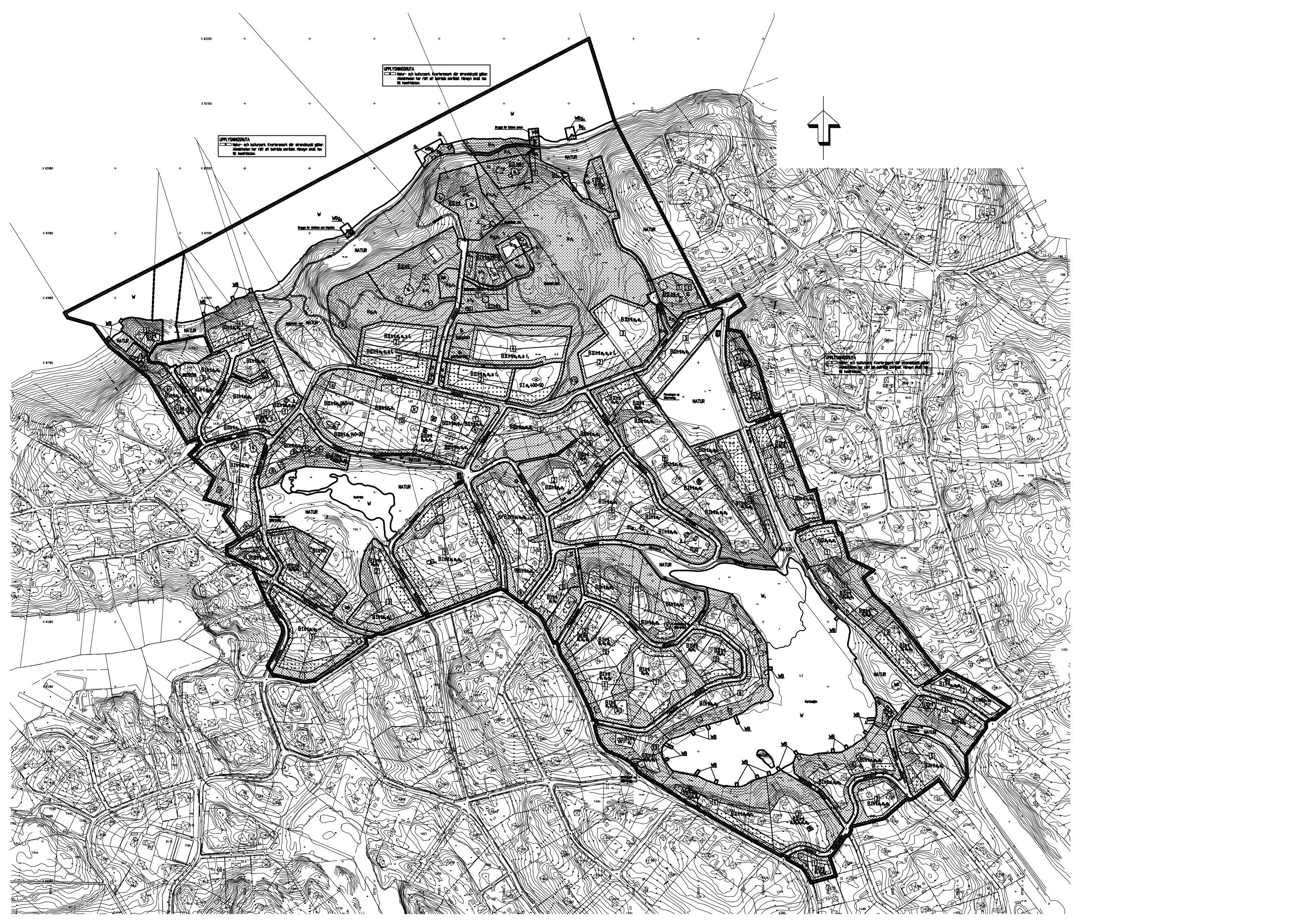
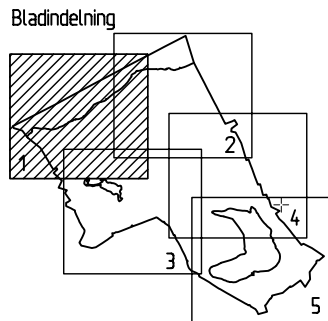


UPPLYSNINGAR
När- och kulturmark. Kvartermark är strändkydd gäller.
Anmärkning för rätt till bevarade verk. Härigen skall tas till beaktning.

UPPLYSNINGAR
När- och kulturmark. Kvartermark är strändkydd gäller.
Anmärkning för rätt till bevarade verk. Härigen skall tas till beaktning.





UPPLYSNINGSRUTA
 Natur- och kulturpark. Kvartersmark där strandskydd gäller. Allmänheten har rätt att beträda området. Hänsyn skall tas till hemfridszon.

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 meter utanför planområdets gränser
 - - - - - Användningsgränser
 - - - - - Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde
GÅNGVÄG	Gångtrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C ₁	Kapell, samlingslokal
C ₂	Café, samlingslokal
E	Teknisk anläggning
N	Natur- och kulturpark
R	Kultur, ruiner
S	Förskola

VATTENOMRÅDEN

W	Öppet vattenområde
W ₁	Vattenområde, i huvudsak våtmark
WB	Mindre byggor för infälliga fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15). Skottsplan för naturområden skall upprättas av huvudnämnden.

slig Gångstig
 dke Dike för avledning av dagvattnet
 lek Lekplats

UTNYTTJANDE, UTFORMNING

e₁ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.

e₂ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med inredningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 38°. Mansardtak och mindre byggnadsdelar, t.ex. takkupor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.

e₃ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med slutningsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där slutningsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.

e₄ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m²; byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.

e₅ Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.
 e₆ Utöver byggnad för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m² per tomt, byggnadshöjden högst 27 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m² får behållas och även återuppföras.

II Högsta antal våningar.
 frit Endast fritliggande hus.

FASTIGHETSINDELNING
 [] Största antal tillåtna fastigheter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

[]	Marken får inte bebyggas.
[]	Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
[]	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
[]	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

n ₁	Natur- och kulturpark skall skötas enligt skottsplan.
n ₂	Staket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
lek	Lekplats får anordnas.
trapp	Trapp får anordnas.
parker	Parkeringsplatser skall finnas.
bolplan	Bolplan skall finnas.
[]	Uttart får inte anordnas.

PLACERING, UTFÖRANDE
 Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt. Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning. Värdefulla byggnader och områden
 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvåra denna miljö får inte vidtas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.
 Utseende (ny bebyggelse)
 1 Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
 2 Lushusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.
 Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

Skyddsbestämmelser
 q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvåras.
 q₂ Ruiner skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandebestämmelser är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
 a Bygglag och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning görs, av på plankanten markerade rivningsobjekt inom Grävlingssjö och upprensning skett av byggnader och anläggningar markerade med q₁, q₂ och k, inom fastigheterna Kummetås 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglag får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd. Bygglag får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 m och större, mätt 1,3 m ovan mark. För byggnader betecknade med k och q krävs bygglag för omgränsning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer.
 Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 - - - - - Område som undantas från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

Blad 1 av(5) 0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo Nacka kommun
 Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Micaela Lavonius Planchef Per Jerling Planarkitekt Angela Jonasson Planarkitekt
 Tillstyrkt av ONB 2005-10-12 §770
 Antagen av KF 2005-12-12 §288
 Laga kraft 2006-06-09

Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Illustrationsplan
 - Gestaltungsprogram för Grävlingssjö
 - Skottsplaner för Grävlingssjö och Dälen

Projnr 9361
 Projnr 9381

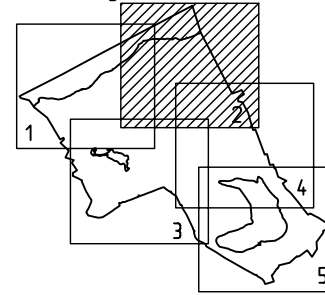
DP 391



UPPLYSNINGSRUTA

Natur- och kulturpark. Kvartersmark där strandskydd gäller. Allmänheten har rätt att beträda området. Hänsyn skall tas till hemfridszon.

Bladindelning



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 meter utanför planområdets gräs
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- GÄNGVÄG Gångtrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C1 Kapell, samlingslokal
- C2 Café, samlingslokal
- E Teknisk anläggning
- N Natur- och kulturpark
- R Kultur, ruiner
- S Förskola

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- W4 Vattenområde, i huvudsak vålmark
- WB Mindre bryggor för intilliggande fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lättå fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15). Skötselplan för naturområden skall upprättas av huvudnämnden.

- stig Gångstig
- dike Dike för avledning av dagvatten
- lek Lekplats

UTNYTTJANDE, UTFORMNING

- e1 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.
- e2 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med inredningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 36°. Marsandtak och mindre byggnadsdelar, t.ex. takkuppor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.
- e3 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med sluttingsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där sluttingsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.
- e4 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m²; byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.
- e5-00-00 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.
- e6 Utöver byggnad för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m² per tomt, byggnadshöjden högst 2,7 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m² får behållas och även återuppföras.

- II Högsta antal våningar.
- frk Endast friliggande hus.
- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter.

FASTIGHETSINDELNING

- 0 Största antal tillåtna fastigheter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning).

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- n1 Natur- och kulturpark skall skötas enligt skötselplan.
- n2 Straket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
- lek Lekplats får anordnas.
- trapp Trapp får anordnas.
- parkering Parkering skall finnas.
- boltp lan Bollplan skall finnas.
- k-0-0-0 Ulfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFÖRANDE

- Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns.
- Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt.
- Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning.
- Värdefulla byggnader och områden
- Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvåra denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasad och tak skall vara av traditionella material. Färgsättning skall anknyta till den äldre villabyggnaden i området.
- Utseende (ny bebyggelse)
- f1 Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
- f2 Lushusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.

Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)

- k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärstråk och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

Skyddsbestämmelser

- q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvåras.
- q2 Ruinen skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
- a Bygglöv och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning gjorts, av på plankartan markerade rivningsobjekt inom Grävlingssjö och uppustning skett av byggnader och anläggningar markerade med q1, q2 och k, inom fastigheterna Kummelås 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd. Bygglöv får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer av 0,15 m och större, mätt 1,3 m ovan mark. För byggnader betecknade med k och q krävs bygglöv för omgärning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Område som undantas från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

Blad 2 av (5) 0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

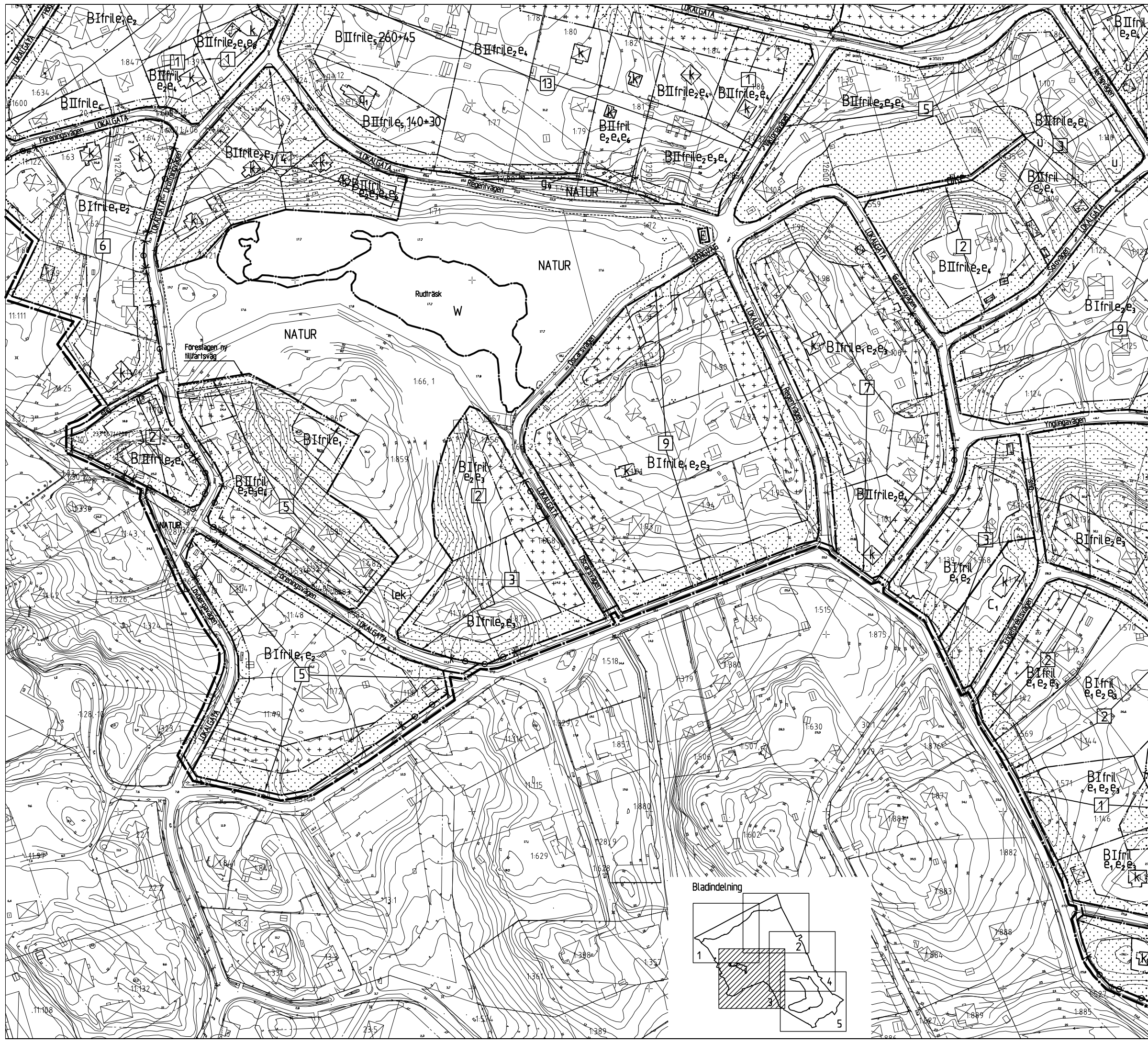
Till planen hör:
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram för Grävlingssjö
- Skötselplaner för Grävlingssjö och Dalen

Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo
Nacka kommun
Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Micaela Lavinus Planchef Per Jerling Planarkitekt Angela Jonasson Planarkitekt
Projnr 9361
Projnr 9381

Tillstyrkt av ONB 2005-10-12 §170
Antagen av KF 2005-12-12 §288
Laga kraft 2006-06-09

DP 391



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

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Längs ritad 3 meter utanför planområdets gränser
 --- Användningsgränser
 --- Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS
 LOKALGATA Lokaltorik
 NATUR Naturområde
 GÅNGVÄG Gångstråk

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 C Kapell, samlingslokal
 L Café, samlingslokal
 E Teknisk anläggning
 N Natur- och kulturpark
 R Kultur, ruiner
 S Skolor

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde
 W4 Vattenområde, i huvudsak våtmark
 WB Mindre byggor för intilliggande fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltäck på 10 ton och bogvältäck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15).
 Skotseplan för naturområden skall upprättas av huvudnämnen.

stig Gångstig
 dke Dike för avledning av dagvattnet
 lek Lekplats

UTNYTTJANDE, UTFORMNING
 e1 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m², byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.
 e2 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med inredningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m², byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 38°. Marsarakt och mindre byggnadsdelar, t.ex. takkupper får efter särskild prövning utsläta tillåtna högsta taklutning respektive byggnadshöjd.
 e3 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med slutförsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m², byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där slutförsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.
 e4 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m², byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.
 e5-6 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.
 e6 Utöver byggnad för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m² per tomt, byggnadshöjden högst 2,7 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m² får behållas och även återuppföras.

II Högsta antal våningar.
 Irit Endast inflyggande hus.

FASTIGHETSINDELNING
 I Största antal tillåtna fastigheter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Markens får inte bebyggas.
 u Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
 u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
 u, p Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
 n1 Natur- och kulturpark skall skötas enligt skotseplan.
 n2 Staket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
 lek Lekplats får anordnas.
 trapp Trapp får anordnas.
 parkering Parkering skall finnas.
 bollplan Bollplan skall finnas.
 Ulfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFÖRANDE
 Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgränser.
 Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt.
 Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning.
 Värdefulla byggnader och områden
 Kulturhistoriskt värdefulla miljö. Åtgärder som kan försvåra denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasad och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.
 Utseende (ny bebyggelse)
 f1 Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
 f2 Lushusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.

Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

Skottsbestämmelser
 q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvåras.
 q2 Ruiner skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
 a Bygglöv och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning gjorts, av på plankartan markerade rivningsobjekt inom Grävlingssberg och upprustning skett av byggnader och anläggningar markerade med q1, q2 och k, inom fastigheterna Kummelns 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglöv får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd.
 Bygglöv får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
 Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer av 0,15 m och större, mätt 13 m ovan mark.
 För byggnader betecknade med k och q krävs bygglöv för omfångning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer.
 Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).

ILLUSTRATIONER
 --- Illustrationstyp
 --- Område som undantas från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

Blad 3 av (5) 0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

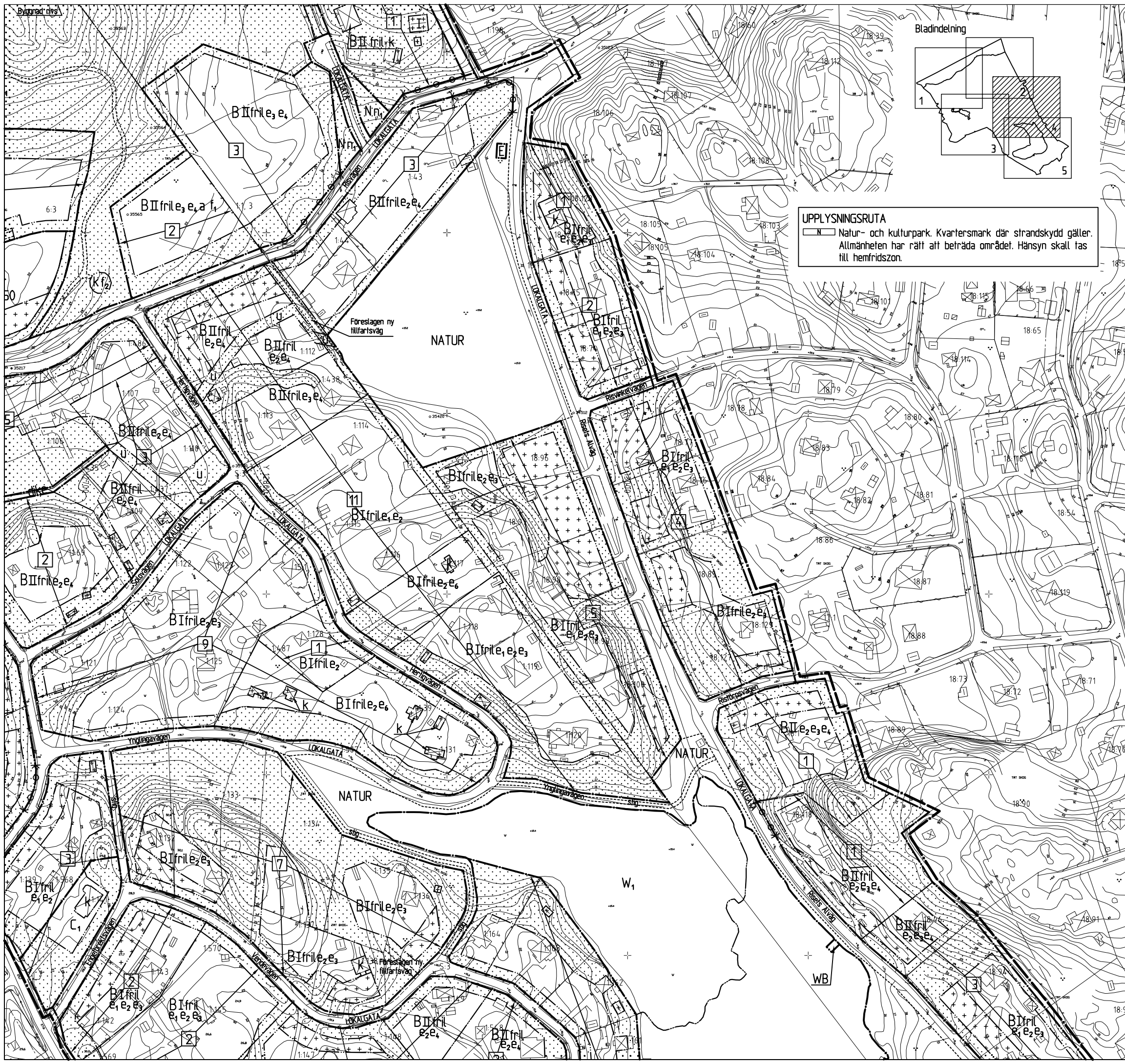
Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo Nacka kommun
 Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Illustrationsplan
 - Gestaltungsprogram för Grävlingssberg
 - Skotseplaner för Grävlingssberg och Dalen

Micaela Lavonius Planchef Per Jerling Planarkitekt Angela Jonasson Planarkitekt
 Tillstyrkt av ONB 2005-10-12 §170
 Antagen av KF 2005-12-12 §288
 Laga kraft 2006-06-09

Projnr 9361
 Projnr 9381

DP 391



UPPLYSNINGSRUTA
 ■ Natur- och kulturpark. Kvartersmark där strandskydd gäller. Allmänheten har rätt att beträda området. Hänsyn skall tas till hemfridszon.

