäsvägen, vilka trafikerar Orminge centrum och Slussen.

#### Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i del av Rensättravägen, som ligger i anslutning till planområdet. Fastigheterna inom området saknar eller har egna avloppsanläggningar. Avloppen för de enskilda fastigheterna har låg standard.



Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar, sommarvattenledning eller genom hämtning på annan plats.

## **Planförslaget**

### Allmänt

Planområdet är att betrakta som ett s.k. förnyelseområde. Fastighetsarealen varierar i storlek mellan ca 1300 m<sup>2</sup> till ca 9500 m<sup>2</sup>. Genom avstyckningar kan ytterligare cirka 45 nya tomter bildas. Sammantaget kan därmed antalet tomter uppgå till cirka 125.

### Mark och vegetation

Med hänsyn till områdets exponerade läge från Höggarnsfjärden, Sågsjön och omgivande bebyggelse samt att området gränsar till riksintresseområdena för kulturmiljövården samt kust och skärgård, är det angeläget att bibehålla så mycket vegetation som möjligt på de exponerade sluttningarna. Även inom övriga delen av planområdet finns områden där vegetationen bör sparas med hänsyn till närmiljön. Av dessa skäl föreslås hänsynstagande och att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm mätt 1,3 m ovan marknivå, inom på plankartan med n markerade områden.

### Bebyggelseområden

Byggrätterna är till viss del relaterade till fastighetsareorna. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Endast friliggande hus tillåts. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 11 % av fastighetsarean dock med en största byggnadsarea på 180 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad som uppförs i mer än en våning får högst uppta 8 % av fastighetsarean dock högst 140 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage föreslås till högst 60 m<sup>2</sup>, varav den största byggnaden får vara 35 m<sup>2</sup>. Vid beräkning av byggrätten får s.k. skafftomt eller del i sådan tomt ingå i den beräkningsvärda fastighetsarean. Antal lägenheter är inte låst, varför en huvudbyggnad kan innehålla flera lägenheter.

Vid avstyckning av tomter ska hänsyn tas till befintlig värdefull vegetation och tomtens topografi. Fastighetsindelningen bör i huvudsak följa illustrationsplanen. Upprättandet av illustrationsplanen har skett i samråd med fastighetsägarna och Lantmäterimyndigheten i Nacka. För vissa tomter kan det av topografiska skäl vara lämpligt att tillsammans med granntomt samordna plats för biluppställning och hushållssopkärl utmed vägen.

### Lek

En mindre allmän lekplats föreslås på ängen vid Åkervägen – Kummelvägen.



### Gator och trafik

#### *Vägnät*

En upprustning av vägarna krävs. Även vägbelysning bör förbättras inom planområdet. I huvudsak föreslås att de nuvarande vägområdena bibehålls. Körbanebredden föreslås vara 3,5 meter med mötesmöjligheter. Vid utbyggnad av vägarna måste viss släntanpassning ske på tomtmark. Av arbetsmiljöskäl krävs att tillräckligt stora vändplaner kan anordnas för sophämningsfordon, vilket medför intrång på några fastigheter.

#### *Kollektivtrafik*

Någon kollektivtrafik in i området eller omdragning av busslinjerna är inte aktuell idag. På sikt diskuteras en omläggning av busslinjerna i norra Boo, vilket kan innebära att även Lövbervägen kommer att försörjas med buss.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp, som planeras vara ett lågtryckssystem, s.k. LTA-teknik. Dagvattnet från vägområdena avleds via diken och kulvertar samt dagvattnet på tomterna ska så långt som det är möjligt omhändertas inom de egna fastigheterna. På grund av områdets topografi och markförhållanden, med mycket berg och lerjord i dalgångarna, bör dagvattenhanteringen inom tomtmark ägnas speciellt uppmärksamhet åt, för att t ex en grannfastighet inte ska få någon olägenhet. Även för hus med källare måste byggnadstekniken anpassas till de geohydrologiska förhållandena.

#### *El*

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

### **Strandskydd**

Strandskyddet utefter Sågsjön och Näckdjupet, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken, föreslås ej gälla inom kvartermark och inom särskilt markerade områden av vattenområdet avsedda för bryggor.

### **Administrativa frågor**

#### *Huvudmannaskap, ansvarsfördelning*

Planförslaget anger kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Kommunen svarar även för utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden föreslås till femton år räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft



PLANBESKRIVNING

---

Fastighetsbildningsfrågor

Ändring av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggning och/eller servitut för väg- och VA-förbindelser krävs för vissa fastigheter för ett lämpligt genomförande av planen. I de fall en frivillig överenskommelse inte kan träffas för att lösa en fastighetsindelning kan en berörd fastighetsägare begära hos Lantmäterimyndigheten att fastighetsplan upprättas.

Tidsplan

Samråd gatukostnader, information detaljplan	2009-11-26 - 2010-01-11
Utställning detaljplan och gatukostnader	del av april – del av maj 2010
Beslut om fördelningsprincip gatukostnader	september 2010
Antagandebeslut detaljplan	september 2010
Laga kraft tidigast	oktober 2010

(förutsätter att detaljplanen inte överklagas)

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2010-09-13 § 164

Viveca Bremmer  
Planassistent



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergssområdet (Område E) i Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i april 2003, reviderad i november 2003, i mars 2006 och i februari 2010.

#### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### DETALJPLANEN

Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och viss förtätning, upprustning av vägar och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### **Ansvarsfördelning**

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun, genom Tekniska nämnden, ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.