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

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser
 --- Användningsgränser
 --- Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS		ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
LOKALGATA	Lokaltrafik	B	Bostäder
NATUR	Naturområde	C ₁	Kapel, samlingslokal
GÄNGVÄG	Gångtrafik	C ₂	Café, samlingslokal
		E	Teknisk anläggning
		N	Natur- och kulturpark
		R	Kultur, ruiner
		S	Förskola

VATTENOMRÅDEN
 W Oppet vattenområde
 W₁ Vattenområde, i huvudsak våtmark
 WB Mindre byggor för intilliggande fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltäcktryck på 10 ton och boggjättäcktryck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15). Skottsplan för naturområden skall upprättas av huvudmannen.

slg Gångstig
 dke Dike för avledning av dagvattnet
 lek Lekplats

UTNYTTJANDE, UTFORMNING

E₁ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.

E₂ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med inretningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 38°. Mansardtak och mindre byggnadsdelar, tex. takkupor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.

E₃ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med slutföringsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m²; byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där slutföringsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.

E₄ På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m²; byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.

E₅ Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.
 E₆ Utöver byggnad för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-märkt byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m² per tomt, byggnadshöjden högst 2,7 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m² får behållas och även återuppföras.

II Högsta antal våningar.
 fri Endast friliggande hus. ◊.0 Högsta byggnadshöjd i meter.

FASTIGHETSINDELNING
 0 Största antal tillåtna fastigheter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - - - Marken får inte bebyggas.
 - - - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
 - - - - - Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
 u - - - - - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning)

MARKENS ÄNDRANDE (utformning av kvartersmark)
 n₁ Natur- och kulturpark skall skötas enligt skottsplan.
 n₂ Staket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
 lek Lekplats får anordnas.
 lek Lekplats får anordnas.
 trapp Trapp får anordnas.
 parkering Parkering skall finnas.
 bollplan Bollplan skall finnas.
 k - - - - - Ulfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFÖRANDE
 Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgränser.
 Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt.
 Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning.
 Värdefulla byggnader och områden
 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvaka denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.
 Utseende (ny bebyggelse)
 1 Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
 2 Lushusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.
 Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärstråk och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

Skyddsbestämmelser
 q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvakas.
 q₂ Ruinen skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
 a Bygglag och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning gjorts, av på plankanten markerade rivningsobjekt inom Grävlingsberg och upprustning skeff av byggnader och anläggningar markerade med q₁, q₂ och k, inom fastigheterna Kummelns 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglag får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd.
 Bygglag får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
 Marklov krävs för fällning av träd med en standardmeter av 0,15 m och större, mätt 1,3 m ovan mark.
 För byggnader betecknade med k och q krävs bygglag för omgärning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer.
 Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 - - - - - Område som undantas från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

Blad 4 av (5) 0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo Nacka kommun
 Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Illustrationsplan
 - Gestaltungsprogram för Grävlingsberg
 - Skottsplaner för Grävlingsberg och Dalen

Micaela Lavonius Planchef Per Jerling Planarkitekt Angela Jonasson Planarkitekt
 Tillsyrat av ONB 2005-10-12 §170. Anslaget av KF 2005-12-12 §288. Laga kraft 2006-06-09

Projnr 9361 Projnr 9381

DP 391



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 meter utanför planområdets gränser
 --- Användningsgräns
 --- Egenkapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 GÅNGVÄG Gångtrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 C1 Kapell, samlingslokal
 C2 Café, samlingslokal
 E Teknisk anläggning
 N Natur- och kulturpark
 R Kultur, ruiner
 S Förskola

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde
 W1 Vattenområde, i huvudsak våtmark
 WB Mindre byggor för intilliggande fastigheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vågar skall dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och bogaxeltryck på 16 ton (se planbeskrivning sid. 15).
 Skottsplan för naturområden skall upprättas av huvudmannen.

slig Gångstig
 dke Dike för avledning av dagvatten
 lek Lekplats

UTNYTTJANDE, UTFORMNING
 E1 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 160 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 8 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 170 m², byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 27°.

E2 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med inredningsbar vind, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m², byggnadshöjden högst 4,5 m, taklutningen högst 38°. Marsandtak och mindre byggnadsdelar, t.ex. takkupor får efter särskild prövning överstiga tillåten högsta taklutning respektive byggnadshöjd.

E3 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i en våning med slutförsvåning, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 120 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 6 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 150 m², byggnadshöjden högst 4,5 m och på den sida där slutförsvåning utförs högst 6,2 m, taklutningen högst 27°.

E4 På tomt med tomtarea mindre än 2000 m² där huvudbyggnad uppförs i två våningar, får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 90 m². På tomt med tomtarea större än 2000 m² får huvudbyggnadens byggnadsarea högst vara 4,5 % av tomtarea. Huvudbyggnadens byggnadsarea får dock högst vara 120 m², byggnadshöjden högst 6,0 m, taklutningen högst 27°.

E5-000 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus/garage.
 E6 Utöver byggnad för huvudbyggnad och uthus/garage, får befintlig k-markerad byggnad (k-bonus) finnas. Det får dock inte byggas till eller återuppföras.

Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garagebyggnader är 40 m² per tomt, byggnadshöjden högst 27 m, taklutningen högst 27°. Befintliga gårdsbyggnader med en byggnadsarea överstigande 40 m² får behållas och även återuppföras.

II Högsta antal våningar.
 fnt Endast friliggande hus. 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter.

FASTIGHETSINDELNING
 0 Största antal tillåtna fastigheter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Mark för inte bebyggas.
 Mark för endast bebyggas med uthus och garage.
 Mark skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
 u Mark skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar (se genomförandebeskrivning)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
 n1 Natur- och kulturpark skall skötas enligt skottsplan.
 n2 Staket och murar som avskärmning mellan fastigheter får inte uppföras (se planbeskrivning sid. 13).
 lek Lekplats får anordnas.
 trapp Trapp får anordnas.
 parkering Parkering skall finnas.
 botplan Botplan skall finnas.
 Ulfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFÖRANDE
 Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgränser.
 Dagvatten inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas inom respektive tomt.
 Enskild avloppsanläggning som godkänns av kommunen som kretslopps lösning får anordnas efter särskild prövning.
 Värdefulla byggnader och områden
 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvärsa denna miljö får inte vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasaderna och tak skall vara av traditionella material, färgsättning skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.
 Utseende (ny bebyggelse)
 Ny bebyggelse skall utformas enligt gestaltungsprogram.
 Lushusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originalutförande.
 Varsamhetsbestämmelse (befintlig bebyggelse)
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad (se planbeskrivning sid. 12).

Skottsbestämmelser
 q1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte försvärsa.
 q2 Ruiner skall bevaras och säkras från ytterligare förfall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandeföreläggelse är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
 a Bygglag och fastighetsbildning tillåts ej förrän rivning gjorts, av på plankarten markerade rivningsobjekt inom Grävlingssberg och upprustning skett av byggnader och anläggningar markerade med q1, q2 och k, inom fastigheterna Kummelväns 6:1, 6:2 och 6:3.

Bygglag får inte ges förrän fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen är genomförd.
 Bygglag får inte ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.
 Marklov krävs för rälling av länd med en standardmeter av 0,15 m och större, mått 13 m ovan mark.
 För byggnader betecknade med k och q krävs bygglag för omgärning av fasad, byte eller ändring av fönster, dörrar och andra fasaddetaljer.
 Kommunen är inte huvudman för allmänna platser (vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser m.m.).

ILLUSTRATIONER
 --- Illustrationslinje
 --- Område som undantags från antagande enligt kommunfullmäktiges beslut 2005-12-12 § 288

Blad 5 av (5) 0 10 20 30 40 50 Skala 1:1000 100m

Detaljplan för GRÄVLINGSBERG OCH SÖDER GRÄVLINGSBERG, Boo Nacka kommun
 Planenheten september 2003, reviderad i september 2005

Micaela Lavonius Planchef Per Jerling Planarkitekt Angela Jonasson Planarkitekt Projnr 9361 Projnr 9381

Tillstyrkt av ONB 2005-10-12 §170
 Antagen av KF 2005-12-12 §288
 Laga kraft 2006-06-09

Till planen hör:
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Illustrationsplan
 - Gestaltungsprogram för Grävlingssberg
 - Skottsplaner för Grävlingssberg och Dalen

DP 391

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten september 2003, reviderad september 2005

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltningprogram för Grävlingsberg
- Upprustningsprogram för Grävlingsberg
- Skötselplaner för Grävlingsberg och Dalen
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Planområdet består av två delområden, *Grävlingsberg* och *Söder Grävlingsberg*, vilka tidigare behandlades som två planområden. Efter beslut om sammanläggning i Kommunstyrelsen april 2002 behandlas områdena som ett planområde.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen av området är att ge möjlighet till en utbyggnad av villor, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, ordna de sanitära förhållandena genom införande av kommunalt vatten- och avlopp samt att ordna vägförbindelser, naturmark m.m. så att området fungerar för ett permanent boende.

Vidare är syftet med planläggningen av Söder Grävlingsberg att i huvudsak bibehålla nuvarande tomtindelning. Inom Grävlingsberg tillåts avstyckning av nya villatomter, inom ett begränsat område. Passagen genom Grävlingsberg och strandzonen görs tillgänglig för allmänheten. Dessutom ska mark reserveras för en framtida förskola inom Grävlingsberg.

Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser, dvs. vägar, gångvägar, naturmark, lekplatser, strandpromenad m.m. innebär att vägföreningarna i området svarar för utbyggnad och underhåll av dessa.

PLANENS HUVUDDRAG

Bebyggelsens placering på tomten, vegetationen, den kuperade terrängen och vägnätet skapar områdets karaktär. De i många fall stora förgårdarna och stenmurarna är mycket typiska för området. Området har byggts ut långsamt och flera byggnadsstilar finns representerade där en stor del av den äldre bebyggelsen har kvar sin ursprungliga form medan andra är tillbyggda. Utgångspunkten i detaljplanarbetet har varit att säkerställa och utveckla dessa karaktärsdrag.

Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser av natur och kulturhistorisk värdefull miljö och medger utökade byggrätter på befintliga tomter. Avstyckning och exploatering av totalt 16 nya villatomter tillåts norr om Drottningvägen. Exploateringen av de nya villorna ska dock föregås av en upprustning av kulturmiljön inom Grävlingsberg och borttagande av viss bebyggelse. För att säkerställa tillgängligheten för allmänheten utformas delar av Grävlingsberg och Dalen (Velamsund 1:8) som allmän platsmark. Allmänheten har rätt att beträda N (Natur- och kulturpark) i de inre delarna av Grävlingsberg och Dalen eftersom strandskydd råder, dock med hänsyn tagen till hemfridszonen.

Vägnätet ses i tre nivåer – huvudväg, uppsamlingsväg och lokalväg. Huvudvägen – Kummelnäsvägen avses behandlas i en särskild detaljplan. Uppsamlingsvägarna ska ha en standard som medger att två bilar möts. På vissa av uppsamlingsvägarna föreslås gångbana. Lokalvägarna tillåts ha en lägre standard för att bibehålla områdets småskalighet.

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kretsloppslösning kan få anordnas om så är möjligt, efter en särskild prövning på respektive fastighet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo. Planen avgränsas i söder av Kummelnäsvägen och fastigheterna med angöring mot Högbergsvägen, i väster av Lövbäcksvägen, fastigheterna närmast väster om Drottningvägen och Hedevägen, i norr av Höggarnefjärden, samt i öster av fastigheterna närmast öster om Risets Alväg och en del av Vikinghillsvägen.

Fastigheterna på östra sidan av Risets Alväg har medtagits i planområdet därför att de nyttjar Risets Alväg och det vid VA-utbyggnaden är möjligt att ansluta även dem. Avgränsningen i söder har gjorts mot Kummelnäsvägen som är en kommunal gata. Även den västra avgränsningen är gjord med tanke på möjlig VA-anslutning vid utbyggnad. Avgränsningen i väster har gjorts för att inkludera fastigheterna i Norra Hagens tomtägarförening.

Areal

Planområdets totala areal är ca 82 hektar. Vattenområden, d.v.s. sjöarna Karbosjön och Rudträsk samt en del av Höggarnefjärden ingår i området.

Markägoförhållanden

Planområdet består till största delen av enskilt ägda fastigheter, ca 200 st. Kummelnäs 6:2, 6:3 och 6:4 inom Grävlingsberg ägs av Kummelnäs 6:2 Kommanditbolag. Andra markägare i området, vilket främst gäller väg-, vatten- och naturmark, är Östra Kummelnäs fastighetsägareförening, Norra Hagens tomtägarförening och Risets tomtägarförening.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt kommunens tidigare översiktsplan från 1992, anges på markanvändningskartan att Söder Grävlingsberg är ett förnyelseområde för bostäder och Grävlingsberg är ett institutionsområde. I översiktsplanens rekommendationer anges att medgivande av nya permanentbostäder ska föregås av en detaljplaneläggning och att värdefull bebyggelse bör skyddas med q-bestämmelser. Vidare sägs i rekommendationerna:

”Vid ärendeprövning och detaljplaneläggning skall områdesbestämmelserna och följande beaktas:

- det glesa bebyggelsemönstret med hus långt från vägen och stora tomter bevaras
- det slingrande och väl terränganpassade vägnätet bevaras
- eventuella nytillkommande byggnader placeras in varsamt i terrängen och utformas så att de harmonierar med den befintliga bebyggelsen
- vissa mindre områden som är viktiga från natursynpunkt skall bevaras.

I detaljplan bör ett flertal byggnader betecknas med q. Dessa q bör omfatta rivningsförbud, förbud mot förvanskning av byggnader och omgivande miljö och bevarande av befintliga detaljer (speciellt viktigt för sommarvillorna).

Lovplikten bör höjas för hela området och även gälla omfärgning av en- och tvåbostadshus, underhållsåtgärder (ev. bara för q) och trädfällning, schaktning och fyllning. Naturvårdsintresset skall särskilt beaktas.”

I Nacka översiktsplan 2002 är den framtida markanvändningen för Söder Grävlingsberg enbostadshus, som föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut och för Grävlingsberg en besöksanläggning.

Riksintressen

Stora delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården längs Nackas norra kust samt riksintresse för kust- och skärgården. Höggarnsfjärden omfattas även av riksintresse för farled (inseglingsled till Stockholm).

Enligt riksintresset för Nackas norra kust ligger värdet bl.a. i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären och 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, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller idag områdesbestämmelser (OB 3), som vann laga kraft i november 1992. Områdesbestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och innehåller bestämmelser till skydd för kulturhistorisk värdefull miljö och befintlig vegetation. Enligt dessa får huvudbyggnad endast uppgå till 45 m² byggnadsarea i en våning med loft och uthus till högst 20 m² byggnadsarea. Inom området finns dock ca 60 st. permanentklassade bostäder som inte omfattas av dessa bestämmelser. Hela området utmed kusten utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull miljö där lovpikten är utökad.

Området omfattas av utökad strandskydd enligt 7 kap. § 13-17 i Miljöbalken, 300 m ut i vattnet och 300 m upp på land längs kusten. Strandskyddet gäller även 100 m i vatten och på land runt sjöarna Karbosjön och Rudträsk.

Program för planområdet

Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo, godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25 utgör ett handlingsprogram för planarbetet.

En startpromemoria med program för Söder Grävlingsberg godkändes av Kommunstyrelsen i december 1999. Detaljplanearbete pågick tidigare för Grävlingsberg mellan åren 1998 och 2001. Efter samrådskedet avbröts planarbetet på dåvarande fastighetsägares begäran. En ny fastighetsägare lämnade in en ansökan om att återuppta detaljplanearbetet i november 2001. En ny startpromemoria med program för Grävlingsberg godkändes av Kommunstyrelsen i april 2002.

Kulturminnesvårdsprogram, inventeringar

I Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram *Kulturhistoriska miljöer* ingår hela planområdet i en helhetsmiljö, dvs. en miljö som har en för kommunen värdefull struktur i behåll. Delar av området har värderats som närmiljöer, dvs. områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. I samband med detaljplanearbetet har inventeringar utförts av bl.a. läns museet och sakkunniga antikvarier. Dessa inventeringar har legat till grund för de skyddsbestämmelser som kulturhistoriskt värdefulla objekt och miljöer givits.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Området Söder Grävlingsberg tillhörde ursprungligen Kummelnäs gård respektive Velamsunds gård, men styckades av vid 1800-talets slut och såldes. Under 1860-talet började de första sommarvillorna byggas nära vattnet. 1907 köpte Kristna Egnahemsföreningen östra Kummelnäs. Vägar och tomter stakades ut och stod snart till försäljning. På 1910- och 1920-talen uppfördes egnahem och sommarstugor. Den frikyrkliga gemenskapen var stor och 1925 uppfördes också Kummelnäs kapell. Från 1930-talet fram till 1950-talet utvidgades bebyggelsen med sportstugeområden. Riset styckades på 1940-talet och Aktiebolaget Tusculum sålde tomterna. Sedan 1950-talet

har det i stort sätt inte tillkommit någon bebyggelse med undantag för enstaka sportstugor.

Grävlingsberg utgör en synnerligen intressant kulturhistorisk miljö. Fastigheterna Kummelnäs 6:1, 6:2, 6:3 och 6:4 avsöndrades 1898 från Kummelnäs Gård i syfte att fungera som sommarnöje för affärsbröderna Emil och Oscar Hermann från Schlesien. Bröderna lät uppföra sommarvillorna *Storgården* och *Utsikten* i tysk nationalromantisk stil. Utöver de två huvudbyggnaderna uppfördes en mängd mindre byggnader som lusthus, tjänstebostäder och ekonomibyggnader samt även en borgruin på områdets högsta punkt. Baptisterna köpte fastigheterna 1946 och Grävlingsberg fungerade som en fritidsgård fram till 1997. På 1970-talet lät baptisterna uppföra *Kapellet* mellan de båda huvudbyggnaderna, att användas som församlingsgård. *Storgården* m.fl. äldre gårdsbyggnader samt *Kapellet*, har tillsammans med nyare gäststugor under senare år använts för konferens- och pensionärsrörelse inom området. Nuvarande fastighetsägare för Kummelnäs 6:1, 6:2, 6:3 och 6:4 använder Grävlingsberg huvudsakligen för bostadsändamål. Inom området bedrivs förskola sedan ett antal år i provisoriskt uppställda baracker.