### El/energi och tele

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

### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar.

## **Genomförandeorganisation**

### Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps-, väg- och parkanläggningar, leds och samordnas av exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs av enheten för VA & Avfall respektive enheten för Trafik & Väg och Park & Fritid.

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor som har att göra kommunens mark, inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata och parkanläggningar handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret. Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av Exploateringsenheten.

### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov och marklov inlämnas till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN). Till MSN lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta, vilket normalt erfordras, beställs hos Lantmäterienheten.

### El/energi

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

## Tidsplan

<b>Detaljplan och gatukostnadsutredning</b>	
Utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning	April/maj 2010
Beslut gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	Aug 2010
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	Sept 2010
Detaljplan laga kraft, tidigast *	Okt 2010
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	höst 2009- feb 2010
Marklösen, fastighetsregleringar	Okt 2010- maj 2011
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	Höst/vinter 2010
Utbyggnad av väg och VA m.m.	Vår 2011- vinter 2012
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning (lantmäteriförrättningar)	Okt 2010 -
Husbyggnadsstart*	Okt 2010 -

Slutbesiktning sker när de allmänna anläggningarna byggts ut.  
Garantibesiktning sker 2 år efter att slutbesiktning gjorts.

\*Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp på marknaden av kommunen, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.



### **Enskilt byggande på tomtmark**

Bygglov kan ges när detaljplanen har vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Anslutning till det allmänna VA-nätet kan ske när ledningar är utbyggda och klara att användas, och förbindelsepunkt är upprättad.

### **Genomförande vattenområden**

Områden för gemensamma bryggor

Inom de vattenområden som betecknas ”WB” i detaljplanen får brygga uppföras. Dessa vattenområden är belägna inom fastigheten Kummelnäs 1:854 som ägs av Sågsjöns fastighetsägareförening. Syftet med dessa områden är att ge föreningen möjlighet att uppföra brygga för bad och upplåta båtplatser till fastighetsägare i området.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållanden**

Planområdet omfattar totalt 82 privatägda registerfastigheter som utgör 80 befintliga tomter för bostadsändamål. Förslaget till detaljplan medger nybildning av 46 fastigheter genom delning.

Gatu- och naturmarken utgörs av del av fastigheten Kummelnäs 1:854 och Kummelnäs 1:529, vilka ägs av Sågsjöns fastighetsägareförening, samt en mindre del av Kummelnäs 1:840 som ägs av Nacka kommun.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen ger möjlighet till 46 nya fastigheter för bostadsändamål, genom delning av befintliga fastigheter. De fastigheter som ges möjlighet till avstyckning av ny fastighet redovisas i bilaga 1.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren.

Enligt förslag till detaljplan tillförs ett antal fastigheter mark från fastigheten Kummelnäs 1:854 som idag ägs av Sågsjöns fastighetsägareförening, genom fastighetsreglering. Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart, parkering och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl. Dessa fastigheter framgår av bilaga 1. Fastighetsreglering, som är en åtgärd som berör två fastighetsägare, kan sökas av någon av de berörda parterna.

### Gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmarken, främst där det finns möjlighet att bilda nya fastigheter, kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar kan exempelvis komma att utgöras av infartsvägar och servisledningar för VA. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Förvaltning kan ske genom s.k. delägarförvaltning alternativt genom en samfällighetsförening.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar genom att områden har reserverats särskilt för ändamålet. Dessa områden är betecknade med bestämmelsen ”g”.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser till följd av ändrad avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Marklösen krävs också för att möjliggöra breddning av vägområden. De fastigheter som berörs redovisas i bilaga 1.

Delar av fastigheten Kummelnäs 1:854 samt Kummelnäs 1:529 som idag utgör gatu- och naturmark, utgörs av allmän plats i detaljplaneförslaget och kommer därmed att lösas in av kommunen.

Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

### Servitut, z-områden

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår behov av vägslänter inom tomtmark. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för servitut som ger kommunen rätt att anlägga och bibehålla vägslänt.

De fastigheter som berörs redovisas i bilaga 1. Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts och



släntservitut bildas vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

### **Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats**

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. Övertagandet sker formellt efter en anläggningsförrättning där aktuella fastigheter träder ut ur vägföreningens verksamhetsområde. Kommunen, enskild person eller ansvarig vägförening kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vägar och trafik**

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Väg nätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

De befintliga gatorna skiftas ur och ges ny överbyggnad, dvs. förstärkningslager och bärlager, samt beläggs med asfalt och förses med belysning. För att förbättra sikt- och lutningsförhållanden förekommer justeringar av väggeometrin i både plan och profil. Körbanebredderna blir huvudsakligen 3,5 m. På återvändsgator anläggs vändplaner.

### **Parkering**

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark. Befintliga ut- och infarter till fastigheter som utnyttjar allmän platsmark (vägområdet) kommer att behöva ändras. Detta utförs vid projektering av väg nätet i samråd med berörda fastighetsägare.

### **Gångvägar, parkanläggningar och natur**

Från den södra vändplatsen på Fahnehielmsvägen, till Landbacken, anläggs en 2,5 m bred gångväg. En 2,0 m grusbelagd gångstig anläggs från södra änden av Näckdjupsvägen och norrut över Näckdjupet mot Spångvägen och Solviksvägen.

En lekplats anläggs i planområdets södra del, sydväst om korsningen Kummelvägen/Åkervägen.

### **Vatten och avlopp**

Kommunal vatten och spillvattenanläggning byggs ut med LTA-teknik (lätt tryck avlopp) med grunt förlagda i isolerlåda med värmekabel. Anslutningspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.

### **Dagvatten**

Dagvatten omhändertas inom respektive fastighet genom s.k. L.O.D (lokalt omhändertagande av dagvatten). Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Vid kraftig nederbörd, kan överskottsvatten ledas till diken i allmän plats utefter vägar eller över nedströms liggande fastighet på ett kontrollerat sätt utan att vålla skada. Inom vägområde anläggs diken för bortledning av dagvatten.

### **Avfallshantering**

Sophantering ska ske inom kvartersmark inom de enskilda tomterna.

### **Tekniska undersökningar**

Structor Mark Stockholm AB har utfört detaljprojektering som är underlag för vägområden, åtgärder i plan och profil mm.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator, parkanläggningar och natur mm**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet, och anläggningar inom park- och naturmark mm, har beräknats till ca 22,1 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt administration mm.

Kommunens kostnader för om- och nybyggnad av vägarna och iordningsställande av naturmark, gångstigar och lekplats, sammanlagt kommer att belasta fastigheterna inom planområdet genom uttag av gatukostnadsersättning.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av gator, gångvägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### **Marklösen och z-områden**

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket



m.m.) och vegetation. Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs av lantmäterimyndigheten.

Det förutsätts att gatumark som ägs av föreningar och är avsedda att utgöra allmän platsmark i detaljplanen överförs till kommunen utan ersättning.

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 1,2 miljoner kronor och kommer att belasta fastigheterna inom planområdet genom uttag av gatukostnadsersättning.

### **Gatukostnadsutredning**

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

### Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, vilka avser prisläget i oktober 2009, enligt gatukostnadsutredningen, utställningshandling.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata, diken och gångväg inklusive projektering, byggledning mm	18 260 000	
Belysning (standard), inklusive projektering, byggledning mm	1 630 000	
Tillägg anpassad belysning, typ ”Stockholmslyktan”	580 000	
Inlösen och intrångsersättning, gata	1 100 000	
Park och natur, inklusive belysning	1 280 000	
Inlösen, naturmark	80 000	
Administration	370 000	
<b>Summa kostnader</b>		23 300 000
Avräknas, kostnader för lekplats som ska belasta annat område.	- 250 000	
Avräknas, kostnader för gata som ska belasta annat område.	- 260 000	
<b>Summa avräkning</b>		- 510 000
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>22 790 000</b>

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

### Fördelningsgrund

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

Kostnaderna för park och natur fördelas lika mellan befintliga och tillkommande fastigheter/lägenheter inom planområdet, vilket innebär 8 810 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering med grund i gällande områdesbestämmelser samt kommunens gatukostnadspolicy.

Nedan redovisas belopp för gatukostnadsersättning per fastighetstyp. De preliminära kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen.



<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Björnbergsområdet (Område E)</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Befintlig fastighet, permanenthus	1	0,6	90 931
Befintlig fastighet, fritidshus	1	0,8	118 304
Befintlig fastighet, obebyggd	1	1,0	145 678
Ny, tillkommande fastighet	1	2,0	282 547

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i början av 2012.

### Vatten och avlopp

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 12,5 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar m.m. Intäkter genom anslutningsavgifter har beräknats till cirka 14,5 miljoner kronor vid anslutning av samtliga fastigheter.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad och godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Nedan redovisas exempel på anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2010 års taxa.

<b>Tomtstorlek, kvm</b>	<b>Avgift tomtarea, kr (25:66 kr/kvm)</b>	<b>Lägenhetsavgift, kr</b>	<b>Servisavgift, kr</b>	<b>Totalt, kr</b>
1 000	24 440	28 715	48 283	102 658
1 500	36 660	28 715	48 283	115 488
2 000	48 880	28 715	48 283	128 318

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kr.

Kommunen betalar ut en ersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker bara för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i avslutningsavgiften. En förutsättning

för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen (12 dec 2001). Ersättning sker enligt de regler som beslutats av Tekniska nämnden.

#### Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

#### Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar inom kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Kostnaden för lantmåteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt förrättningsbeslut.

#### Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

#### Bygglov, bygganmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

#### Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglövsavgift, inklusive planavgift

### **Kommunal ekonomi**

Kostnaden för utbyggnad VA uppskattas till ca 12,5 miljoner kr inklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar och installationsbidrag. Beräknad intäkt genom anslutningsavgifter enligt VA-taxan för 2010 uppskattas till ca 14,5 miljoner kr, vilket innebär ett överskott på ca 2,0 miljoner kr.