Fastigheten Velamsund 1:8 (Dalen) avsöndrades från Velamsunds Gård på 1880-talet. Fastigheten består till största delen av bergbunden skogsmark med inslag av tidigare odlade områden. I modern tid har tre fastigheter avsöndrats från Velamsund 1:8 för sommarvillabebyggelse, *Dalen* (1881), *Dalens annex* (1902) och f.d. trädgårdsmästarbostaden. Dessa tre fastigheter används idag för åretruntboende.

Mark och vegetation

Hela norra Boo utgörs av en förkastningsbrant som sträcker sig från Stockholms innerstad och vidare österut. Från Höggarnsfjärden möter de höga höjderna vattnet i branta bergsstränder. Hela planområdet är starkt kuperat. Tall och björk dominerar tillsammans med asp, al och sälg. I vissa områden förekommer inslag av ek. Tallen dominerar på de högre liggande partierna och på hällmarken och i sänkorna dominerar lövträden. I de fuktigare delarna växer främst olika salixarter som bildar täta ogenomträngliga bestånd. Många tomter i området består dels av en mer anlagd trädgårdsdel och dels en naturmarksdel. På flera ställen är vegetationen sparad utmed vägarna vilket också ger ett intryck av natur.

Grävlingsberg karaktäriseras av den tallskogsbevuxna norrslutningen som är starkt exponerad från sjösidan. Området har en dramatisk topografi med en höjdskillnad på 50 m vilket ger förutsättningar till storslagna utblickar. Inom området finns ett flertal vegetationstyper, alltifrån torra hällmarkspartier med gamla skärgårdstallar till partier med gamla vackra ekar och små kärrpartier. Naturmarken inom Grävlingsberg har varit föremål för en landskapsinventering utförd i oktober 1998. Inom fastigheten Velamsund 1:8 (Dalen) finns en gammal trädgård i dess centrala del. När det gäller landskapsbilden har byggnaderna inom Grävlingsberg och Dalen underordnats landskapet med sin vegetation.

Geotekniska förhållanden

Den största delen av området består av normalblockig morän och berg i dagen. Detta gäller särskilt de högre partierna och området närmast Höggarnsfjärden. På några få mindre och mer låglänta partier består marken av lera. Tillrinningsområdet till Karbosjön liksom en del av naturområdet väster om Risets Alväg och området norr om Rudträsk, består av kärrmark.

Området utgörs av normalradonmark och i områdena med lera där lerlagret är tillräckligt tjockt av lågradonmark. Radonmätningar bör utföras i hus i speciellt utsatta positioner. I samband med bygglovprövning avgörs om utförligare radonundersökning behövs, lämpligen i anslutning till geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Områdets karaktär

Ett abstrakt begrepp som *områdets karaktär* är svårt att beskriva och ofta finns olika uppfattningar om vad som är områdets karaktär. Ett genomgående drag är dock att en stor del av bebyggelsen finns kvar i sin ursprungliga form eller endast har genomgått mindre förändringar, vilket gör att området återspeglar sommarhöjesbebyggelsens utveckling i Stockholms skärgård. Husen är i allmänhet placerade långt in på tomterna och avgränsningen av tomten utgörs ofta av stenmurar, häckar eller staket. Gaturummen upplevs som lummiga och den kuperade terrängen tillsammans med vegetationen gör att siktlinjerna blir korta. Detta ger en känsla av att färdas genom flera mindre landskapsrum när man rör sig längs vägarna.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ca 200 fastigheter. Av dessa har ca 60 fastigheter i gällande områdesbestämmelser klassats som bostad för permanentboende. Den verkliga andelen permanentboende i området är dock större eftersom många bor permanent i sina fritidshus. En liten del utgörs av obebyggda tomter. En del tomter utgör små skåp och kilar utan möjlighet att bebygga.

Husen i området har en varierad standard och storlek. Många är ursprungliga fritidshus som byggts till motsvarande ett permanentbostadshus. Den vanligaste hustypen är sommarstugor från olika tidsperioder oftast i en våning med loft eller endast i en våning. Även äldre 2-planshus förekommer. Genomgående för området är husens varsamma placering i terrängen. Fasadmaterialet är oftast trä målat i falurött eller herrgårdsgult, även grönt och vitt förekommer. De mindre sport- och sommarstugorna är ibland bruna. Ett fåtal hus har tegel- eller putsfasad.

Kulturmiljö och landskapsbild

Sommarhöjerna från 1800-talets slut karaktäriseras av stora sjötomter, lummiga trädgårdar och en rikt utsmyckad panelarkitektur med stora verandor ut mot vattnet. Idag är endast ett fåtal bevarade.

Området runt Drottningvägen utgör de bäst bevarade delarna av östra Kummelnäs egnahems- och sommarstugeområde. Här återfinns välbevarade exempel på den första egentliga permanentbebyggelsen i Kummelnäs. Villornas karaktär är den individuella utformningen och präglas ofta av enkel jugendstil. Tomterna är anlagda och omgärdas av häckar eller staket. Vid Kummelnäsvägen ligger Kummelnäs kapell, ett före detta bageri och en numera nedlagd butik från 1910-talet. Sydväst om Karbosjön finns välbevarade sommarstugor och enstaka egnahem från huvudsakligen 1920-talet. Sommarstugorna är ofta mindre trähus.

Att detta har varit ett område för arbetare och lägre tjänstemäns fritidsboende är något som tydligt avspeglas i bebyggelsen. Denna är särdeles heterogen; medelstora

före detta sommarvillor, sommarstugor, sportstugor och egnahem blandat med senare tillkomna enfamiljshus och dagens nyuppförda fritidshus på 45 m², speglar ett område med en långsam utbyggnadstakt.

Många hus har ett kulturhistoriskt egenvärde, några är till och med synnerligen värdefulla, men värdet ligger ändå främst i helhetsmiljön. Husen med sina tomter, de slingrande smala grusvägarna, terrängen och vegetationen, murar och terrasseringsar är några av beståndsdelarna i denna miljö. Husen är ofta placerade mitt på tomten och på det högsta partiet. Terrängförhållande och vegetation gör att bebyggelsen på vissa ställen är dold från vägen. På tomterna finns i regel också allehanda små uthus oftast i samma material och färgsättning som boningshuset. På de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. När området styckades var det vanligt att man köpte två angränsande tomter vilket givit området en struktur som ännu finns kvar och som betyder mycket för bevarandet av områdets karaktär. Medelstorleken på tomterna är idag ca 2600 m².

I den nordvästra delen av området ligger Norra Hagen. Här är tomterna mindre och öppna, med små sommar- och fritidshus i exponerade lägen. Här finns också flera hus som är kulturhistoriskt intressanta.

Grävlingsberg domineras av en bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde, speglande den första etableringen kring sekelskiftet av besuttna stockholmares sommarnöjen i skärgården. Förutom de två huvudbyggnaderna *Storgården* och *Utsikten* bidrar även gårdshus, naturmark, entrévägen till området, gångvägar, stigar, utsiktsplatser, trappor m.m. till att göra Grävlingsberg till en intressant helhetsmiljö, som minner om hur området använts tidigare. Som ett unikt och romantiskt inslag finns de två borgruinerna. Inom Velamsund 1:8 utgör de två sommarvillorna *Dalen* och *Dalens annex* två kulturhistoriskt mycket värdefulla sekelskiftesvillor.

Den äldre kulturhistoriska bebyggelsen och anläggningarna inom Grävlingsberg är i behov av underhåll och upprustning. Några av de byggnader som tillkommit i senare tid för bl.a. uthyrningsändamål, är i dåligt skick och är inte anpassat för områdets nya användningssätt.

Bebyggelse inom Grävlingsberg och Dalen (inventering 2000)

Storgården (huvudbyggnad Kummelnäs 6:1) Uppförd av byggmästare Julius Ernst Thomas från Tyskland 1898, som sommarnöje åt Emil Hermann. Exteriören bär tysk prägel med en blandning av tegel, puts och trä. Förändringar har gjorts under åren, såväl exteriört som interiört; dock har trapphallen kvar sin jugendkaraktär. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

Utsikten (huvudbyggnad Kummelnäs 6:2) Villa uppförd, av ovan nämnde byggmästare, år 1899 som sommarnöje åt Oscar Hermann. Den har samma karaktär som Storgården men är mindre och i större utsträckning förändrad, både exteriört och interiört. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

Ruiner, 2 st. Uppförda kring 1910, med syfte att efterlikna ruinerna av en medeltida Rhenborg. Dessa är tillsammans med de två villorna unika inslag i Stockholms skärgård. Den ena, byggd i tegel, inrymde en vattenreservoar, som via ledningar försåg villorna med vatten. Här har troligen funnits en festsal, portvaktsrum m.m. Stort kulturhistoriskt värde.

F.d. badhus (sjöbod vid stranden) Uppfört vid sekelskiftet och har kvar sin ursprungliga utformning, men ej samma färg. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön.

F.d. tvättstuga (sjöbod vid stranden) Uppförd vid sekelskiftet med bevarad äldre karaktär men ommålade ett antal gånger. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön.

F.d. åretruntbostad för gårdskarlen ("Solstugan", sydväst om ruinerna) Uppförd vid tidigt 1900-tal; nu med tillbyggd veranda. Färgsättningen är inte ursprunglig. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön.

F.d. tjänstebostad ("Stallet", sydväst om ruinerna) Uppförd vid tidigt 1900-tal. Något förändrad exteriör samt mycket förändrad interiör. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön.

Personalutrymme (gårdshus/uthyrningsrum för Utsikten) Eventuellt byggd av Baptisterna på 1950-talet. Byggnaden är placerad så att den skymmer villa Utsikten från Uppfartsvägen.

Tvättstuga (gårdshus för Storgården) Byggd av Baptisterna. Placeringen tyder även här på att huset byggts efter familjen Hermanns tid.

Kapell/församlingshem Byggd av Baptisterna i Stockholm på 1970-talet.

Baracker för förskola Byggda på 1970-talet.

Förrådsbyggnad (öster om Storgården) Ombyggd för uthyrning

Uthyrningsstugor (3 stugor inom Kummelnäs 6:4,2)

Scoutstuga (sydöst om ruinerna) I förfall.

Dalen (huvudbyggnad Velamsund 1:298) Avsöndrad från 1:8. Byggdes som sommarnöje 1881 åt häradshövding C G Edman och inköptes 1890 av grosshandlare Carl Ameln, med norskt ursprung. Exteriört mycket välbevarad. Ett framstående exempel på 1880-talets sommarnöjen i Stockholms skärgård. Av mycket stort kulturhistoriskt värde.

Dalens annex (huvudbyggnad Velamsund 1:49) Ovannämnde Carl Ameln lät 1902 bygga en sommarbostad åt sin dotter. Huset är ritat av arkitekt Lars Israel Wahlman och har idag en nästan oförändrad såväl exteriör som interiör. Av synnerligen stort kulturhistoriskt värde.

F.d. trädgårdsmästarbostad till Dalen (huvudbyggnad Velamsund 1:23) Förändrad i färg, form och material. Kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön.

Service

Ca 1 km öster om planområdet finns Backeboskolan som är en enskild skola med förskola och årskurs 1-6. Myrsjöskolan (förskola och årskurs 1-9) och Sågtorpsskolan

(förskola och årskurs 1-6) finns ca 2,5 km söder om planområdet. Mark för en ny skola har i förslaget till ny översiktsplan reserverats i Rams Mora ca 1 km söder om planområdet. Förutom Kummelnäs förskola som ligger i direkt anslutning till planområdet och föräldrakooperativet Regnbågen ca 250 m längre bort finns det även flera familjedaghem och i Kummelnäs kapell finns en öppen förskola. Inom Grävlingsberg finns också en förskola som bedriver Waldorfpedagogik.

All dagligvaruhandel, post, bank, systembolag och övrig kommersiell service finns i Orminge centrum på ca 3,5 km avstånd. Där finns även vårdcentral.

Rekreatiomsområden

Grävlingsberg med sin sparsamma bebyggelse utgör planområdets största naturområde, marken är dock privatägd. Trots det används områdets stigar, utsiktsplatser m.m. av allmänheten eftersom området haft en annan användning tidigare.

En sammanhållen strandpromenad med högt rekreativsvärde finns längs stranden med början från Östra Uppfartsvägen, förbi Grävlingsberg och Dalen och vidare upp till Sångfågelvägen som ligger utanför planområdet. Även på två platser i Norra hagen har allmänheten tillgång till Höggarnsfjärden.

Inom planområdet finns även ett antal mindre naturområden som förblivit obebyggda. Även dessa är viktiga rekreatiomsområden för de närboende och av betydelse för växt- och djurlivet.

Velamsunds naturreservat ca 1 km öster om planområdet är ett rekreatiomsområde med vandringsleder m.m. Även Rams Moraområdet sydost om planområdet är viktigt ut natur- och rekreativsynpunkt.

Vattenområden

I planområdet finns två sjöar, Karbosjön och Rudträsk som har såväl rekreativsvärden som betydelse för växt- och djurlivet. De båda sjöarna är kraftigt övergödda och igenväxta framför allt pga. utsläpp från enskilda avloppsanläggningar i sjöarnas tillrinningsområden men även från förorenat dagvatten. Avloppsvattnet innehåller bl.a. växtnäringsämnen kväve och fosfor. Effekten av övergödningen dröjer sig kvar i sjösystemen mycket länge eftersom stora mängder fosfor ligger i sjösedimenten. Övergödningen återspeglas i algblooming och kraftig vegetationsutbredning. Vattenytorna är till stora delar täckta av gula och vita näckrosor samt vass och sälg. Runt stränderna växer främst sälg, al och björk. Vattenståndet varierar kraftigt i dagsläget och lägger stundtals delar av tomter under vatten. Flera fastigheterna med sjötomt, har idag bryggor för bad eller båtångöring.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs huvudsakligen från Kummelnäsvägen, Lövbergavägen och Vikingshillsvägen. Risets Alväg och Risvägen har Risets vägförening som huvudman. Alla övriga vägar dvs. huvuddelen, sköts av Kummelnäs vägförening.

Det befintliga vägnätet i planområdet är småskaligt, har en låg standard och de flesta är belagda med grus planerade för en fritidshusbebyggelse. De slingrar sig fram efter

de topografiska förutsättningarna och det finns siktproblem på vissa platser. På vissa branta vägvsnitt kan problem med framkomlighet uppstå särskilt under vintertid. För de oskyddade trafikanterna, dvs. gående och cyklister finns inte några trottoarer eller cykelbanor. På de mindre vägarna är dock trafikrytmen relativt lugn. Många backkrön med skymd sikt, vegetation samt bebyggelse nära korsningar bidrar till trafiksäkerhetsproblem vid en ökad trafikmängd, vilket en utbyggnad av området ger.

Regentvägen, Viktoriavägen, Oscarsvägen och Gustafsvägen möts i en femvägskorsning. Denna är svårorienterbar, har skymd sikt med backkrön vilket innebär låg trafiksäkerhet. Korsningen Föreningsvägen-Drottningvägen fungerar i praktiken som två korsningar med mycket smal körbana, tvära hörn och skymd sikt. I mitten av korsningen finns en gräsbevuxen yta med några träd.

Kollektivtrafik

De större vägarna Kummelnäsvägen och Vikingshillsvägen i anslutning till planområdet, är belagda med asfalt och har kommunen som huvudman. Dessa vägar trafikeras av busslinje 421 respektive 448. Busshållplatserna saknar i de flesta fall avstigningsytor och fickor. I övrigt saknas kollektivtrafik i området.

Vattentrafik

Waxholmsbolaget bedriver pendel- och skärgårdstrafik under en stor del av året. Angöring sker närmast vid Risets och Hasseluddens bryggor. Båtarna angör dock inte planområdet. För att få till stånd ytterligare en angöringsbrygga krävs ett större underlag, dessutom krävs plats för parkering i dess anslutning.

Teknisk försörjning

De flesta fastigheter i området har idag enskilda vatten- och avloppslösningar. Många är otillräckliga och påverkar den omgivande miljön negativt.

Grävlingsberg har idag en provisorisk anslutning till det kommunala vattennätet men ingår inte i kommunens VA-verksamhetsområde. Grävlingsberg har ett enskilt avloppsreningsverk av typen bioclere.

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid femvägskorsningen. Utanför planområdet finns ytterligare en transformatorstation vid Risvägen.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Detta innebär en ökad byggrätt för de fastigheter som tidigare klassats som fritidshusfastigheter. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö skall så långt möjligt med en permanentbebyggelse, bevaras och skyddas. Styckningar ska generellt inte tillåtas, men ett mindre antal kan dock medges. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till fastigheten, landskapsbilden och kulturmiljön.

Planläggningen syftar vidare till en förbättring av sanitära förhållanden av Karbosjön och Rudträsk. Enskilda vatten- och avloppslösningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. I enstaka fall, där så bedöms lämpligt kan enskilda

kretsloppslösningar få anordnas. Detaljplanen föreslår nödvändiga förbättringar av områdets vägar, gångvägar, naturmark m.m. Ansvaret för den allmänna platsmarken ligger på den enskilda huvudmannen.

Den kulturhistoriska helhetsmiljön inom Grävlingsberg ska bevaras och rustas upp. När upprustningen av den kulturhistoriska miljön inom Grävlingsberg skett tillåts avstyckning och nyexploatering av totalt 13 nya villatomter norr om Drottningvägen/Risvägen. Av kulturhistoriska skäl ska även Dalen bevaras och underhållas. Från Velamsund 1:8 tillåts 3 villatomter att styckas av. Entrén till Grävlingsberg, liksom gångvägar ner till vattnet och stora delar av strandzonen inom Grävlingsberg och Dalen från Östra Uppfartsvägen bort mot Sångfågelvägen utformas som allmän plats.

Allmänheten har rätt att beträda kvartersmark betecknat N (Natur- och kulturpark) i de inre delarna av Grävlingsberg och Dalen, där stora delar omfattas av strandskydd. Det ska dock ske med hänsyn till hemfridszonen och kring byggnader där strandskyddet är upphävt. N (Natur- och kulturpark), bryggor med sjöbodar, lekplats, bollplan och parkering inom Grävlingsberg ska utgöra en gemensamhetsanläggning för de boende inom Grävlingsberg.

Natur och landskapsbild

Naturmark ska i möjligaste mån bevaras. Inom allmän platsmark säkerställs denna som Natur (Naturområde). Naturmarken ska skötas enligt skötselplan som ska upprättas av huvudmannen.

Inom kvartersmark gäller generellt att befintlig mark och vegetation som bedömts värdefull för landskapsbilden och närmiljön bevaras. Inom Grävlingsberg och Dalen skyddas den kvartersmark utanför bebyggelsen som består av en blandning av anlagd parkmark, trädgård och natur som N (Natur- och kulturpark). För N (Natur- och kulturpark) inom Grävlingsberg och Dalen finns skötselplaner upprättade som utgör bilagor till planhandlingarna. För både naturmark inom allmän platsmark och natur- och kulturpark inom kvartersmark råder strandskydd, varför tillgängligheten för allmänheten är säkrad.