Kostnaderna för allmänna anläggningar beräknas uppgå till ca 23,3 miljoner kr enligt gatukostnadsutredning, vilket finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning. Del av kostnaderna, 510 000 kr, avräknas från kostnadsunderlaget för gatukostnadsersättning för Björnbergsområdet, för att belasta ett annat område för kommande detaljplan, söder om Björnbergsområdet.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. I det fall de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas till ett positivt resultat på cirka 2,2 miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Per Andersson  
T.f. exploateringschef

Pia Björnhård  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige  
2010-09-13 § 164

Viveca Bremmer  
Planassistent



Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning:

Fastighet (antal ny tomt)	Fastighet (antal ny tomt)
Kummelnäs 1:352 (1)	Kummelnäs 1:751 (1)
Kummelnäs 1:993 +1:495 (3)	Kummelnäs 1:752 (1)
Kummelnäs 1:706 (1)	Kummelnäs 1:754 (1)
Kummelnäs 1:707 (1)	Kummelnäs 1:755 (1)
Kummelnäs 1:715 (1)	Kummelnäs 1:756 (1)
Kummelnäs 1:716 (1)	Kummelnäs 1:757 (1)
Kummelnäs 1:717 (1)	Kummelnäs 1:758 (1)
Kummelnäs 1:718 (1)	Kummelnäs 1:761 (1)
Kummelnäs 1:719 (1)	Kummelnäs 1:764 (1)
Kummelnäs 1:726 (1)	Kummelnäs 1:765 (1)
Kummelnäs 1:733 (1)	Kummelnäs 1:862 (1)
Kummelnäs 1:734 (1)	Kummelnäs 1:863 (1)
Kummelnäs 1:735 (1)	Kummelnäs 1:864 (1)
Kummelnäs 1:736 (1)	Kummelnäs 1:865 (1)
Kummelnäs 1:737 (1)	Kummelnäs 1:866 (1)
Kummelnäs 1:738 (1)	Kummelnäs 1:867 (1)
Kummelnäs 1:739 (1)	Kummelnäs 1:893 (1)
Kummelnäs 1:740 (1)	Kummelnäs 1:894 (1)
Kummelnäs 1:741 (1)	Kummelnäs 11:34 (1)
Kummelnäs 1:742 (1)	Kummelnäs 11:71 (1)
Kummelnäs 1:746 (1)	Kummelnäs 11:78 (1)
Kummelnäs 1:747 (1)	Kummelnäs 11:79 (1)

Fastigheter som tillförs tomtmark från fastigheten Kummelnäs 1:854:

Fastighet	Mark från område:	Kvm, ca:
Kummelnäs 1:352	Utökning tomt + infartsväg GA	145+257*0,5
Kummelnäs 1:490+1:503	Utökning mot vatten	163
Kummelnäs 1:521	Utökning mot vatten	9
Kummelnäs 1:694	Skaftväg	111
Kummelnäs 1:704	Utökning tomt	57
Kummelnäs 11:17	Infartsväg GA	257*0,5

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning.

Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av gatumark:

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Kummelnäs 1:490+1:503	Vändplan Kummelvägen	28
Kummelnäs 1:704	Fahnehjelmvägen	4
Kummelnäs 1:705	Björnbergsvägen	66
Kummelnäs 1:706	Vändplan Björnbergsvägen	8
Kummelnäs 1:707	Vändplan Björnbergsvägen	31
Kummelnäs 1:713	Fahnehjelmvägen + vändplats	97
Kummelnäs 1:714	Landbacken	39
Kummelnäs 1:715	Fahnehjelmvägen	49
Kummelnäs 1:720	Fahnehjelmvägen	23
Kummelnäs 1:721	Fahnehjelmvägen	36
Kummelnäs 1:722	Fahnehjelmvägen	6
Kummelnäs 1:724	Vändplan Näckdjupsvägen	12
Kummelnäs 1:726	Vändplan Näckdjupsvägen	29
Kummelnäs 1:733	Kurva Näckdjupsvägen	3
Kummelnäs 1:737	Björnbergsvägen	9
Kummelnäs 1:867	Landbacken	18
Kummelnäs 1:892	Vändplan Björnbergsvägen	6
Kummelnäs 1:893	Landbacken	27
Kummelnäs 11:71	Vändplats Fahnehjelmvägen	27
Kummelnäs 17:1	Vändplan Kummelvägen	55

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning.

Fastigheter som är berörda av servitut för vägslänt  
(z-område):

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av vägslänt inom kvartersmark för väg :</b>	<b>z-område kvm, ca:</b>
Kummelnäs 1:704	Fahneielmsvägen	11
Kummelnäs 1:707	Vändplan Björnbergsvägen	20
Kummelnäs 1:713	Vändplats Fahneielmsvägen	26
Kummelnäs 1:714	Björnbergsvägen	11
Kummelnäs 1:717	Landbacken	32
Kummelnäs 1:736	Björnbergsvägen	6
Kummelnäs 1:742	Landbacken + Björnbergsvägen	23+13
Kummelnäs 1:751	Blåsippsbacken	7
Kummelnäs 1:861	Kummelvägen	9
Kummelnäs 1:867	Landbacken	160
Kummelnäs 1:891	Vändplan Björnbergsvägen	5
Kummelnäs 1:892	Vändplan Björnbergsvägen	13
Kummelnäs 1:893	Landbacken	10
Kummelnäs 1:894	Landbacken + Björnbergsvägen	10+49
Kummelnäs 11:34	Kurva Näckdjupsvägen	24
Kummelnäs 11:70	Landbacken + gångväg	35+8

Angivna arealer är preliminära. Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts och släntservitut fastställs först vid lantmäteriförrättning.



## **MILJÖREDOVISNING**

### **Detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergssområdet (Område E) i Boo, Nacka kommun**

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 2003, reviderad i november 2003 och i mars 2006 samt justerad i februari 2010

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

### **SAMMANFATTNING**

### **BAKGRUND**

### **KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER**

Kulturmiljö och landskapsbild

Natur

Dag- och grundvatten

### **KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER**

Buller

Luft

Rekreation

## SAMMANFATTNING

### SAMMANFATTNING

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Möjligheterna att bibehålla väsentliga delar av den vackra landskapsbilden bedöms som goda, då planen utformats med stor omsorg om att bevara intrycket av områdets karakteristiska naturformationer. Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande genom planbestämmelserna om marklov för trädfällning inom särskilt känsliga områden. införs för att i möjligaste mån minska påverkan på landskapsbilden. För att ytterligare minska denna påverkan har bestämmelser om dagvattenhantering införts.

Bullret i hela området understiger de riktvärden för buller som gäller idag.

Luftkvaliteten i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Utsläppen av föroreningar till grundvatten och ytvatten kommer att minska i och med att området ansluts till det kommunala nätet. Vår bedömning är att projektet ur denna aspekt medför förändringar i positiv riktning.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområde som andra delar av kommunen. Utmed infartsvägarna till Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar. Det är därför angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Konsekvenser för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade.

Miljöredovisningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner och planeringsstrategin för utvecklingsområden i Boo.

## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKB ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas **miljöredovisning**.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser, vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Sammanfattningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

Miljöredovisningen har tagits fram av miljöövervakare Birgitta Held-Paulie, kommunekolog Elisabeth Rosell, kommunantikvarie Gisela Tibblin och ingenjör Per Johnsson.



## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas på tidigare ianspråktagen mark.

#### Nuläge

Norra delen av planområdet med sina påtagliga höjdparter, är exponerade mot Stockholms inlopp, även om det ligger en bit in från stranden. Östra delen av planområdet är exponerade mot Sågsjön och Näckdjupet med dess vackra naturmiljö.

I övrigt är topografin mycket påtaglig i Björnbergsområdet och här finns flera kraftiga höjdparter samt en påtaglig dalgång i söder, utmed Kummelvägen–Vassviksvägen. Dalgången ligger skyddat och är inte särskilt exponerad medan höjdpartierna är dramatiska med sin storslagna topografi och typiska skärgårdskaraktär, där hållmarker med vackra tallar dominerar. Här och var finner man punkter med fantastiska utblickar över omgivningarna.

Den naturliga vegetationen finns till rätt stor del kvar. Detta har stor betydelse för helhetsintrycket av planområdet.

Större delen av planområdet uppvisar en tämligen blandad bebyggelse, huvudsakligen bestående av sommarstugebebyggelse från 1940- 50 - 60-talen. Här finns även inslag av enfamiljshus samt ett antal nyuppförda fritidshus.

I den sydöstra delen som vetter mot Sågsjön har både landskapet och bebyggelsen en annan karaktär. Husen är överlag äldre än i det övriga planområdet och harmoniskt belägna på vackra, öppna tomter. Även om inget av husen har ett speciellt kulturhistoriskt egenvärde är de i proportioner, gestaltning och färgsättning väl anpassade till naturen. Till bostadshusen hör ett antal mindre byggnader som gästhus och diverse små uthus, vilket gör att man här upplever att bebyggelse och natur som tillsammans bildar en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö. Nämnas bör särskilt fastigheten 17:1 med dess vackra tomt och sin gulmålade huvudbyggnad i välproportionerad 20-talsklassicism. På denna fastighet finns även ett spännande stenkummel, som betraktas som en fornlämning. Någon dokumentation finns dock inte i kommunens arkiv.

#### Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget innebär att en del av områdets karaktär bevaras genom att fastighetsstruktur och vägarna till stor viss del bevaras.

Planerad nybebyggelse kommer dock väsentligt att påverka miljön och landskapsbilden, då förslaget innebär att en stor del av den småskaliga fritidsbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av en ny och förtätad småhusbebyggelse av en helt annan skala.

Delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras i de delar av planområdet som tomterna även fortsättningsvis kommer att vara stora. Befintliga grönområden säkerställs och visst skydd för vegetation på kvartersmark införs.

Stranden vid Sågsjön och Näckdjupet kommer inte att förändras i nämnvärd omfattning, då inga större tillkommande anläggningar är föreslagna i strandzonen.

**Slutsats:** En påtaglig konsekvens av planförslaget är att större delen av den för området karaktäristiska fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras i de delar av planområdet som tomterna även fortsättningsvis kommer att vara relativt stora. Befintliga grönområden säkerställs och visst skydd för vegetation på kvartersmark införs.

## NATUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

#### Nuläge

I planområdet ingår delar av den ur bl.a. naturvårdsskäl värdefulla Sågsjön med sitt utlopp mot norr – Näckdjupet. Sågsjön är en näringsrik sprickdalsjö med ett största djup av ca 20 m. Sjön med omgivningar har av länsstyrelsen utpekats som särskilt värdefull naturmiljö, bl.a. beroende av att här finns det ovanliga och hotlistade fiskarten nissöga. Här finns även den ovanligare brackvattensformen av storspigg och det lilla kräftdjuret fyrtaggad reliktmärkla, en kvarleva från istiden. Sjön innehåller även flera musselararter, vilket inte är så vanligt. Bland musselararter som hittats i sjön kan nämnas spetsig målarmussla, allmän dammussla och stor dammussla.

I utloppsbacken i norr kan man ibland se strömstaren leta mat i det strömmande vattnet. Vid utloppet finns inslag av fuktig lövskog/snår, som också är av biologiskt intresse.

Naturen i övrigt är omväxlande och här bör särskilt nämnas de vackra hållmarkerna/hållmarkstallskogen och den frodiga öppna dalgången i söder, med inslag av ekpartier.