Generell lovplikt för trädfällning gäller inom hela planområdet för träd med en stamdiameter över 15 cm mätt i brösthöjd, dvs. 1,3 m ovan mark. Landskapsbilden sett från farleden med berg och vegetation där sommarvillorna utgör solitärer, ska bibehållas.

Bostäder

De nya byggrätterna har anpassats till terrängen och platsens förutsättningar så att de varierar inom områdets olika delar och även inom vissa kvarter. Fyra huvudvarianter har använts, 1-plansbyggnad, 1½-plansbyggnad, 1-plansbyggnad med sluttningsvåning och 2-plansbyggnad. För att hålla bebyggelsen låg på höjdparter och närmast Höggarnsfjärden tillåts endast enplansbyggnader på vissa tomter. På ett flertal tomter tillåts 1½-plansbyggnad eller 2-plansbyggnad. Enplansbyggnad med sluttningsvåning är lämplig på branta tomter. Taklutningsbestämmelserna är satta för att hindra stora branta tak vilket är främmande i området. Högsta byggnadsarea varierar beroende på hustyp och antal våningar. Sammantaget blir dock boareorna ungefär lika stora oberoende på hustyp. För större tomter utan styckningsmöjlighet ges en något större byggrätt.

För 1-plansbyggnad utan vindsinredning kan byggnadsarean variera mellan 160-170 m² beroende på tomtstorlek. För en 1-plansbyggnad med inredningsbar vind samt en 1-plansbyggnad där slutningsvåning får inredas kan byggnadsarean variera mellan 120-150 m² beroende på tomtstorlek. För en 2-plansbyggnad utan vindsinredning kan byggnadsarean variera mellan 90-120 m² beroende på tomtstorlek. För att inte garagen och uthusbyggnaderna ska bli alltför dominerande föreslås dessa totalt få omfatta 40 m² byggnadsarea. För att ge en möjlighet att kunna behålla äldre kulturhistoriskt intressanta fritidshus/gårdshus ges vissa större tomter också en större byggrätt.

Det är av stor vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar på varje tomt och att schaktning, sprängning och fyllning undviks och naturmark sparas i möjligaste mån.

Kulturmiljö

Detaljplanen har dels en generell bestämmelse som syftar till att bevara övergripande kulturmiljövärden inom hela planområdet och dels bestämmelser för kulturhistoriskt intressanta byggnader och objekt.

Den generella bestämmelsen redovisar att hela planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det innebär att åtgärder som kan förvanska denna miljö inte får vidtas. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. För all ny bebyggelse gäller att fasader och tak ska vara av traditionella material och färgsättningen anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Med detta menas att fasader ska t.ex. utföras med träpanel eller puts och takmaterialet ska t.ex. utgöras av lertegel eller falsad plåt. I sammanhanget är det viktigt att formspråket är detsamma. Även mycket moderna hus inryms, så länge de är anpassade till omgivningen.

Grävlingsberg är exempel på en kulturhistorisk värdefull närmiljö där alla ingående delar: sommarvillor, ruiner, kapell, gårdshus, sjöstugor, naturmark, öppna ytor, entrévägen, gångvägar, stigar, utsiktsplatser, trappor m.m. utgör en helhetsmiljö. Ny bebyggelse som tillkommer måste anpassa sig till denna kulturmiljö.

Inom Grävlingsberg och Dalen finns fyra huvudbyggnader, samt två sjöstugor hörande till Kummelnäs 6:2, som getts en kulturhistorisk skyddsbestämmelse, q₁. Skyddet innebär att byggnaderna inte får rivras och att byggnadernas exteriör inte får förändras.

Ett kulturhistoriskt skydd har även getts tegelruinen. Bestämmelsen q₂ innebär att tegelruinen ska bevaras och säkras från ytterligare förfall. Det kulturhistoriska värdet består framför allt i att man som betraktare ska kunna beskåda den västra och norra siluetten/fasaden av tegelruinen utifrån.

Flera befintliga byggnader och objekt inom planområdet har getts en kulturhistorisk varsamhetsbestämmelse, k. Bestämmelsen innebär en kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning, dock inte av sådan art att rivningsförbud kan motiveras. Karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen ska särskilt beaktas vid ändring (om- eller tillbyggnad). Inom Grävlingsberg finns kapellet, flera uthusbyggnader och mindre anläggningar, såsom en trappa och ett stenarrangemang som getts varsamhetsbestämmelsen. Inom Söder Grävlingsberg finns flera byggnader, både huvudbyggnader och uthus som bedöms ha ett kulturhistoriskt intresse och även de betecknats med en

varsamhetsbestämmelse. På följande fastigheter finns byggnader som särskilt ska beaktas vid en ändring: Kummelnäs 1:647, 11:40, 1:621, 1:391, 1:54, 11:103, 1:64, 11:26, 1:67, 1:68, 1:73, 1:74, 1:80, 1:81, 1:82, 1:84, 1:86, 1:91, 1:97, 1:101, 1:141, 1:138, 1:150, 1:166, 1:172, 1:117, 1:127, 1:131, 1:139 och Velamsund 18:29.

Förändringar inom Grävlingsberg och Dalen

Inom Grävlingsberg föreslås borttagande av viss bebyggelse (som delvis är förfallen), upprustning av befintlig miljö samt ny bebyggelse. Det är i planen villkorat så att ny bebyggelse och fastighetsbildning inte kan ske förrän de två första åtgärderna vidtagits.

Inom Grävlingsberg ska följande byggnader tas bort: 3 gäststugor i områdets västra del, 3 barackbyggnader vilka används som förskola, 2 uthus (bruna huset och duschhus) tillhörande Storgården och scoutstugan söder om ruinerna. Dessa byggnader har markerats på plankartan.

Den befintliga miljön ska rustas upp i enlighet med särskilt upprustningsprogram (Jan Granhagen, januari 2003) framtaget för detta ändamål. Ett krav är att upprustningen av Grävlingsbergs bebyggelse och reovering av tegelruinen sker i samråd med sakkunnig antikvarie och kommunens antikvarie. Målsättningen är att exteriörerna på Grävlingsberg ska återställas till ursprungligt materialval och utseende så långt som möjligt.

När tegelruinen är åtgärdad och eventuella rasrisker har undanröjts, är det möjligt att öster om denna uppföra en samlingslokal med café. Den nya byggnaden får uppföras i en våning och vara högst 3,6 m hög. Byggnaden ska underordna sig ruinens siluett för att inte störa intrycket sett från farleden och utformas i enlighet med gestaltningsprogram.

En ny permanentbostad får uppföras som ersättning av befintliga baracker. Den får uppföras i en våning, vara högst 3,6 meter och byggnadsarean får uppgå till högst 110 m². Denna nya byggnad inom kärnområdet ska underordna sig den kulturhistoriska miljön genom att den görs låg, ges en enkel utformning och gestaltas i enlighet med gestaltningsprogram hörande till detaljplanen.

Kapellet avses konverteras från församlingsgård till permanentbostad, liksom den ”f.d. åretruntbostad för gårdskarlen, (Solstugan)”. Byggnadernas yttre utseende ska bibehållas.

Varsitt nytt enbilsgarage får uppföras inom fastigheten för *Storgården, Utsikten och Dalens annex*. Byggnadsarean får högst uppgå till 30 m² och begränsningar av taklutning och höjd är desamma som för övriga nya uthus. Dessutom tillåts en gargelänga med 3-4 bilplatser som ska vara gemensam för kärnområdet Grävlingsberg. Garagelängan placeras nedanför det nya enbostadshuset. Garagen ska anpassas till befintliga gårdshus vad gäller utformning, materialval och färg och de ska utformas i enlighet med gestaltningsprogram. Det innebär för dessa fastigheter att den totala byggrätten för uthus/garage kommer att överstiga den generella planbestämmelsen för uthus/garage.

Återuppförande av fyra lusthus som tidigare har funnits inom området tillåts. Lusthusen ska återuppföras i enlighet med originalutförandet.

Inom Grävlingsbergs centrala delar, får staket och murar inte sättas upp som avgränsning mellan fastigheterna eller byggnaderna. Den öppna gårdsbilden ska vara

rådande. Eftersom staket och lägre murar normalt inte är lovpliktiga är syftet med denna bestämmelse att fastighetsägaren ska föra en diskussion med kommunen om man vill göra någon form av avgränsning. Det ska vara möjligt att med mindre arrangemang tydliggöra skillnaderna mellan privat och gemensam mark, t.ex. med mindre planteringar, kantsten eller ett lågt staket eller mur utmed kortare sträckor.

Mellan *Kapellet* och *Utsikten* har en gemensam yta avsatts som kan användas för bollspel och lek. Inom denna yta får även en liten småbarnslekplats, med t.ex. sandlåda och gungor, ordnas i skogsbrynet. Vidare föreslås även en bollplan i anslutning till de nya villorna i södra delen.

Området närmast Drottningvägen/Risvägen får avstyckas för villatomter och mark ska reserveras för en förskola. Inom området tillåts avstyckning av 15 fastigheter för villabebyggelse. Den nya exploateringen ska utformas enligt gestaltungsprogram. Villatomterna nås med skaftvägar via entrévägarna till Grävlingsberg och Dalen. Direktutgifter mot Drottningvägen/Risvägen tillåts endast från ett fåtal fastigheter. Villorna tillåts uppföras i två våningar alternativt i en våning med slutningsvåning beroende på terrängen. Villorna föreslås placeras oregelbundet, långt in från Drottningvägen/Risvägen för att i möjligaste mån bevara gaturummets gröna karaktär.

Service

Mark för en framtida förskola för minst två avdelningar med angöring och parkering, reserveras norr om Drottningvägen. Infart föreslås ordnas från Drottningvägen. Byggnadsarean begränsas till 400+50 m² för huvudbyggnad respektive uthus/garage. Parkeringsplats med ca 15 platser för personal och för lämning och hämtning av barn, ska anordnas inom förskolefastigheten.

I övrigt föreslås ingen allmän eller kommersiell service i området. Det huvudsakliga servicebehovet får som idag, tillgodoses utanför området. I Orminge centrum finns dagligvarubutiker och övrig service. Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts i första hand kunna tillgodoses av planerad förskola i Grävlingsberg och lokala familjedaghem samt av befintliga skolor i Vikingshill, Sågtorp eller Orminge.

Tillgänglighet

En ambition är att allmänna platser skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Lek och rekreation

Enklare lekplatser planeras på naturmarken vid Föreningsvägen och vid korsningen Risets Alväg/Karbovägen. Gemensamhetsanläggningen inom Grävlingsberg kommer att innehålla en mindre bollplan och en lekyta för småbarn. De är i första hand till för de boende inom Grävlingsberg.

Vissa av de befintliga gångvägarna i området rustas upp och säkerställs, andra föreslås behållas som naturstigar. Gångvägar ska ha en belagd bredd om 2,5 m och stigar 1,5 m grusade. Inom Grävlingsberg och intilliggande områden ska följande delar göras tillgängliga för allmänheten genom att de blir allmän platsmark i detaljplanen: naturområdet och gångvägen ner vid Östra Uppfartsvägen, strandzonen med strandpromenaden längs Grävlingsberg och Dalen som leder vidare till Sångfågelvägen (utanför planområdet) samt naturmarken inom Dalen (Velamsund 1:8) öster om tillfartsvägen till Dalen och Dalens annex, hela entrévägen till

Grävlingsberg samt del av entrévägen till Dalen. Strandpromenaden mellan Östra Uppfartsvägen och Sångfågelvägen ska även fortsättningsvis utgöras av en naturstig, ca 1,5 m grusad. För att säkerställa framkomligheten ska stigen kompletteras och förbättras. Strandskoning/erosionsskydd ska ses över och kompletteras på utsatta platser. Stängsel får inte uppföras i gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark, längs med strandpromenaden. Ansvar för allmänna lekplatser, gångvägar etc. ligger på den enskilda huvudmannen.

Vattenområden

Byggrätt för mindre bad- och båtbyggor ges till befintliga fastigheter som har strand mot Höggarnsfjärden och Karbosjön. För de boende i Grävlingsberg (nybildade och befintliga fastigheter) får gemensamma byggor uppföras i anslutning till sjöbodarna. En brygga får anordnas gemensam för Utsiktens och Kapellet fastigheter. För de nybildade och befintliga fastigheterna Velamsund 1:8, 1:298 och 1:23 får en gemensam brygga anordnas. För Velamsund 1:49 (Dalens annex) får en brygga med sjöbod ordnas.

Karbosjön och Rudträsk avses användas som öppet vattenområde. Karbosjöns vattenspiegel och även badkvaliteten bör på sikt kunna ökas. Sjöns utlopp bör ses över. Ett restaureringsarbete bör göras i samband med att tillflödet av avloppsvatten stoppats. Den norra delen av sjön föreslås ligga kvar som våtmark. Viss städning och röjning behöver göras.

Gator och trafik

Gatunät

Vägnätet har klassificerats i uppsamlingsvägar och lokalvägar. Uppsamlingsvägarna Drottningvägen, Risvägen, Viktoriavägen/Regentvägen och den södra delen av Föreningsvägen ska ha en körbanebredd om 4,5 m så att två bilar kan mötas. På vissa sträckor och punkter där vägområdet är smalt, t.ex. på den västra delen av Drottningvägen kan dock körbanebredden minskas till 3,5 m med mötesmöjligheter för att skydda miljön (stenmurar, grindstolpar etc.) närmast vägen. Sträckan Viktoriavägen/Regentvägen ska även ha en gångbana (trottoar) 1,5-2,0 m bred med kantsten. Alla lokalvägar ska ha en körbanebredd om 3,5 m med mötesmöjligheter.

Hela vägnätet ska upprustas så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägarna ska därför dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Med lätt fordon avses ett fordon med ett axeltryck på 2 ton och boggiaxeltryck på 3 ton. Med tungt fordon avses ett fordon vars tjänstevikt överstiger 3,5 ton och med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Det är av särskild vikt att vägnätet har den framkomlighet och bärighet som krävs för utryckningsfordon.

Slitlagret ska vara grus eller asfalt och bestämmas i genomförandeskedet. För att klara erforderliga åtgärder kommer markintrång på vissa enskilda fastigheter att krävas. Vidare kan det bli aktuellt med stödmurar och räcken utmed vissa sträckor.

Oscarsvägen föreslås stängas av för fordonstrafik vid den befintliga femvägs-korsningen, vilken renodlas till en fyrvägs-korsning. Den del av Lövbergavägen som

vetter mot korsningen Föreningsvägen-Drottningvägen föreslås stängas av för fordonstrafik och korsningen renodlas till en fyrvägs korsning med hörnavskärningar och breddökning. I slutet på Oscarsvägen, Hedevägen och Karbovägen anläggs vändplatser så att t.ex. en sopbil kan vända, vilket innebär en minimiradie på 6,0 m eller motsvarande T-vändplats. Ansvaret för utbyggnad av vägarna ligger på den enskilda huvudmannen.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik in i området planeras inte. Om befolkningsunderlaget i framtiden så medger, kan turtätheten ökas eller omdragning av busslinjerna göras.

Parkering

Privat biluppställning förutsätts ske på kvarteretsmark på de egna fastigheterna. För någon enstaka fastighet är topografin sådan, att det inte går att angöra fastigheten med bil. I dessa fall föreslås en parkeringsplats i så nära anslutning till fastigheten som möjligt. Parkeringsplats för Kummelnäs 11:102 föreslås vid T-vändkorsningen. Där är inte heller möjligt att bygga garage eller carport.

Inom Grävlingsberg ska en gemensam parkering med minst 14 platser finnas i anslutning till entrévägen till området. Ungefär hälften av dessa behövs för besöks-parkering. Övriga p-platser behövs som boendeparkering. Mindre handikapparkering får ordnas i anslutning till gångvägen upp till ruinen.

Geoteknik

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området. Fastigheterna ska ansluta till det kommunala VA-nätet. För kretsloppslösningar krävs en särskild prövning av den aktuella fastigheten. Inom planområdet är det ett fåtal fastigheter som är lämpade för detta, med tanke på infiltration etc. För att tillstånd ska ges för kretsloppslösning krävs att anläggningen uppfyller kommunens kretsloppskriterier. Fastighetsägarna ska också kunna visa att dricksvattnet är av godtagbar kvalitet, enligt Statens livsmedelsverks kungörelse om dricksvatten SLV FS 1989:30 med ändringar.

För att undvika djupa schakt och därmed hålla kostnaderna nere för VA-utbyggnaden planeras grunt förlagda ledningar. Hela planområdet kan inte försörjas med självfallsledningar varför ett lättryckssystem s.k. LTA, planeras.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom respektive fastighet. Detta kan ske genom fördröjning och infiltration inom fastigheten, s.k. LOD (lokalt omhändertagande av dagvattnet). I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar till de uppsamlade diken för att till sist ledas till Höggarnsfjärden och sjöarna i området.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen uppvärmning. Vattenburna system förutsätts, 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.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inom området finns en transformatorstation. Detaljplanen medger att en ny transformatorstation får placeras i den norra delen av naturområdet längs Risets Alväg.

Avfall

För att reducera mängden avfall bör källsortering och lokal kompostering ske. Behållare för returpapper och glas finns vid bussens ändhållplats vid Kummelnäsvägen. Behållare finns även vid korsningen Kummelnäsvägen-Värmdövägen i Ramsmora utanför planområdet. Miljöstation för kemikalier, färg, bilbatterier m.m. finns vid OKQ8 i Orminge centrum.

Strandskydd

Strandskyddet ska upphävas inom kvartersmark och områden betecknade med WB. Strandskyddet bibehålls på allmän platsmark och på kvartersmark markerad som N (Natur- och kulturpark). Strandskyddet bibehålls därmed längs hela stranden och i de inre naturområdena inom Grävlingsberg och Dalen. Allmänheten har rätt att beträda de inre delarna av Grävlingsberg och Dalen, dock med hänsyn till hemfridszon.

Administrativa frågor

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark innebär att vägföreningarna i planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna, dvs. såväl vägar som grönområden och lektytor.

För att kunna genomföra en utbyggnad av vägarna krävs en upplåtelse av utrymme för vägändamål på viss privat tomtmark. Inom vissa delar krävs att mindre gemensamhetsanläggningar inrättas, för t.ex. skaftvägar.

Kommunen kommer att vara huvudman för vatten och avloppsförsörjningen.

Utbyggnaden av villor förutsätts ske genom både ersättning och tillbyggnad av fritidshus eller på obebyggda tomter.

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

Ekonomi

Kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar fördelas på fastighetsägarna inom planområdet. Storleken av kostnaden för de enskilda fastigheterna är bl.a. beroende av vilken fördelningsprincip som väljs. Fördelningsprincipen läggs fast i anläggningsförrättningen.

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

Medverkande tjänstemän

Per Jerling	Planenheten, Planarkitekt
Angela Jonasson	Planenheten, Planarkitekt
Elisabeth Rosell	Planenheten, Landskapsarkitekt
Gisela Tibblin	Planenheten, Kommunantikvarie
Birgitta Held Paulie	Miljö, folkhälsa & säkerhet, Biolog
Per Johnsson	Exploateringsenheten, Utredningsingenjör
Jonas Nylander	Exploateringsenheten, Exploateringsingenjör

Planenheten

Micaela Lavonius
Planchef

Per Jerling
Planarkitekt

Angela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2005-12-12 § 288

Viveca Bremmer
Planassistent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, Boo, Nacka kommun.

Upprättad på Exploateringsenheten i september 2003, rev. september 2005.