Av stort värde för växt- och djurliv är de stora och i de flesta fall begränsat exploaterade tomterna.

Något större naturområden finns i framförallt i planområdets östra och sydöstra delar.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ådellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet.

De bitvis mycket torra marker som förekommer inom området är ekologiskt särskilt känsliga. De tål inte slitage i någon större omfattning samt är känsliga för försurning. Små förändringar i vattentillgången kan på dessa marker åstadkomma stora vegetationsförändringar.

#### Konsekvenser och åtgärder

Befintliga grönområden bevaras i planförslaget. Vattenmiljöerna och de skyddsvärda arterna i sjön värnas genom att stränderna säkerställs som



grönområden, bryggrätterna regleras samt att belastningen på Sågsjön och Näckdjupet minskas genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Genom att delar av området inte blir föremål för styckning samt genom att i känsliga lägen införa lovplikt för trädfällning på kvartersmark, skapas förutsättningar för att till viss del bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter på kvartersmark.

**Slutsats:** Befintliga grönområden bevaras, de skyddsvärda arterna i Sågsjön och Näckdjupet bör gynnas av att kommunalt vatten och avlopp byggs ut. Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

## DAG- OCH GRUNDVATTEN

### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

### *Planförslaget*

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. tak, infarter, vägar), mindre grundvattenuttag samt kraftigare regn på grund av klimatförändringar. Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökade momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. På vissa platser blir det därför nödvändigt att lägga ledningar/kulvertar för att förhindra att dämningar av vatten uppstår som medför olägenheter. Öppna diken har en viss utjämnande effekt av flödena samtidigt som en viss reducering sker av närsalter och föroreningar. I planförslaget anges en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på enskild tomtmark.

Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden.

Planen förordar en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system (lågtrycksavlopp). Detta innebär grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. De grunt förlagda ledningarna och små rördimensionerna ger möjlighet till begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark.

De föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar kommer att upphöra i och med fastigheterna ansluter till kommunalt VA. Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter, vilket kommer att resultera i mer trafik inom området. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafiken kommer därmed att öka, men bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön.

Då fastigheterna i framtiden kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än i dagsläget är det viktigt att de boende inom området har en förståelse för områdets naturliga förutsättningar. Ska området behålla sina naturgivna förutsättningar är det därför viktigt att förändringar inom fastigheterna utförs med varsamhet och förståelse för förändringarnas konsekvenserna. Biltvätt på fastigheterna liksom gödning av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på de enskilda fastigheterna bör i största möjliga utsträckning begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan.

**Slutsats:** Detaljplaneförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning på grund- och ytvatten. Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

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

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

#### Planförslaget

##### Nuläge

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Sömnstörningar är en av de allvarligaste effekterna av bullerexponering. Buller under sömnperioden kan ge upphov till ökad hjärtfrekvens, kroppsrörelser och/eller uppvaknande. Följdeckeckterna är ökad trötthet och försämrad reaktionsförmåga.

Området belastas av buller från trafiken i området. Enligt trafikbullerkartläggning samt prognoser som genomfördes i Nacka kommun 1991 har samtliga fastigheter inom planområdet bullervärden som understiger riktvärdet på 55 dB(A).

#### Konsekvenser och åtgärder

Då fastigheterna successivt kommer att bebos permanent innebär detta en ökad trafik och därmed även ökad bullernivå inom området. Bullernivån för samtliga fastigheter kommer dock ändå ligga under riktvärdet på 55 dB(A).

**Slutsats:** Bullervärden inom planområdet kommer att understiga nu gällande riktvärden.

## LUFT

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.



**Miljökvalitetsnormer** Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

### Nuläge

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografin har betydelse. Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken.

Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljökvalitetsnormer anger den föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Kvävedioxidhalterna kan användas för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft. Idag beräknas dygnsmedelvärde för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Miljökvalitetsnormer finns sedan 2001 även för inandningsbara partiklar, PM 10. Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 27-39 µg per kubikmeter luft.

### Konsekvenser och åtgärder

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav. Fler fastigheter kommer att bebos permanent och energiåtgången kommer att öka. Fler anläggningar för att värma upp fastigheterna kommer att installeras. Energifrågan kan inte styras med detaljplanen utan är upp till de boende.

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas av utsläpp från främst trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per

kubikmeter luft. Inom området beräknas idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Även för partiklar är det MKN för dygn som är svårast att klara. Medelvärdet för det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Från 2010 förväntas ett EG-gränsvärde på 39µg/m<sup>3</sup> gälla räknat som räknat som 90-percentil. För år 2010 beräknas dygnsmedelvärdet för PM 10 inom planområdet , 36:e värsta dygnet uppgå till 27-39 µg/m<sup>3</sup>.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att trots en permanentning av planområdet kommer samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområdet som i andra delar av kommunen. Utmed infartsvägarna till Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara miljökvalitetsnormen. Det är därför angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen.

**Slutsats:** Samtliga nu gällande miljökvalitetsnormen för luft bedöms att klaras.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

## REKREATION

### Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

### Nuläge

I stort sett hela planområdet utgör redan i dag ett attraktivt promenadområde, även om terrängen på vissa ställen är i brantaste laget, om man inte har bra kondition. Det är småskaligheten och framförallt de vackra utblickarna i kombination med de vackra trädbestånden, som gör området attraktivt för promenader. Ett särskilt värde har stigen utmed Näckdjupet och Sågsjöns

västra strand. Här får man direktkontakt med vattnet och en rik naturupplevelse.

Inom planområdet finns redan idag en anvisad plats för bad i sjön. Det finns även en mindre klippt gräsyta för allmänt nyttjande och bollek i sydväst.

Några områden för annan organiserad lek finns inte idag.

Ett större sammanhängande naturområde, Gärdesudden, finns inom gångavstånd.

#### Konsekvenser och åtgärder

Befintliga grönområden och stigar på allmän mark bevaras i planförslaget. Udden säkerställs för fortsatt bad och den plana gräsytan vid korsningen Kummelvägen–Åkervägen–Blåsippbacken, kommer enligt förslaget att byggas ut med en liten lekballplan samt lekredskap.

Närheten till det större grönområdet vid Gärdesudden är också en kvalitet som gör Björnberget till en attraktiv boendemiljö.

**Slutsats:** Allemansrättsligt tillgänglig naturmark och stigar säkerställs i planförslaget liksom udden med badet.

För lek upprustas lekballplanen och kompletteras med lekredskap i sydvästra delen av planområdet.

Det finns stora möjligheter att bevara Björnberget som attraktivt promenadområde.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

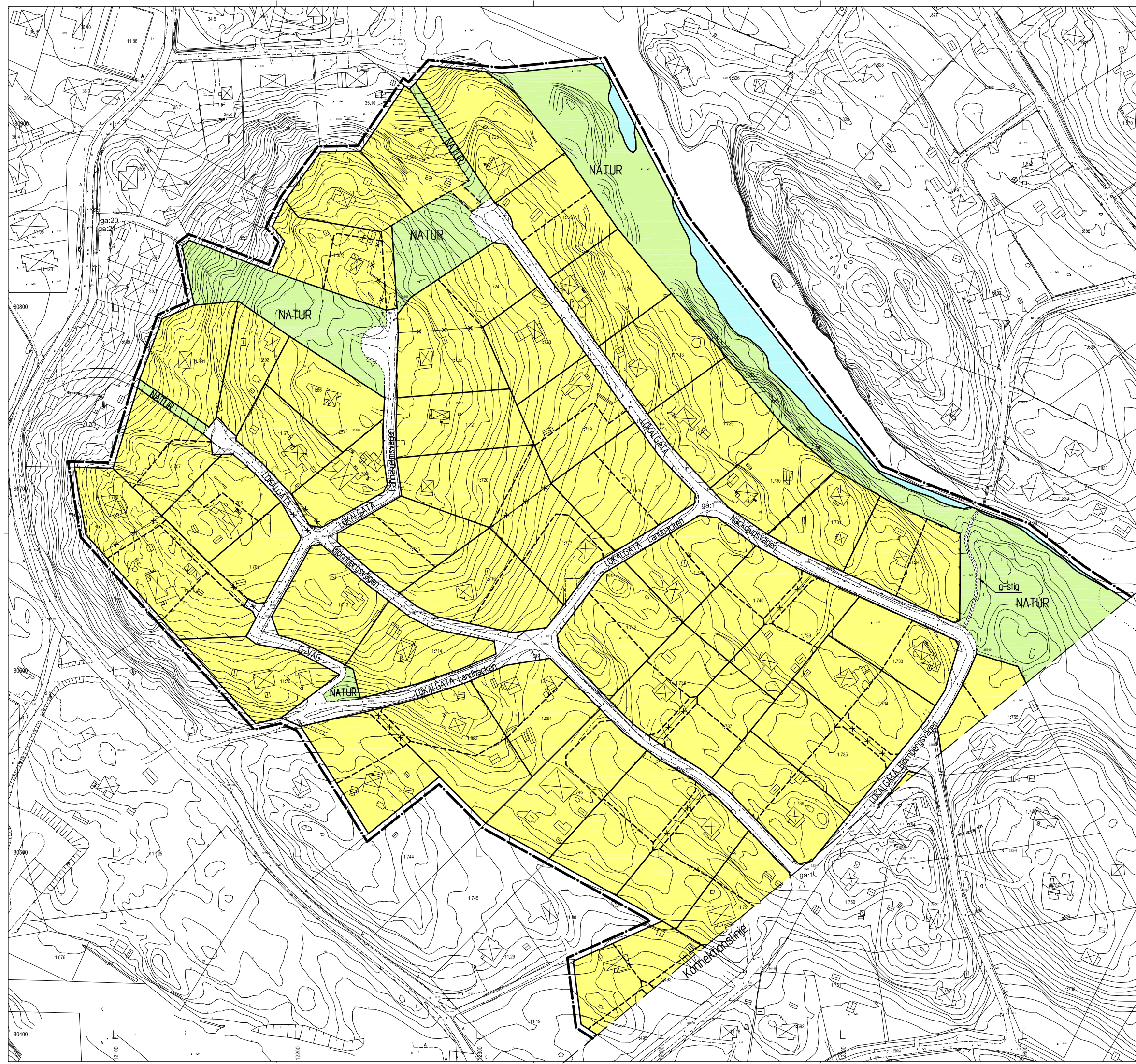
Andreas Totschnig  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2010-09-13 § 164

Viveca Bremmer/Planassistent

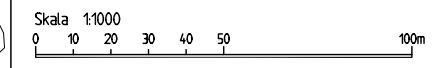




### ILLUSTRATIONSPLAN

### BETECKNINGAR

- Gällande fastighetsgräns avsedd att bibehållas
- x-x-x- Gällande fastighetsgräns avsedd att utgå
- - - - Förelagden ny fastighetsgräns