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder 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, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget syftar till att möjliggöra friliggande villabebyggelse, skydda natur och kulturhistorisk värdefull miljö, rusta upp vägar, gångvägar och allmänna ytor samt förse området med kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet inrymmer drygt 200 fastigheter för villa- och fritidshusändamål. Ca 180 st. av dessa är bebyggda varav drygt 100 st. är permanentbebodda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd om detaljplan	2-3:e kvartal 2002
Utställning av detaljplan	4:e kv. 2003
Avtal med vägföreningarna	2:a kv. 2005
Tillstyrkan av detaljplan ONB*	4:e kv. 2005
Antagande av detaljplan KF* och laga kraft	4:e kv. 2005
Projektering av VA, el, tele m.m.	1:a kv. 2006-3:e kv. 2006
Anläggningsförrättning, sektionsbildning	1:a kv. 2006-3:e kv. 2006
Entreprenadupphandling, VA, el, tele m.m.	3:e kv. 2006
Utbyggnad av VA, el, tele m.m.	4:e kv. 2006-2:a kv. 2008

*ONB = Områdesnämnden Boo, KF = Kommunfullmäktige

Dessa tidsangivelser förutsätter att de kommunala besluten och lantmäterimyndighetens beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare ett till fyra år.

Enskilt byggande

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats. Bygglov kan ges när utformningen av vägarna på allmän plats uppfylls och när fastighetsbildning är genomförd. För vissa fastigheter inom Grävlingsberg krävs att upprustning av kulturhistoriska miljöer, och rivning av på plankartan markerade rivningsobjekt, är genomförd innan bygglov kan ges.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid börjar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och pågår i 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla, tills ny detaljplan tar över.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kummelnäs vägförening och Risets Tomt- och vägförening är idag huvudmän för drift och underhåll av vägarna inom planområdet. Fastigheter inom Kummelnäs ingår idag i Kummelnäs vägförening och fastigheter inom Velamsund ingår i Risets Tomt- och vägförening.

För respektive vägförening föreslås en sektion bildas inom vilken ingår de fastigheter som ligger inom respektive vägförenings verksamhetsområde inom planområdet. Sektionerna svarar för kostnaderna i samband med utbyggnaden. Vägföreningarna föreslås förvalta sektionerna och vara de juridiska personer som företräder sektionerna. Vägföreningarna föreslås ansvara för upprustningen av vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark.

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.

El

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

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om en sådan förrättning kan göras av vägföreningarna, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen.

Teknisk kontroll

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna VA-anläggningar handläggs av Exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov m.m.

Ansökan om bygglov och bygganmälan inlämnas till områdesnämnden Boo. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Nacka kommun. Hos lantmäterienheten, Nacka kommun, kan nybyggnadskarta beställas.

Avtal

Nacka kommun har träffat avtal med vägföreningarna som reglerar ansvarsförhållandet då VA-ledningar ska läggas i vägföreningarnas vägar.

Huvudmännen kan träffa avtal med ägarna till fastigheterna Kummelnäs 6:2, 6:3 och 6:4 samt Velamsund 1:8 där bl.a. överföring av mark till allmän platsmark regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämja med det nya användningssättet i detaljplanen. Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls, med undantag för Grävlingsberg. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Sådan plan skulle i vissa fall kunna bli aktuell om fastighetsägare inte kan komma överens om eventuella förändringar av gränserna inom kvarteret. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex.

avstyckning, kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. I detaljplanen finns en bestämmelse att bygglov inte får ges förrän fastighetsbildning på berörda fastigheter är genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark

För fördelningen av kostnaderna för anläggning och underhåll av de allmänna anläggningarna måste en anläggningsförrättning genomföras. I denna fastställs vilka fastigheter som ska delta och vilka andelstal för utförande av vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark varje fastighet ska åsättas. Genom anläggningsförrättningen tas beslut om bildandet av en gemensamhetsanläggning. Denna utgörs av anläggningarna på allmän platsmark. Genom förrättningen tas även beslut om bildande av en anläggningsamfällighet för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Denna ska förvaltas av respektive vägförening. Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Ett antal gemensamhetsanläggningar ska bildas för en rad olika ändamål på kvartersmark. De har på plankartan angivits med ”g” med index (g1-g9). Vilka delar anläggningen omfattar, vilka fastigheter som ingår och vilken standard det ska vara framgår av uppställningen nedan:

g	Gemensamhetsanläggningens omfattning	Ingående fastigheter	Standard
g1	Naturområde, rekreationsytor, markparkering, parkeringsgarage, bollplan och bryggområde med två sjöstugor.	Kummelnäs 6:1-6:4 och alla de nya fastigheter som bildas inom dessa fastigheter.	Naturmarken ska skötas enligt upprättad skötselplan.
g2	Tillfart till tre nya fastigheter inom kärnområdet Grävlingsberg.	Tre nya fastigheter som bildas kring Solstugan, ruinen och nytt enbostadshus.	Körbar gångväg ca 3 m bred och grusad
g3	Brygga för Utsikten och Kapellet inom Grävlingsberg	Ombildade fastighet för Utsikten och Kapellet	

g4	Skaftväg till nya fastigheter väster om infarten till Grävlingsberg	Fyra nya fastigheter som bildas väster om infarten till Grävlingsberg	Körbar väg
g5	Skaftväg till nya fastigheter öster om infarten till Grävlingsberg	Sex nya fastigheter som bildas öster om infarten till Grävlingsberg	Körbar väg
g6	Tillfart till Dalen och Dalens annex	Ombildade fastigheter för Dalen och Dalens annex (Velamsund 1:49 och 1:298)	Körbar väg
g7	Brygga för fastigheterna inom Dalenområdet	Velamsund 1:49, 1:298 och 1:23 samt tre nya fastigheter som bildas inom Velamsund 1:8	
g8	Tillfart till Kummelnäs 1:845 och 1:646	Kummelnäs 1:845 och 1:646	Körbar väg
g9	Tillfart till Kummelnäs 1:79 och 1:81, parallell med Regentvägen norr om Rudträsk	Kummelnäs 1:79 och 1:81	

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom u-områden säkras genom ledningsrätt. Kommunala ledningar på allmän platsmark säkras genom ledningsrätt. Avtal med vägföreningarna finns om hur ledningarna ska förläggas.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Vägföreningarna är ansvariga för att vägarnas standard och trafiksäkerhet uppnår de krav som ställs på ett permanentbebott område

Gatunät

Vägnätet har klassificerats i uppsamlingsvägar och lokalvägar. Uppsamlingsvägarna Drottningvägen, Risvägen, Viktoriavägen/Regentvägen och den södra delen av Föreningsvägen ska ha en körbanebredd om 4,5 m så att två bilar kan mötas. På vissa sträckor och punkter där vägområdet är smalt, t.ex. på den västra delen av Drottningvägen kan dock körbanebredden minskas till 3,5 m med mötesmöjligheter för att skydda miljön (stenmurar, grindstolpar etc.) närmast vägen. Sträckan Viktoriavägen/Regentvägen ska

även ha en gångbana (trottoar) 1,5-2,0 m bred med kantsten. Alla övriga lokalvägar ska ha en körbanebredd om 3,5 m med mötesmöjligheter.

Hela vägnätet ska upprustas så att vägkroppen får en bärighet som klarar framtida trafikmängder. Vägarna ska därför dimensioneras för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Med lätt fordon avses ett fordon med ett axeltryck på 2 ton och boggiaxeltryck på 3 ton. Med tungt fordon avses ett fordon vars tjänstevikt överstiger 3,5 ton och med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Inom vägområdet ska rymmas diken/dränering och plats för snöupplag.

Slitlagret kan bestå av grus eller asfalt vilket bestäms av huvudmannen i genomförandeskedet. För att klara erforderliga åtgärder kommer markintrång på vissa enskilda fastigheter att krävas. Vidare kan det bli aktuellt med stödmurar och räcken utmed vissa sträckor.

Det är av särskild vikt att vägnätet har den framkomlighet och bärighet som krävs för utryckningsfordon.

Oscarsvägen föreslås stängas av för fordonstrafik vid den befintliga femvägskorsningen, vilken renodlas till en fyrvägskorsning. Den del av Lövbergavägen som vetter mot korsningen Föreningsvägen–Drottningvägen föreslås stängas av för fordonstrafik och korsningen renodlas till en fyrvägskorsning med hörnavskärningar och breddökning. I slutet på Oscarsvägen, Hedevägen och Karbovägen anläggs vändplatser så att t.ex. en sopbil kan vända, vilket innebär en minimiradie på 6,0 m eller motsvarande T-vändplats. Ansvaret för utbyggnad av vägarna ligger på den enskilda huvudmannen.

Åtgärder på parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark

För park- och naturmark ska en skötselplan upprättas av huvudmannen i samråd med kommunen. Inom naturmarken, på angivna platser på plankartan, ska två allmänna mindre lekplatser anläggas. Varje lekplats ska minst innehålla gunglek, sandlek och bänkar.

Mer frekventerade gångvägar ska vara ca 2,5 m breda samt försedda med stödkant på varje sida. Gångvägarna ska ha en bärighet som medger snöröjning vilket slitlagrens typ och tjocklek ska anpassas för. Slitlagret kan bestå av grus eller asfalt vilket bestäms av huvudmannen i genomförandeskedet. Nödvändiga diken/dräneringar anläggs. Utbyggnad skall göras med hänsyn till befintliga träd som mäts in. Anslutande natur/kulturmark återställes.

Övriga gångstigar inom området rustas upp/anläggs enligt detaljplanen. Standard ca 1,5 m bredd men anpassas i förekommande fall till förutsättningarna på plats. Slitlagret kan

bestå av grus eller asfalt vilket bestäms av huvudmannen i genomförandeskedet. Dränering/avvattning utförs vid behov. Räckan, handledare och ev. skyddsstaket, sättes upp i förekommande fall.

Gångväg mellan vändplanen vid Storgården och Strandpromenaden

Befintlig gångväg av en sträcka på ca 220 m rustas upp till ca 2,5 m bredd samt stödkant på varje sida. Slitlagret ska bestå av grus. Nödvändiga diken/dräneringar anläggs. Förbättringen skall göras med hänsyn till befintliga träd som mäts in. Anslutande natur/kulturmark återställs. Parksoffor/bänkar samt papperskorgar sätts upp på lämpliga ställen utmed vägen, för utblickar och möjlighet till vila. För att minska risken för vandalisering kan det vara lämpligt att förankra dem i marken.

Övriga stigar, trappor m.m. på allmänplatsmark inom Grävlingsberg och Dalen

Övriga befintliga gångstigar inom området rustas upp och kompletteras enligt detaljplanen. Standard ca 1,5 m bredd och grusade men anpassas i förekommande fall till t.ex. befintliga terrasserings- och trappbredder. Bl.a. måste raserade partier av Strandpromenaden återuppföras/nyanläggas. Dränering/avvattning utförs vid behov. Ev. stödmurar och trappor utförs i granit/natursten för anpassning till kulturmiljön som är av riksintresse. Räckan, handledare och ev. skyddsstaket, sätts upp i förekommande fall. Parksoffor/bänkar enligt ovan sätts upp t.ex. där gångvägen från vändplanen möter Strandpromenaden samt på ytterligare några platser där det finns vackra utblickar.

Strandskoning/erosionsskydd

Strandskoning/erosionsskydd besiktigas och kompletteras/återställs där de är raserade.

Rivning av hus och andra anläggningar

Byggnaderna på fastigheten Kummelnäs 6:4 rivs enligt detaljplanen. Marken städas och återställs till naturmark. Stödplantering utförs vid behov. Ev. övriga anläggningar, som ej fyller någon funktion eller är av kulturhistoriskt värde, rives och bortföres. Ex. bryggrester, tekniska anläggningar etc.

Naturmark

Övrig naturmark städas från främmande föremål samt gallras och röjs i enlighet med skötselplan. Skyddsstaket sätts upp i förekommande fall.

Stöd- /skogsplantering

Området väster om Storgården och norr om kapellet, kan lämpligen stödplanteras med företrädesvis tall. Detta för att återställa natur- och kulturmiljön samt för att underlätta framtida skötsel. Området har tidigare varit utsatt för olovlig trädfällning vilket på sikt leder till igenväxning med sly.

Säkerhetsbeskrivning

Befintliga träd inom området som står i anslutning till gångstråken besiktigas och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för upprustning av vägarna med belysning inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningställande av parkmark, lekytor och gångvägar, kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska enligt anläggningslagen fördelas efter nytta.

En preliminär uppskattning av kostnaderna för utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark har gjorts av vägföreningarna. Kostnaderna beräknas till ca 8,9 miljoner kronor för det område som Kummelnäs vägförening föreslås vara huvudman för och ca 2,5 miljoner kronor för det område som Risets vägförening föreslås vara huvudman för. Kostnaderna är inklusive moms (25 %). Se bifogade kalkyler från respektive vägförening.

Driftskostnader

Drift och underhåll av vägar och andra allmänna platser finansieras genom att fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningarna. Kommunen lämnar för närvarande ett årligt bidrag på 500 kr per fastighet till permanentboende.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar, men enskilda kretsloppsanpassade lösningar för vatten- och avlopp ska kunna prövas där så bedöms lämpligt.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtryckavlopp) är enligt 2005 års taxa ca 117 000 kr för en fastighet om 2000 m². Avgiften är delvis beroende på tomtstorlek. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått denna godkänd återbetalar kommunen 7885 kronor. Beloppet kan ses som ett bidrag för installationen på fastigheten. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år.

Bygglov

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen

Kostnaden för marklösen (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Övriga kostnader

Kostnaden för anslutning till el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala va-nätet, LTA, har beräknats till ca 24,5 miljoner kronor.

VA-intäkterna enligt gällande taxa 2005 täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 5 miljoner kronor.

Ingen kommunal mark bedöms kunna säljas inom detaljplanområdet.

EXPLOATERINGSENHETEN

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör

Bilaga: Vägföreningarnas kalkyler

Antagen av kommunfullmäktige 2005-12-12 § 288

Viveca Bremmer
Planassistent

Gestaltungsprogram för Grävlingsberg



Storgården 1997

Innehåll

- Inledning
- Befintlig bebyggelse
- Ruiner
- Tillkommande bebyggelse
- Café
- Stigar, vägar och parkering
- Belysning
- Hägnader
- Skog och träd
- Tillgänglighet och trivsel
- Vision

Inledning

Området Grävlingsberg har en speciell plats i många människors medvetande. Mycket på grund av dess unika historia och olika anekdoter som cirkulerar om de innovativa bröderna Herrman, som en gång i tiden lät bebygga ”del af greflingsberget”.

I mer modern tid tänker vi kanske mest på Baptisterna, som köpte området vid krigsslutet och som under drygt 50 års tid, drev olika typer av skolor ungdomsläger m.m. Baptisterna skapade möjligheter för allmänheten att på deras område få sig en kopp kaffe, kanske något i magen och samtidigt ta del av den varierande naturen och den magnifika utsikten mot Höggarnsfjärden.

I dag ägs Grävlingsberg av ett bolag, som representeras av undertecknade. Vi känner stort ansvar för denna unika plats och vill i detta gestaltningsprogram förmedla hur vi tänker utveckla området på ett långsiktigt hållbart sätt.

Kummelnäs 6:2 Kommanditbolag

Inriktning - Gestaltning

Grävlingsberg ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvården innefattande farledsmiljön in mot Stockholm. Grävlingsberg är en representant för en burgen medelklass sommarnöje vid sekelskiftet 1900. Med sina tyskinfluerade villor Storgården och Utsikten skiljer sig Grävlingsberg dock samtidigt från den då rådande svenska sommarvillarkitekturen med sin lätta snickarglädje. Det som kanske ändå mest kommit att förknippas med Grävlingsberg, är de för svenska förhållanden osannolika ruinerna, vilka uppfördes som en romantisk kuliss och som likt en medeltida Rhenborg reser sig på en klippa högt över farleden.

Det är viktigt att betona, att Grävlingsberg är att betrakta som en anläggning – helhetsmiljö. För att bevara detta, måste man känna till vad som är miljöns grundelement. En väsentlig egenskap i en miljö är stämningsvärdet, som ofta är svårfångat men som rymmer många komponenter. Hit hör stigar, trappor, utsiktsplatser, vegetation, vägar, byggnaders placering och förhållande till varandra.

En allmän grundregel vid planering av ny bebyggelse i en kulturmiljö, är att ta upp de väsentliga egenskaperna i ett område. Hit hör till exempel byggnadernas placering på tomt, deras volymer, proportioner, fasadernas uppbyggnad, takformer, fasadmaterial och färgsättning men också detaljer som socklar, skorstenar och fönstertyper. Det är av stor betydelse att den nya bebyggelsen inte tillåts dominera genom att för området fel karaktäregenskaper tillförs. En enkel redighet tillsammans med en god arkitektonisk form, är en grundförutsättning för ett bra resultat.

Befintlig bebyggelse



Det är av stor vikt att den för området karaktäristiska öppna gårdsbildningen kring Utsikten, Storgården, Kapellet och komplementbyggnaderna bevaras. Murar och staket ska därför ej förekomma.

De befintliga äldre byggnaderna inom området skall vårdas och omhändertas enligt ett upprättat upprustningsprogram – se bilaga antikvarisk utredning ”Grävlingsberg” av Jan Granberg. I upprustningsprogrammet finns även en ingående beskrivning av fastigheterna.

Ruiner



Ruinerna 2003

De båda ruinerna, varav den ena är av tegel och den andra av gråsten, uppfördes i början av 1900-talet. Tegelruinen byggdes som en verklig Rhenborg och för att ge den en äkta prägel, så murades t o m sprickor in i väggarna.

Tegelruinen hade ursprungligen ett torn med krenelering och innehöll också flera rum. Under senare år har ruinen tillåtits förfalla och teglet är starkt vittrat. Då ruinerna utgör en viktig del av riksintresset och därtill också är starkt förknippade med Grävlingsberg, skall de bevaras.

I konsekvens med detta skall tegelruinen konserveras för att förhindra fortsatt förfall.

Tillkommande bebyggelse

De tre barackerna rivs och ersätts av ett smalt enplanshus, som för att minimera ingrepp i marken/berget, har en nivåskillnad. För att huset ytterligare skall smälta in i omgivningen, får det en slät träfasad, som behandlas med järnvitriol samt får ett flackt tak klätt med aluzinkplåt.

För att få en anpassning till skärgårdsmiljön och bebyggelsen i kringliggande områden får de övriga nytillkommande villorna en mer traditionell karaktär. Husen utförs som s.k. korshus i två våningars höjd under ett sadeltak med ca 27 graders lutning. Fasaderna skall ha en harmonisk uppbyggnad och då är fönstrens placering och form väsentliga för helhetsverkan. Fönstren skall ordnas i axlar och bör ha större höjd än bredd. Takmaterialet skall vara falsad plåt eller lertegel. Husen skall ha en tydlig sockel för att få resning. Fasadmaterialet skall vara träpanel – läkt eller spontad. Lockpanel skall undvikas. Färgtypen bör vara olje- eller slamfärg. Kulörerna bör vara traditionella. Lasyrfärger är inte lämpliga.

Ytterdörrarna bör vara enkla målade – ej ädelträ. Entrétrappan, ”bron” bör vara av trä eller granit - ej av betong. Likaså är ett träräcke att föredra framför smidesräcke.