Blad 1 av (2)

Detaljplan för del av Kummelnäs  
**BJÖRNBERGSSOMRÅDET**  
 (Område E)  
 Nacka kommun  
 Planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och  
 i mars 2006 samt justerad i februari 2010

Andreas Totschnig  
 Planchef

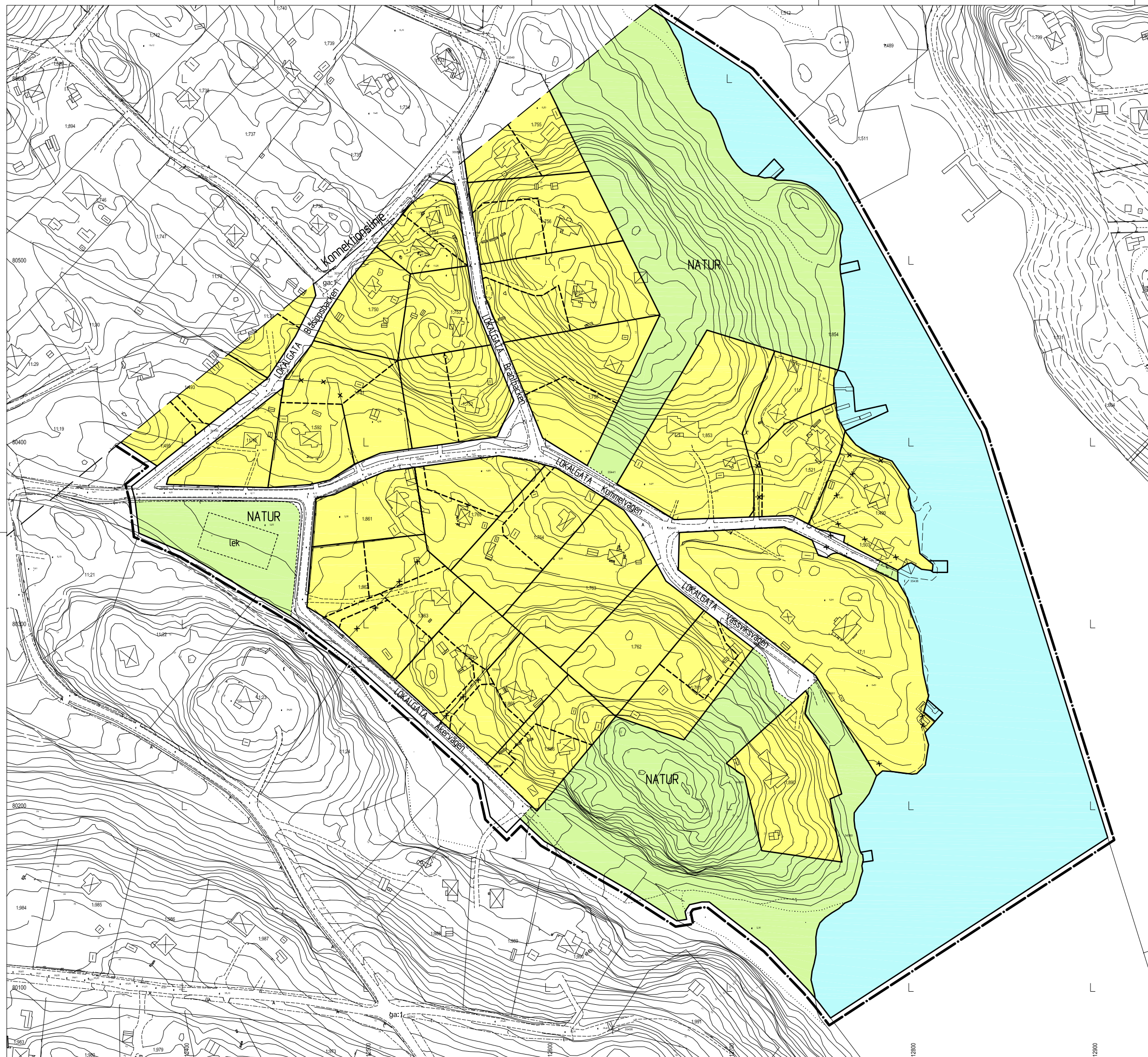
Tord Runnäs  
 Planarkitekt

KFKS 2003/349 214  
 Projnr 9306

Tillstyrkt av MSN 2010-06-16 § 202  
 Antagen av KF 2010-09-13 § 164  
 Laga kraft 2011-02-25

## DP 506





## ILLUSTRATIONSPLAN

## BETECKNINGAR

- Gällande fastighetsgräns avsedd att bibehållas
- x - x - x - Gällande fastighetsgräns avsedd att utgå
- - - - - Föreslagen ny fastighetsgräns

Skala 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 100m



Blad 2 av (2)

Detaljplan för del av Kummelnäs  
**BJÖRNBERGSOMRÅDET**  
 (Område E)  
 Nacka kommun

Planenheten i april 2003, reviderad i november 2003 och  
 i mars 2006 samt justerad i februari 2010

Andreas Totschnig  
 Planchef

Tord Runnäs  
 Planarkitekt

KFKS 2003/349 214  
 Projnr 9306

Tillstyrkt av MSN 2010-06-16 § 202  
 Antagen av KF 2010-09-13 § 164  
 Laga kraft 2011-02-25

DP 506