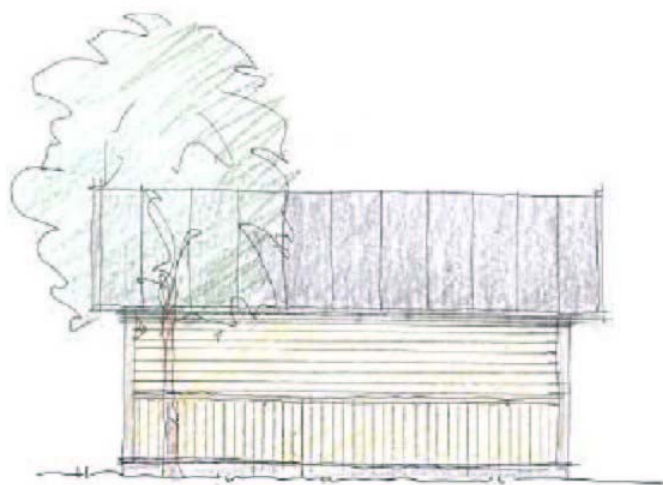
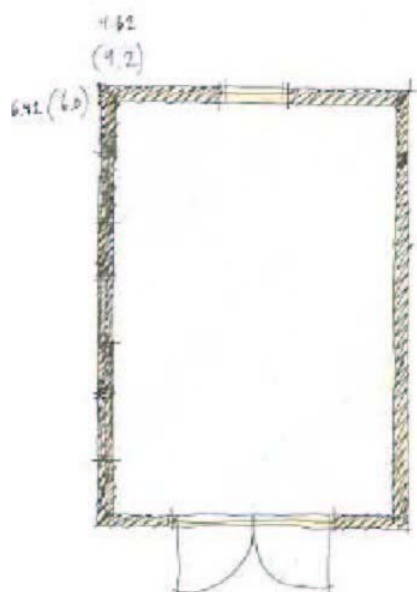
Garagen uppförs som traditionella uthus med sadeltak och med fasader i spontad panel eller läkt och med dörrar av diagonalmönstrad plank. Takmaterialet är falsad plåt, tegel eller svart tjärpapp. Garagen i ”kärnområdet” skall alla ha spontad panel.



Gestaltning av korshus

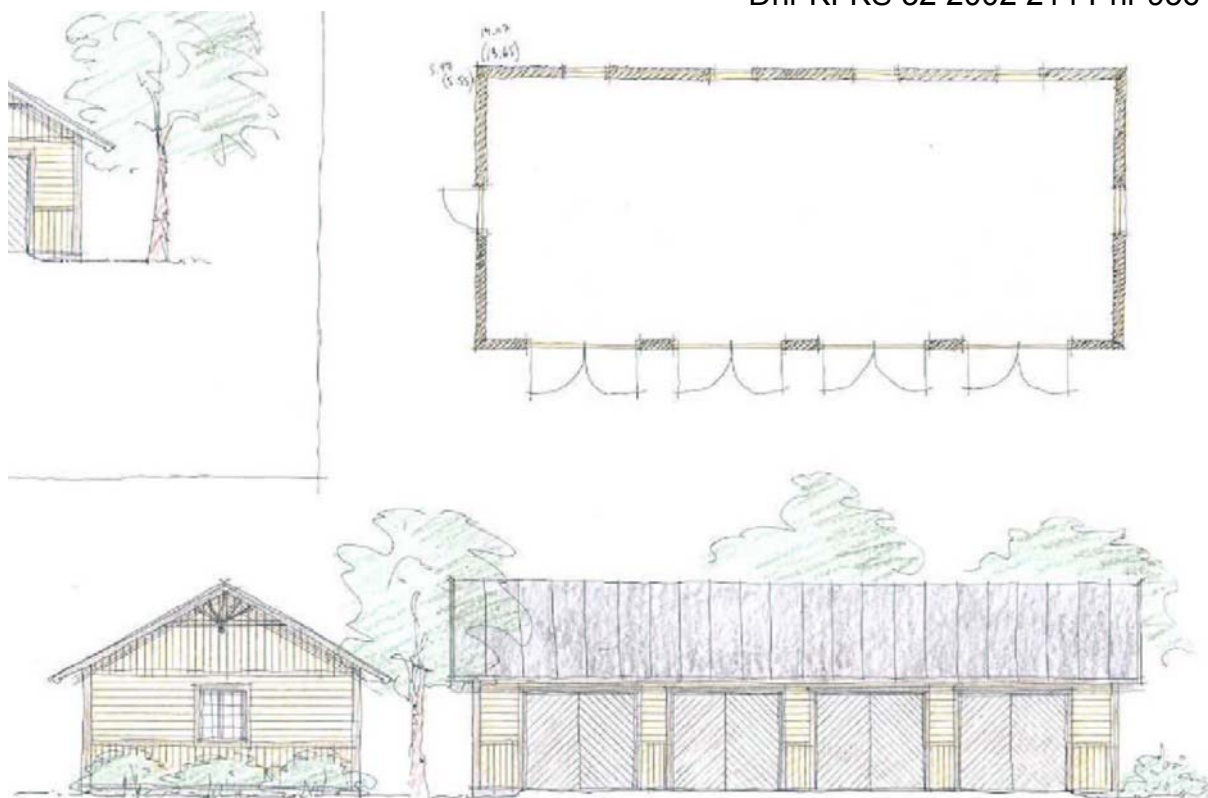


Gestaltning av korshus



Garage

Gestaltning av garage



Vagnsliden

Gestaltning av garagelänga tillhörande "kärnområdet"

Café

Saknaden är stor efter den caféverksamhet, som fanns i Storgården. Vi har planerat in ett reservat för ett café uppe vid ruinen. Utformningen av denna byggnad, skall vara mycket genomtänkt, så att byggnaden underordnar sig ruinen och inte stör riksintresset. Med ett reservat, så finns alla möjligheter att kunna bygga ett trevligt café, som alla har glädje av.

Stigar, vägar, parkering och lek



Angöringen till Grävlingsberg 2003

Den befintliga sträckningen av angöringen in mot Storgården bibehålles. På båda sidor om vägen sparas och förstärks natur/kulturmarken, så att känslan av ett grönt väggrum finns kvar. Bilburna besökare har dagtid möjligheter att ställa bilen på anvisad parkering öster om infartsvägen.

Två mindre skaftvägar byggs med sina infarter öster respektive väster om huvudangöringen. Dessa vägar betjänar de flesta nya husen. Promenadvägen ner till stranden kommer att justeras något, för att man som besökare skall känna sig välkommen, samtidigt som de boende i Storgården störs mindre.

Stigarna i området kommer att behålla sin naturstigskaraktär. En del mindre stigar kommer delvis att försvinna men detta kompenseras av, att man kan gå på de nya skaftvägarna eller komma in på de gamla stigarna i passager mellan de nya tomterna.

En informationstavla med bl.a. stigmarta kommer att sättas upp vid huvudangöringen.

I anslutning till entréområdet finns en mindre grusbollplan. Den liksom angränsande parkering, skiljs från entrégatan av en naturmarkszon, som skall ha inslag av plantering.

En mindre småbarnslek anläggs söder om Kapellet. Den skall utföras i ”naturstil” - diskret d.v.s. starka färger och konstmaterial skall undvikas. Omgivande gräsytor utformas som äng.

Belysning

Stolpar och armaturer skall vara av traditionell karaktär samt diskreta. Belysningen skall samordnas inom hela området, så att det skapas en samhörighet mellan de olika vägarna och byggnaderna. Ett särskilt program för belysning av den yttre miljön kommer att tas fram i samråd med kommunen och Boo Energi.

Hägnader

Enligt detaljplanen, ska staket och murar inte sättas upp mellan fastigheterna inom kärnområdet. Däremot kan planteringar eller häckar användas. Ev. häckar skall vara av traditionell typ och inte bestå av thuja eller liknande, i den äldre kulturmiljön främmande arter.

I den södra delen av Grävlingsberg, såsom ut mot Drottningvägen och runt dagistomten, kan det vara nödvändigt med staket. I de fall staket används, skall de vara av traditionell karaktär och anknyta till befintliga trästaket i närområdet.

Nätstängsel kan komma att behövas vid lekballplanens kortsidor och eventuellt på branter med risk för falloolyckor.

Skog och träd



Äldre granskog 2003

Hela fastigheten kommer även i fortsättningen att omfattas av lovplikt för trädfällning. Delar av skogen på Grävlingsberg är gammal och måste ses över. Detta främst av säkerhetsskäl men även utifrån aspekten att få till stånd en föryngrad, ljusare och mer stormfast skog. Detta gäller främst bestånden med stort graninslag i den södra delen av området. Åtgärderna i de vackra bestånden av hållmarkstallskog, kommer att vara mycket begränsade. På många ställen behöver det inte vidtas några åtgärder alls.

Alla åtgärder och all skötsel kommer att regleras av en skötselplan, som knyts till planen och exploateringsavtalet. Skötselplanen skall tas fram i samråd med kommunen.

Värdefulla träd kommer att mätas in och en separat överenskommelse om skydd av dessa under utbyggnadstiden, kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Tillgänglighet och trivsel



Spännande trappor och stigar 2003

För besökare till området kommer tydliga skyltar att sättas upp vid infarten samt vid Östra Uppfartsvägen. Här kommer det att finnas en kort historik samt en karta över området. Besökare informeras här t.ex. om hur man hittar bröderna Herrmans försoningsstig eller meditationsplatsen.

Delar av området kommer att ha en mer privat karaktär och avgränsningen av dessa zoner, kommer tydligt att markeras med olika färger t.ex. grön = picknickmark, blå = mark att promenera på och gul = privat tomtmark..

En boendeförening kommer att bildas med såväl de nya som de nuvarande fastighetsägarna på Grävlingsberg. Föreningen kommer att svara för skötsel och underhåll av området samt verka för att hålla miljön levande. Kontakt tas med Fastighetsägareföreningen i området, för att

diskutera en upprustning av stranden vid Grävlingbergs västra tomtgräns. Detta område ett av flera ställen, som under årens lopp lämnats åt sitt öde men som med ganska enkla medel skulle kunna blomstra på nytt. En försiktig utveckling av tillgängligheten och trivseln kan ske undan för undan. Fler bänkar och bord kan t.ex. sättas upp. Dessa skall utformas så diskret som möjligt och utföras i omålat trä.

Vision

Visionen om ett humant och välfungerande område för såväl boende som för besökare, har hela tiden varit den röda tråden i planeringen. Den ursprungliga användningen av området, det vill säga för boende, som vi nu går tillbaka till, ska i sig inte medföra för stora ingrepp i de känsligaste delarna av området.

Exploateringen är begränsad med tanke på området storlek. Detta gör i sin tur, att miljön förblir mycket attraktiv att bosätta sig i och besöka.

Vår avsikt är att Kummelnäsborna även i framtiden skall kunna vara stolta över och välkomna till Grävlingberg. Vi hoppas även att de nya innevånarna bidrar till att det lilla samhället hålls levande och utvecklas i en behaglig takt.

Dnr KFKS 95/1999 214 Pnr 9381
Dnr KFKS 32 2002 214 Pnr 9361



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg, Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten september 2003, reviderad september 2005

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING

2. BAKGRUND

3. MILJÖKONSEKVENSER, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

3.1 KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

3.2 NATUR OCH REKREATION

3.3 VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

3.4 TRAFIK

3.5 BULLER

3.6 LUFTFÖRORENINGAR

3.7 RADON

1. SAMMANFATTNING

Området Söder Grävlingsberg samt Dalen föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. I översiktsplanen anges Grävlingsberg som besöksanläggning. Byggande av bostäder innebär således ett avsteg från översiktsplanen. Planförslaget innebär att området kommer att bestå av bebyggelse som möjliggör boende året om. Delar av den kulturhistoriskt intressanta miljön säkras i planförslaget. En påtaglig konsekvens är att större delen av den karaktäristiska och kulturhistoriskt värdefulla fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Planförslaget innebär dock att fastighetsstrukturen och vägarnas sträckning till stor del bevaras.

Även inom Grävlingsberg kommer markanta förändringar att ske. De mest värdefulla delarna påverkas dock ej i nämnvärd omfattning. Detta gäller framför allt de från farleden exponerade områdena med byggnaderna *Storgården* och *Utsikten*.

Möjligheter ges att vidmakthålla väsentliga delar av landskapsbilden, då förslaget till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har anpassats till närmiljön. Högt belägna fastigheter har begränsad byggnadshöjd. Byggrätter, byggnadshöjder, taklutningar etc. har föreskrivits med syfte att nå en utveckling i samklang med den äldre bebyggelsens formspråk. Detta inrymmer även modern arkitektur.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån begränsa negativ påverkan på landskapsbilden. Exempel på detta är bestämmelser om dagvattenhantering och att skydd för träd införs. Befintliga grönområden bevaras i stort och området kommer fortsatt att vara ett attraktivt promenadområde. Strandpromenaden säkras inom Grävlingsberg och Dalen. Den allemansrättsligt tillgängliga marken säkerställs som allmän platsmark i planen.

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

MKB 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.

2. 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 har utförts för att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Denna MKB är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige beslutat 1990 om att MKB ska tas fram vid planläggning. Vi har valt att ta fram en MKB, som tydligt lyfter fram de begränsade antalet miljökonsekvenser som är relevanta i detta fall. Arbetet med MKB pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälsa- och naturresursfrågorna.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Nacka översiktsplan 2002. I översiktsplan 2002 är Grävlingsberg markerat som besöksanläggning och området söder om Grävlingsberg avsatt för bostadsändamål som föreslås permanentas i takt med att VA-försörjningen byggs ut. 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.

MKB har tagits fram av Birgitta Held-Paulie, biolog, Elisabeth Rosell, landskapsarkitekt, Gisela Tibblin, kommunantikvarie och Per Johnsson, trafikingenjör.

3. MILJÖKONSEKVENSER, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

3.1 KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

Nuläge

Planområdet består av två till karaktären olika bebyggelseområden. Det ena området med Grävlingsberg (Kummelnäs 6:1, 6:2, 6:3, 6:4) och Dalen (Velamsund 1:8, 1:23, 1:49, 1:298), har ursprungligen varit sommarnöjen för en burgen medelklass medan den övriga delen av planområdet huvudsakligen har varit ett område för arbetare och lägre tjänstemäns fritidsboende. Båda områdena rymmer betydande kulturvärden, vart och ett på sitt sätt. Gemensamt är att en stor del av planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturminnesvården. Utöver riksintresset betecknas hela planområdet i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram som en *helhetsmiljö*, det vill säga *en miljö som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll*. Delar av området har även värderats som *närmiljöer*, det vill säga *områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia*.

Grävlingsberg

Grävlingsberg är en för Stockholms skärgård unik och märklig anläggning, som med sina två annorlunda sommarvillor, sina romantiska ruiner, uthus, badhus, promenadstigar, trappor, utsiktsplatser m.m. vittnar om en svunnen borgarklass exklusiva sommarnöjen. Från färleden avtecknar sig, högt uppe på en bergsplatå, de två borgruinerna. Anläggningarna är väl inpassade i naturen som är en betydelsefull del i upplevelsen av Grävlingsberg. Det finns ett stort inslag av naturromantik i anläggningen.

Grävlingsberg förblev ett familjesommarnöje fram till 1940-talet då det såldes till baptisterna. Det förändrade nyttjandet har av naturliga skäl satt sina spår. Byggnader som *Kapellet*, några baracker och övernattningsstugor liksom anordnandet av

parkeringsplatser har gjort att den ursprungliga anläggningen delvis ändrat karaktär. Till detta kan tilläggas att små lusthus vid utsiktsplatser rivits och att ruinerna fått förfalla.

Dalen

Den gamla huvudbyggnaden till Dalen är en typisk exponent för en större sommarvilla från 1800-talets slut. Det stora tornförsedda tvåvåningshuset är väl bevarat och utgör tillsammans med Grävlingsberg ett landmärke från farleden. Dalen omgavs tidigare av en omfattande trädgårdsanläggning med odlingsinslag.

Villa Dalens annex uppfördes 1902 efter ritningar av arkitekten Lars Israel Wahlman. Det rustika och kraftfulla huset som ligger på en klippa omgiven av tallar, skiljer sig arkitektoniskt markant från den i för skärgården typiska sommarvillabebyggelsen. Huset som är väl synligt från farleden är av ett stort kulturhistoriskt värde. Inom Dalen finns också den gamla trädgårdsmästarebostaden.

Söder Grävlingsberg

Denna del av planområdet har varit ett område för arbetare och lägre tjänstemäns fritidsboende och detta är något som också tydligt avspeglas i bebyggelsen. Denna är särdeles heterogen; medelstora före detta sommarvillor, sommarstugor, sportstugor och egna hem blandat med senare tillkomna enfamiljsvillor och dagens nyuppförda fritidshus på 45 m² speglar ett område med en långsam utbyggnadstakt.

Många hus har ett kulturhistoriskt egenvärde, några är till och med synnerligen värdefulla men värdet ligger ändå främst i helhetsmiljön. Husen med sina tomter, de slingrande smala vägarna, terrängen och vegetationen, murar och terrasseringar är några av beståndsdelarna i denna miljö. Husen är ofta placerade mitt på tomten och på det högsta partiet. Terrängförhållande och vegetation gör att bebyggelsen på vissa ställen är dold från vägen. På tomterna finns i regel också allehanda små uthus, oftast i samma material och färgsättning som boningshuset. Tomterna är ofta en kombination av trädgårds- och naturmark. På de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. När området styckades var det vanligt att man köpte två angränsande tomter, vilket givit området en struktur som ännu finns kvar och som betyder mycket för bevarandet av områdets karaktär. Medelstorleken på tomterna är ca 2600 m².

I den norra delen av området ligger Norra Hagen. Här är tomterna mindre och öppna, med små sommar- och fritidshus i exponerade lägen. Här finns också flera hus som värderats som synnerligen värdefulla.

Konsekvenser och åtgärder

Grävlingsberg

Planförslaget kommer att innebära en avsevärd påverkan på såväl kulturmiljö som landskapsbild. Planerad bebyggelse ska dock placeras så att den ej kommer att vara exponerad från sjösidan. Bebyggelsen förläggs huvudsakligen till områdets södra och sydöstra del, där de största förändringarna kommer att ske.

De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna *Storgården* och *Utsikten* kommer att skyddas. Tegelruinen, utsiktsplatser, trappor och vissa stigar, sjöstugor m.m. kommer också att bevaras och rustas. Planförslaget innebär således att de kulturhistoriska värdena regleras och att värdefulla byggnader och anläggningar rustas på ett antikvariskt riktigt sätt.

I övrigt kommer förändringar att ske även i de centrala delarna. De tre befintliga barackerna kommer enligt förslaget att ersättas av ett enplanshus. Detta innebär att denna del av området får en mer privat karaktär.

Bebyggelsen i den södra delen kommer främst att förändra entrén till Grävlingsberg och tydligt omdana Drottningvägens gatubild, särskilt då mycket vegetation kommer att försvinna. Konsekvenserna mildras dock genom att byggnaderna placeras oregelbundet på tomterna och anpassas till omgivande kulturmiljö, enligt planbestämmelse.

Dalen

Planförslaget innebär ingen påtaglig förändring av området kring Dalens huvudbyggnad eller annex. Viss komplettering av bebyggelsen i form av garage och badhus möjliggörs. I sydvästra delen av Dalen föreslås tre nya byggrätter i anslutning till den tillkommande bebyggelsen på Grävlingsberg. Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra gatubilden utmed Risvägen.

Söder Grävlingsberg

Fastighetsstrukturen och vägarnas sträckning kommer till stor del att bibehållas. Stenmurar och terrasserings skyddas i så stor utsträckning som möjligt. Planerad nybebyggelse kommer dock att påverka kulturmiljön, då förslaget innebär att en stor del av den småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla fritidsbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse av en helt annan skala. Ny bebyggelse ska dock anpassas till omgivningen genom bl.a. reglering av bebyggelsens storlek och placering på tomten, garage/uthusstorlek samt att fasader och tak skall vara av traditionella material och färgsättning anknyta till den äldre villabebyggelsen i området.

I syfte att bevara något av det småskaliga och varierade bebyggelsemönstret har enligt planförslaget ett antal små och särskilt värdefulla fritidshus fått en särskild k-bestämmelse (k-bonus). Detta ger fastighetsägaren möjlighet att bevara huset som uthus/gårdshus. Denna uthusbyggrätt ges utöver ordinarie byggrätt. Kravet är att huset rustas och att det ej får ersättas med annan byggnad.

Delar av dagens landskapsbild ges möjlighet att kunna bevaras genom att tomterna kommer att vara stora inom hela planområdet .

Stranden vid Saltsjön 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 och kulturhistoriskt värdefulla fritidshusbebyggelsen på sikt kommer att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala.

Planförslaget innebär samtidigt att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägarnas sträckning till stor del bibehålls. Möjlighet ges att behålla väsentliga delar av landskapsbild, då förslaget till utbyggnad och komplettering av bebyggelsen har anpassats till terrängen.

3.2 NATUR OCH REKREATION

Nuläge

Naturen är som på flera andra ställen i Norra Boo mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper alltifrån marina till sötvattensmiljöer. Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är stor, vilket kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. På många ställen finns inslag av ek och andra lövträd. Det finns även partier med gamla skärgårdstallar.

Naturområden finns vid Grävlingsberg och Dalen, Rudträsk, Karbosjön och vid norra delen av Risets Alväg. Havsstranden är ett annat exempel på naturmiljö, som kräver särskild hänsyn. För en mer ingående presentation av grönområdena hänvisas till den rapport som *kompetensgruppen för naturmiljö* tagit fram. Rapporten benämns "*Miljö och Landskapsbild, Biologisk mångfald, Rekreation*".

Inom området är inte några sällsynta växt- eller djurarter kända. Lovplikt för fällning av träd över en viss storlek som idag gäller i stora delar av området, föreslås inom hela planområdet.

Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter. Gamla ädellövträd och tallar är utmärkta miljöer för insektslivet. De fuktiga och snåriga naturområdena i anslutning till framförallt Rudträsk och Karbosjön har stor betydelse för fågellivet.

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.

Hela planområdet utgör redan i dag ett attraktivt promenadområde med stora omväxlande tomter med murar, terrasseringar och småskalig bebyggelse, trots den bitvis branta terrängen. Grävlingsberg med sin mycket särpräglade miljö och utsikt har sedan länge utgjort ett mål för många besökare.

Saltsjön når man lättast via Östra Uppfartsvägen. Då de förbipasserande fartygen tyvärr åstadkommer besvärliga svallvågor utnyttjas stranden i begränsad omfattning för bad- och båtliv.

På Grävlingsberg finns i dagsläget en större grusyta, som bl.a. kan utnyttjas för bollspel.

Konsekvenser och åtgärder

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

Genom att i huvudsak behålla befintlig fastighetsindelning samt införa lovplikt för trädgårdsskärning skapas förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter. Befintliga grönområden bibehålls i planförslaget. Allmäntillgängliga ytor säkerställs.

Mindre lekplatser planeras även vid Risets Alväg/Karbovägen och vid Föreningsvägens västra del. Ansvaret för utbyggnad av de allmänna lekplatserna ligger på den enskilda huvudmannen. En mindre bollplan planeras på kvartersmark inom Grävlingsberg liksom en mindre lekplats.

Enligt planen kommer bebyggelse att bli möjlig inom befintlig fastighet på berget sydväst om Rudträsk. Detta kan upplevas som ett intrång i natur- och rekreationsmiljön. Byggrättens omfattning har dock minskats mot sjön, för att minimera intrånget.

Vattenmiljöerna bör särskilt värnas även i fortsättningen och planförslaget är positivt för framförallt Karbosjön som förhoppningsvis kan åtgärdas, efter det att näringstillförseln minskat.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Eventuellt avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över marken, så att jord spolats bort eller sumpiga områden uppstår.

Slutsats: Några kända lokaler för hotade växt- eller djurarter bedöms ej bli berörda av en permanentning av området. Befintliga grönområden bevaras i stort och området kommer fortsatt att vara ett attraktivt promenadområde. Tillgängligheten till strandpromenaden säkras inom Grävlingsberg och Dalen.

3.3 VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Nuläge

Fastigheterna har idag enskilda vatten och avloppsanläggningar. Standarden på de enskilda anläggningarna varierar avsevärt från mycket enkel standard till anläggningar som uppfyller dagens krav. Några fastigheter har provisorisk anslutning till det kommunala vattensystemet. De bristfälliga avloppslösningarna medför risk för förorening av yt- och grundvatten och igenväxning av sjöarna.

Inom Grävlingsberg är husen (ej stugorna vid ångbåtsbryggan) anslutna till ett reningsverk av typ bioclere VM 100, VM 50 med efterfällningsenhet. Verket är dimensionerat för 160 personer. Reningsanläggningen utgörs av en mekanisk rening i slamavskiljningsbrunn, ett biosteg, fördelat på två brunnar och efterfällning med sedimentation. Grävlingsberg har provisorisk anslutning till det kommunala vattensystemet.

Dagvatten avrinner via diken samt i begränsad omfattning i kulverteringar till insjöarna inom planområdet (Rudträsk och Karbosjön) samt till Höggarnsfjärden. Dagvattnet förorenas av spillvatten från bristfälliga enskilda avloppsanläggningar, som på sina håll orsakar olägenhet i form av lukt och risk för påverkan av grundvattnet. Även andra föroreningar tillförs dagvattnet via luftnedfall samt regn- och smältvattnets kontakt med t.ex. vägar, byggnader, infarter och trädgårdar.

Konsekvenser och åtgärder

Planen innebär en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp med ett LTA-system (lättryckavlopp). Detta innebär grundt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

De grunt förlagda ledningarna och de små rördimensionerna ger begränsade ingrepp i naturen inom enskilda fastigheter och allmän platsmark. Om fastighetsägaren så önskar och förhållandena på fastigheten så medger kan en del fastigheter i framtiden tillåtas ha enskilda kretsloppslösningar. Detta görs efter särskild prövning utifrån de naturliga förutsättningarna i det enskilda fallet.

Planförslaget medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att arealen hårdgjorda ytor ökar (ex. antalet tak, infarter, uthus). Detta innebär en snabbare avrinning från området med ökande momentana flöden i diken och ledningar. Avledning av dagvatten kommer även framöver huvudsakligen ske i öppna diken. 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.

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.

Den minskade närsaltbelastningen till insjöarna som planen medför, innebär att förutsättningarna att komma tillrätta med sjöarnas kraftiga igenväxning förbättras. Då sjöarna under mycket lång tid tagit emot näringsämnen, återfinns dessa till stor del i sjöarnas bottensediment. Vid ogynnsamma förhållanden såsom syrebrist eller höga pH-värden kan näringsämnena åter komma i omlopp i sjön och bli tillgängligt för växtlighet. För att få en märkbar förbättring av sjöarnas vattenkvalitet kan därför ytterligare åtgärder bli nödvändiga.

Fastigheterna kommer i framtiden att bebos permanent i en högre utsträckning än i dagsläget. För att området ska behålla sina naturgivna förutsättningar är det viktigt att förändringar inom fastigheterna utförs med varsamhet. Biltvätt på fastigheterna liksom gödsling av trädgårdar kan medföra effekter på de små närbelägna sjöarna.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av näringsämnena på grund- och ytvatten. Enskild kretsloppslösning kan efter särskild prövning tillåtas om förutsättningar på fastigheten finns. Detta görs efter särskild prövning utifrån de naturliga förutsättningarna i det enskilda fallet. En planbestämmelse i införs som medger prövning av kretsloppslösning för vatten och avlopp.

3.4 TRAFIK

Nuläge

Det lokala vägnätet är anpassat till den sommarstugebebyggelse som området från början var planerat för. Vägarna är på många håll smala och sikten dålig på flera sträckor. Vägbredderna medför låga hastigheter. Dräneringen av vägarna är på många håll bristfällig vilket minskar vägnas bärighet. Närmaste kollektivtrafik finns på Kummelnäsvägen utanför planområdet, som trafikeras av busslinje.

Konsekvenser och åtgärder

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter vilket kommer att resultera i ökad trafik, när området byggs ut. Vägnätet skall uppfylla krav från räddningstjänst, övrig samhällsservice samt krav på god trafiksäkerhet m.m.

När det lokala vägnätet rustas upp skall stor hänsyn tas till områdets karaktär. Sträckningen av det befintliga vägnätet behålls. Siktförhållandena förbättras där så behövs för en tillfredställande trafiksäkerhet. Vägnätets bärighet skall förbättras så att det klarar en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. För att förbättra vägnätet inom befintligt vägområde, kan det bli nödvändigt att anlägga stödmurar och räcken utmed vissa sträckor. Detaljplanen innebär också att vägområdena behöver utökas på vissa vägsträckor och att hörnavskärningar görs i vissa korsningar. Detta innebär markinrång på ett antal enskilda fastigheter. Dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter sker i möjligaste mån i öppna diken. Viss kulvertering kan dock bli aktuell. Ansvaret för utbyggnad av vägarna ligger på den enskilda huvudmannen.

Trafikmiljön på det lokala vägnätet utförs så att gående och cyklande erhåller god standard.

Slutsats: Vägnätets bärighet skall förbättras så att det klarar en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/dygn samt för tunga fordon med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton. Diken, sikt i kurvor och över krön, förbättras. Stor hänsyn till områdets karaktär skall tas vid utbyggnad. Vid breddning av vägområdet har stenvägar, grindstolpar, häckar och staket skyddats i så stor utsträckning som möjligt. I de få fall där så inte kan ske, får de flyttas eller tas bort. Ansvaret för utbyggnad av vägarna ligger på den enskilda huvudmannen.

3.5 BULLER

Nuläge

Buller kommer från trafiken i området samt båttrafiken utmed norra kusten. Enligt trafikbullerkartläggning 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.

3.6 LUFTFÖRORENINGAR

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan. 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)**.

Normen för **bensen** avser ett årsmedelvärde som ska klaras fr.o.m. 2010. Medelvärdet får inte vara högre än 5 µg per kubikmeter luft.

Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. **Kvävedioxid** ökar luftrörens känslighet och försämrar lungornas funktion. Friska personer reagerar först vid höga halter, medan t ex astmatiker, pollenallergiker och personer med bronkit är känsligare. Det finns normer för årsmedelvärde, dygnsmedelvärde, och timmedelvärde. Dessa normer måste klaras efter 2005. Av de MKN för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet för åttonde värsta dygnet får inte överskrida 60 µg per kubikmeter luft.

Partiklar, **PM10**, kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck, men även från eldning med fastbränsle. Partikelhalten i luften påverkar luftvägarna och hjärt- och kärlsystemet. Undersökningar visar även på kopplingar till lungcancer. Effekten på hälsan verkar vara proportionell mot partikelhalten. MKN för PM10, inandningsbara partiklar skall klaras från 2005. Dygnsvärdet för partiklar får då inte vara högre än 50 µg/m³. Även för partiklar är det MKN för dygn som är svårast att klara. Medelvärdet för det 36:e värsta dygnet får för partiklar inte vara högre än 50 µg/m³.

Nuläge och utbyggnadsalternativ

Befintliga verksamheter i planområdet medför utsläpp till luft genom transporter till byggnader och genom uppvärmning av dessa. Luftkvaliteten inom planområdet påverkas främst av utsläpp från trafiken.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört beräkning av bensen, kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) över planområdet.

Inom området beräknas årsmedelvärdet för *bensen* för 2003 till 0,5 µg per kubikmeter luft, dygnsmedelvärdet för *kvävedioxid* för nuläge och 2006, åttonde värsta dygnet, till 12-24 µg per kubikmeter luft. Dygnsmedelvärdet för *PM 10* inom planområdet, 36:e värsta dygnet beräknas uppgå till 27-39 µg/m³.

En ökad permanentbosättning innebär ett större bilinnehav och mer trafik såväl inom planområdet som i andra delar av kommunen. Vid gränsen mot Stockholm visar beräkningar att det i framtiden kan bli svårt att klara MKN för kvävedioxid. Det är därför angeläget att vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka även beakta behovet av infartsparkeringar i närheten till bra kollektivtrafiklägen. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och cykelparkeringar vid välbelägna hållplatser och vid stationer för kollektivtrafik kan också bidra till ett mer hållbart resande.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormen för luft kommer att underskridas. Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

3.8 RADON

Nuläge

Planområdet klassas i markradonundersökning som utfördes 1990, som normalriskområde. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och/eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

Konsekvenser och åtgärder

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

Slutsats: Risk för radonproblem bedöms som liten.
--

Planenheten

Micaela Lavonius
PlanenhetenPer Jerling
PlanarkitektAngela Jonasson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2005-12-12 § 288

Viveca Bremmer
Planassistent

SKÖTSELBILAGA

Det aktuella området finns beläget inom Dalens område, Velamsund 1:8, SaltsjöBoo, Nacka Kommun

Analys ängsmark inom kvartersmark - Natur- & Kulturpark

Ängsmark, delvis hävdad under senare år, delvis under igenväxning. Inslag av solitära träd såsom ek, tall och björk. Igenväxning av främst asp, såväl i slyform som större träd.

Målsättning

Hävdad ängsmark med inslag av solitära träd med återskapande av känsla av den gamla fruktträdgården.

Skötselåtgärd uppstart

Dikning av området för att skapa möjlighet för återskapande av fruktträdgård. Ambitionen är att kunna använda sommarhäst eller sommarfår. Vi stängslar in en begränsad yta och låta den delen vara beteshage. Om djuren inte betat allt, slås hagen på eftersommaren.

Plantering av fruktträd samt bärbuskar enligt skiss som skyddas under period med sommarhäst eller sommarfår.

Skötselåtgärder

Årlig slyröjning av främst asp men även frösådder av t ex björk kan vid behov röjas. Större aspar ringbarkas för att senare år fällas. Avverkningsrester läggs i högar i sydöstra hörnet för nerbrytning på plats. Vid behov får även avverkningsrester brännas alt flisas.

Bärande buskar som hassel och nypon räknas inte som sly och ska lämnas på platsen. Deras nötter och bär är av betydelse för djurlivet och de kommer inte heller i framtiden att konkurrera med de stora träden om kronutrymme.

Då ängsblommorna hunnit bilda frö ska de öppna partierna slåttras. Höet lämnas några dagar på marken för att torka och därmed släppa frö och räfsas sedan samman och bortförs från ängen.

Analys skogsmark – inom kvartersmark Natur- & Kulturpark

Analys

Asp och björkdominerad blandskog med inslag av gran och tall. Buskskikt av rönn, fältskikt av blåbärsris.

Målsättning

Då förtätningen inom området ökas är målet att skogspartiet gränsande mot Grävlingsberg bibehålls som riktigt skogsmark med framkomlighet på befintliga naturstigar.

Skötselåtgärder

Röjning av asp. Utföres med föregående ringbarkning till ca 1 meters längd. Enstaka ekar och större tallar ska friställas från konkurrerande träd där så är möjligt.

Döda eller döende och vindfällda tallar ska lämnas. Träd som fallit över stigar kapas och läggs åt sidan.

”Utstämpling” av träd med större diameter än 15 cm, en meter över mark, utföres med plastband, för godkännande av kommunen innan avverkning- röjning får påbörjas.

Upparbetade träd bortforslas. Huvuddelen av avverkningsrester samlas upp och eldas eller bortforslas, enstaka högar lämnas som skydd åt mindre djur, på lämpligt avstånd från stigar.

Analys skogsparti öster – allmän platsmark – Naturmark

Analys

Skogsparti med flertalet stora ekar. Fältskikt av gräs, ljung och blåbärs- samt lingonris invid hällmark.

Målsättning

Bevarande av ekbackskänsla samt hällmark inom Naturmark.

Skötselåtgärder

Naturmark skall vara, varierande, artrik och i balans dvs området ska i stort sett klara sig utan omfattande mänskliga ingrepp. Detta innebär att man ska undvika omfattande gallringar. Denna typ av ingrepp innebär oftast att ett helt ekosystem rubbas och såväl ljus som fuktighetsförhållandena ändras radikalt.

På torrare skogsmark/hällmark bör i stort all vegetation lämnas orörd. Tall och ek lämnas generellt liksom rönn, oxel och andra frukt bärande träd.

Enstaka ekar och större tallar ska friställas från konkurrerande träd där så är nödvändigt för att träden ska må bra.

Om ev träd med större diameter än 15 cm ,en meter över mark, behöver fällas skall dessa ”utstämplas” för godkännande av kommunen innan avverkning får påbörjas.

Fällda träd bortforslas. Huvuddelen av avverkningsrester samlas upp och eldas, bortforslas eller helst flisas. Enstaka högar lämnas som skydd åt mindre djur.

Analys strandlinje – allmän platsmark – Naturmark

Analys

Gammal strandstig längs med Höggarnsfjärden som sammanbinder hela vägen från Västra Grävlingsberg till ångsbåtsbryggan. Vegetation bestående av björk, tall, gran samt al och asp. Fältskikt bestående av blåbärs- samt lingonris.

Målsättning

Bevarande och säkerställande av framkomlighet för allmänheten av befintlig strandstig för att bidra till miljön och naturupplevelsen.

Skötselåtgärder

På fuktigare ställen längs med stranden växer skogen kraftigare. Siktröjningar och röjningar utmed stränder bör undvikas för att inte rubba ekosystemet. Släpper man ner för mycket ljus på marken, resulterar detta oftast i ett mycket kraftigt slyuppslag, som är svårt att bemästra, ser tråkigt ut och är dyrt att sköta.

Lättare gallringar kan däremot behöva göras för att säkerställa framkomligheten vid stigen.

Om asp eller al skall avverkas, måste dessa ringbarkas.

SaltsjöBoo maj 2005 / cw

Grävlingsberg

Skötselplan för naturmark inom kvartersmark

Generella riktlinjer

Dessa generella riktlinjer skall gälla tillsammans med de särskilda anvisningar som angivits för skötselområden.

Enstaka ekar och större tall skall friställas från konkurrerande träd som växer upp under eller inom 3 meter från trädkronan.

Döda eller döende tallar lämnas där så är lämpligt ur verksamhetssynpunkt.

Nedtagna träd bortforslas. Huvuddelen av avverkningsrester samlas upp och eldas eller bortforslas, enstaka högar kan lämnas som skydd åt mindre djur, på lämpligt avstånd från vägar och stigar.

Röjning och gallring av aspbestånd utföres med ringbarkning om ca. en meters längd.

Transporter som medför risk för mark och vegetationsskador skall undvikas och störande skador skall lagas.

Märkning av träd med större diameter än 15 cm. 130 centimeter ovan mark utföres med plastband, för godkännande av kommunen innan avverkning får påbörjas.

Efter det att 10 år förflutit sedan denna skötselplan vunnit laga kraft skall en uppföljning ske genom upprättande av en ny skötselplan, som skall godkännas av kommunen, för därpå följande 10 års period.

Område 1

Hällmarkstallskog

Beskrivning: I huvudsak hällmarkstallskog med enstaka granar, fältskikt av ljung och lingonris.

Mål: Hällmarkstallskog

Åtgärder: Røjning av gran

Område 2

Blandskog av asp, ek, tall och gran

Beskrivning: Blandskog med ek, asp, tall och gran och enstaka björkar, buskskikt av rönn och enstaka enar.

Mål: Blandskog av ek, och tall med enstaka björkar.

Åtgärder: Røjning av gran och asp.

Område 3

Område kring entréväg

Beskrivning: Grandominerad blandskog, med enstaka al, tallar och björk närmast infarten.

Mål: Al, björk, ek och tallträd längs vägen.

Åtgärder: Avverkning av gran vid infart, kompletteringsplantering av ek.

Område 4

Granskog

Beskrivning: Granskog med enstaka stora tallar och aspar.

Mål: Granskog med enstaka stora tallar och aspar.

Åtgärder: Gallring av större dåliga granar, friställning av tallar røjning av lövsly.

Område 5

Blandskog av ek och tall

Beskrivning:

Blandskog av ek och tall med enstaka björkar, buskskikt av Hassel och snöbär, fältskikt av gräs och blåbärsris.

Mål:

Ekdominerad blandskog med tall och enstaka björkar.

Åtgärder:

Friställning av ek.

Område 6

Hällmarkstallskog

Beskrivning:

Hällmarkstallskog med buskskikt av rönn med ek och aspsly.

Mål:

Hällamarkstallskog

Åtgärder:

Inga

Område 7

Hällmark

Beskrivning:

Hällmark med enstaka tallar, dominerande buskskikt av rönn.

Mål:

Ekdominerad blandskog med tall och enstaka björkar.

Åtgärder:

Friställning av ek.

Område 8

Delvis gles löv och barrblandskog.

Beskrivning:

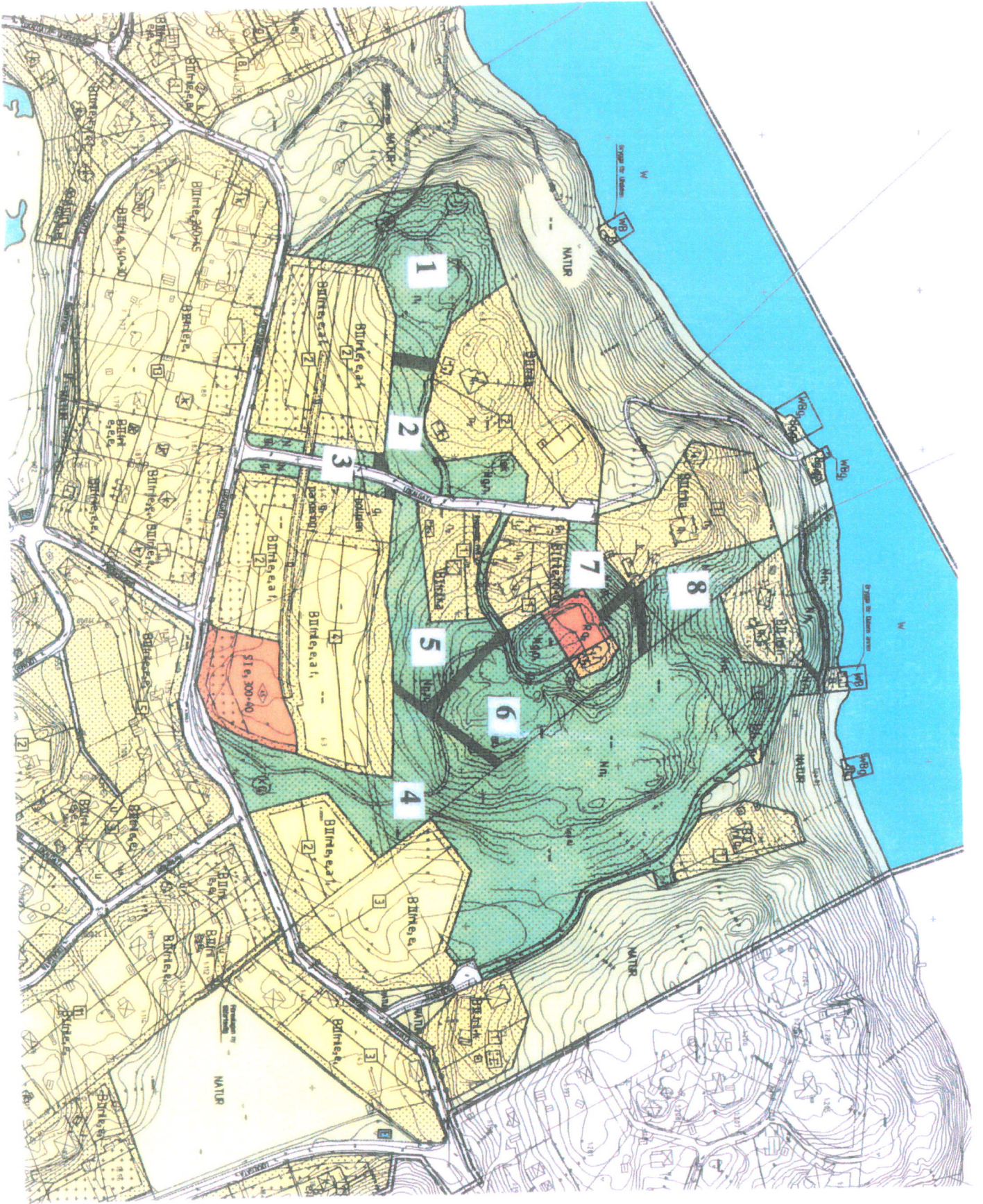
Blandskog av asp, björk, ek, tall, gran och alm, buskskikt av fläder hassel och rönn

Mål:

Gles löv och tallskog

Åtgärder:

Röjning av gran



Grävlingsberg

Beskrivning av miljön och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt ett upprustningsprogram för dem som ligger på fastigheten Kummelnäs 6:2 Grävlingsberg i Saltsjö-Boo. Nacka kommun.

Av

Jan Granberg

Innehåll:

Inledning	2
Vad bestämmer det kulturhistoriska värdet ?	3
Vem bedömer förändringar av kulturmiljöer ?	3
Hur mäter vi det kulturhistoriska värdet ?	4
Kan vi själva påverka de kulturhistoriska värdena ?	8
Råd i kulturmiljövård	8
Upprustningsprogram	8
Fasaden	9
Färgsättning	9
Fönster	10
Förstukvist och ytterdörr	10
Yttertak, vindskupor och skorstenar	10
Byggnadsbeskrivningar	
Hus 1 Gårdskarlens hus	12
Hus 2 Bostadshus	13
Hus 3 Bostadshus	14
Ruinerna vid Grävlingensberg	15
Hus 6 tvättstuga	17
Hus 7 Badhus	18
Hus 14 Bostadshus	20
Hus 15 Storgården	21
Hus 16 Utsikten	27
Beskrivning av Kulturmiljön	31
Plan över området	41

Inledning

Föreliggande byggnads- och kulturmiljöbeskrivningar samt upprustningsplan för byggnaderna har utförts av mig. De ligger på fastigheten Kummelnäs 6:2, Grävlingssberg i Saltsjö-Boo socken Nacka Kommun,.

Det har skett på uppdrag av KB Kummelnäs 6:2, och i samråd med Stadsbyggnadskontoret i Nacka Kommun samt 1:e antikvarie Gunilla Nilsson Stockholms Läns Museum. Kontakterna har i första hand skötts av planarkitekt Angela Jonasson och kommunantikvarie Gisela Tibblin på kommunen.

Syftet har varit att genom beskrivningarna och upprustningsplanen skapa underlag för ett bevarande av byggnadernas exteriöra utseende. Detta kommer att regleras i detaljplan under nästa år.

Under arbetet med beskrivning av byggnaderna på gick upprustning av flera hus. Exempelvis skedde byte av kulör på fönsterbågarna på Storgården från grönt till rött med stöd av kommunens byggnadslov.

Likaså hade kommunantikvarien givit sitt medgivande till ytterligare ett fönster lika de befintliga på Storgårdens nordfasad.

Kummelnäs och Stockholm i december 2002

Jan Granberg

Morgondagens Minnen

Byggnader och bildkonst

Högbergsgatan 11, 116 20 Stockholm

Tel o.Fax: 08 / 643 93 33 mobil 070 591 57 76

e-post: jan.granberg@morgondagensminnen.nu

www.morgondagensminnen.nu

VAD BESTÄMMER DET KULTURHISTORISKA VÄRDET?

Kulturhistoriskt värde kan till stor del mätas efter hur mycket och på vilket sätt ett hus har byggts om. Man kan säga att förändringsprocessen i ett hus under dess existens skapar det kulturhistoriska värdet. Det gäller inte bara själva huset utan också förändringar av omkringliggande bebyggelse och tomtens storlek, växtligheten, trafikföringen. I Grävlingsberg måste tomtstorlekarna och byggnadsrätterna balanseras så att de befintliga fastigheternas ekonomiska, sociala och kulturella värden inte försämras.

VEM BEDÖMER FÖRÄNDRINGAR AV KULTURMILJÖER?

För fastighetsbildningar och uppförande av nya byggnader och andra yttre förändringar av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen enligt planen i den föreslagna detaljplanen och denna utrednings katalogdel, krävs medverkan av antikvariskt sakkunnig. Om miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att byggherren saknar antikvarisk sakkunskap, bör de av honom begära medverkan i byggprocessen av en sådan person för att motverka ovarsamhet eller förvanskning enligt PBL3:10 eller 3:12.

Det är av största vikt att en antikvariskt sakkunnig person är med i ett tidigt skede för att fungera inom byggherrens egenkontroll som redovisas i kontrollplan. Byggskedet föregås av ett antikvariskt utlåtande över ändringsförslaget. Utlåtandet redovisar vilka punkter som skall beaktas så att kulturhistoriska värden inte går förlorade och vilka konsekvenser de föreslagna ändringarna får.

Kontrollskedet pågår under projekterings- och byggtid. Den antikvariskt sakkunnige följer ändringsprocessen genom deltagande i projekteringsmöten och besök på arbetsplatsen sammanfattat i skriftliga utlåtanden. Antikvariskt slutintyg skall utfärdas som bevis på att det antikvariska utlåtandet har följts och att varsamhetskravet i PBL 3:10 har efterlevts samt att kulturhistoriska värden enligt PBL 3:12 inte förvanskats. Krav på antikvariskt slutintyg skall framgå av samrådsprotokoll.

Behörighet för antikvariskt sakkunnig skall styrkas av kulturmiljöenheten vid Länsstyrelsen i Stockholms Län, efter ansökan ställd till miljö- och stadsbyggnadskontoret i Nacka kommun.

HUR MÄTER VI DET KULTURHISTORISKA VÄRDET?

I norra Grävlingsberg förekommer fem särskilda skyddsbestämmelser i detaljplaneförslaget;

"q₁; Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas och där byggnadens exteriör inte får förändras." . Denna bestämmelse gäller hus som inte förändrats sedan byggnadstiden eller där förändringarna är reversibla i motsvarande grad.

"q₂; (har i utställningsförslaget ändras till k) Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning som inte får förvanskas."
Det gäller hus som förändrats till en del och som tål ytterligare smärre förändringar, alternativt där det ursprungliga utseendet går att återskapa. Förvanskning är enligt ordboken en enklare form av urkundsförfalskning. Här innebär det att man använder andra formelement och material än de befintliga eller tidigare befintliga vid restaureringar av de q-märkta byggnaderna.

"q₃; (har i utställningsförslaget ändrats till en generell bestämmelse som omfattar hela planområdet) Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får ej vidtagas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fasader skall utföras med träpanel eller puts, färgsättningar skall anknyta till den äldre villabebyggelsen i området. Takmaterial skall utgöras av lertegel eller falsad plåt".

Bestämmelsen gäller ny bebyggelse i anslutning till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Även om det befintliga utseendet i de redan existerande byggnaderna är utgångspunkten, kan tillstånd komma att ges för nyuppförande i färgsättning och materialval från ett tidigare känt skede i den befintliga bebyggelsens utseende.

"q₄ (har i utställningsförslaget ändrats till q₂) Ruinen skall konserveras och säkras från ytterligare förfall och får inte utgöra någon säkerhetsrisk."

Även om målet utan tvekan skall vara att reglera förfallet, kan man inte återuppföra en ruin, eftersom anläggningen redan från början utfördes med syftet att efterliknar en förfallen borg.

"q₅ (har i utställningsförslaget ändrats till f₂) Lusthusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originaluppförande."

Tillstånd kan komma att ges för nyuppförande av ett lusthus som i färgsättning och materialval överensstämmer med ett tidigare känt skede i den tidigare befintliga bebyggelsens utseende.

För att alla skall förstå hur klassificeringen gått till ges här några exempel; Ett bra exempel på en i princip oförändrad byggnad i q₁ är Storgården.



Foto 1997

Hus 15 Storgården. Planbeteckning "q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte förändras." - En byggnad med korsformig plan med central hall som går genom två våningar och som har tydlig tysk prägel. Den centrala hallen "Die Diele", som går genom flera våningar är vanlig både i det germanska och inom det anglosachsiska kulturområdena, men mera ovanlig i Sverige.

Grund och källare av murad granit med kraftiga kulfogar. De grå/beigea fönsterbågarna i källarplanet finns flera fönster med spröjs för fyra glas vardera samt en källardörr i söder. Första våningen är reveterad och avfärgad med vit kalkfärg med fönsterfoder med figursågade sidor, målade i grön umbra. Till vänster om entrén finns ett panelklätt burspråk i första våningen. Fönsterbågarna är kopplade och utåtgående med spröjs för 6 eller 12 glas. Några äldre fönster med tvär – och mittpost i den norra fasaden saknar spröjs. Fönsterna i söder har bågar som nu är målade i oxidrött.

Den andra våningen är något utkragad och klädd med fasspontpanel målat med beige oljefärg, dvs. guldocker blandat med vitt och en aning bränd umbra.

Huset täcks av ett sadeltak med valmad gavelspets åt öster, klätt med svartmålad plåt i skivtäckning med vertikala ståndfalsar och horisontella kullslagna falsar.

Taket krönes av en rektangulär takryttare med till hälften putsade till hälften panerade fasader krönt av ett sadeltak med valmade gavelspetsar och

pagodsvängda sidor klätt med skivtäckt svartmålad plåt och krönt av två små vita hus med parställda öppningar på alla sidor och försedda med sadeltak.

Fasaden åt söder på bilden ovan och nedan har ett kraftigt accentuerat mittparti med en förstukvist med ett plåtklätt skärm tak. Bakom kvisten ett panelklätt trapphus krönt av ett skivklätt pulpettak med valmade gavelspetsar. Trapphuset bygger i sin tur mot ett panelklätt kraftigt framspringande mittparti som avslutas med en frontespis krönt av ett eget plåtklätt sadeltak. Detta är hur byggnaden ser ut idag och på en bild från 1947;



Vad vi kan se är byggnaden målad i andra färger. Taket är ljust målat. Snickarglädjen i gavelpartiet verkar vara målad i någon annan färg än den befintliga vita. Det som skyddas genom bestämmelsen q_1 är i det här fallet det befintliga utseendet.

Ett bra exempel på klassificeringen q_2 är hus 2;



Hus 2 Bostadshus. Planbeteckning, "q₂, kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förvanskas" Pågående exteriör renovering. Enligt bilder från 1997 nedan och bilden ovan är detta ett hus med en murad låg gråstensgrund på vilken det står en regelstomme på klätt med liggande fasspont över den tidigare befintliga vitmålade bröstlisten och stående dito under bröstlisten. Vitmålade dörr- och fönsterfoder. Gröna fönsterluckor. Kopplade utåtgående fönster med bågar för ett glas vardera.

Vindskupa till höskulle med gulmålade luckor och vita foder. Sadeltak med valmade gavelspetsar klätt med svartmålad ståndfalsad skivtäckning med nästan horisontella falsar. Fasadens färgsättning ej ursprunglig. Målsättningen är att restaurera 1997 års utseende.



Foto 1997

KAN VI SJÄLVA PÅVERKA DE KULTURHISTORISKA VÄRDENA?

Vilja och kunskaper om hur du vårdar det egna huset är vad som krävs i första hand. - Låt mig nämna ett exempel; många fastighetsägare i Grävlingsberg har bytt ut sina gamla ytterdörrar mot nya. De gamla var hantverksmässigt utförda, ofta med utskurna detaljer. Ofta är dessa ersatta med serietillverkade ytterdörrar från byggvaruhuset som bara har en avlägsen likhet med de ursprungliga dörrarna. Även gamla dörrar kan isoleras genom ombyggnad. Genom att återanvända gammalt material och upprepa exempelvis befintlig färgsättning kan vi bevara kulturvärdena.

RÅD I KULTURMILJÖVÅRD

Kummelnäs är ett villasamhälle i en naturskön trakt som har bra och snabba vägar o till Stockholm. Med egna båtar kan kummelnäsborna vara i skärgården på ett par timmar. Det lilla villasamhället kan i många fall erbjuda en sällsynt fin kombination av permanent- och fritidsboende.

Slår vi upp ordet "miljö" i ordboken, finner vi att det står för "omgivning". I det här fallet innebär det allt annat än byggnader som finns på och under markytan omkring en kulturhistoriskt värdefull byggnad. De nya tomterna har föreslagits bli relativt stora. Med en försiktig utglesning av den mörka granskogen och nyplantering av naturligt förkommande buskar och träd, bör kulturmiljön kunna förstärkas i övre Grävlingsberg. Kring villorna Utsikten och Storgården finns sparsamt med markerade gränser mellan natur- och kulturmiljön.

Däremot ordnades tidigt terrasseringar och trappor ut de promenadstigar som finns från villorna ned till stranden och längs med densamma. Dessa är numera i dåligt skick och behöver underhållas bättre genom omplockning av de huvudsakligen kallmurade konstruktionerna. Samma sak gäller de båda ruinerna där murkrönen behöver tätas och en del av de frostsprängda teglen

bytas ut. Graden av förfall kanske ökar värdet, varför det aldrig kan bli tal om att rekonstruera ruinens utseende vid en bestämd tidpunkt.

UPPRUSTNINGSPROGRAM

Planens beskrivningar av byggnaderna utgör riktlinjen för upprustningen. Vissa befintliga material kan emellertid bytas mot tidigare befintliga material och kulörer m.m. .

Tänk på att varje hus har sin speciella karaktär och att det ligger en medveten tanke bakom varje detalj i husets utformning. Gör inte större ingrepp i huset än vad som är absolut nödvändigt.

Byter du uppvärmningssystem och skaffar dig bergvärme, är ofta energibesparande åtgärder som byte av fönster och tilläggsisolering av fasader inte lönsamma. Då är det bättre att renovera dina gamla fönster och dörrar.

- Har du redan satt in bergvärme?

- Då skall du renovera eller nytillverka de gamla fönsterna som ställdes på vinden när isolerglas- och/eller panoramafönsterna kom.

Om du använder husets egna formspråk vid om- och till byggnader, behöver huset inte bli fulare och några kulturhistoriska värden riskerar inte att gå förlorade.

Undvik att byta befintliga färger och material. Skall du göra det försök att skrapa fram äldre färglager, beställ kopior av de befintliga fönsterna, panelerna, dörrarna etc. Vill du ha variation byt till en färg som fasaden haft vid ett tidigare tillfälle.

Fasaden

I Kummelnäs dominerar träpanelerna. Storgården och Utsikten har dock redan från början haft en blandning av vit puts och kulört panel. De består ofta av liggande eller stående fasspântpanel, locklistpanel. Grundprincipen är att i första hand behålla den ursprungliga träpanelade fasaden. Även om den är gammal kan den hålla längre än det standardvirke som idag finns på brädgårdarna.

Även om vissa delar är rötangripna bör man byta så litet som möjligt. Det blir billigast så. Måste panelen bytas skall den bytas mot panel av samma typ och av hög virkes kvalitet.

Det är viktigt att behålla fasaddetaljer i trä som exempelvis fot- och vattbrädor. Dessa är särskilt utsatta för väder och vind, vilket gör att de måste bytas oftare. En dålig lösning är att byta sådana detaljer i trä mot plåtlistor. Det förändrar fasadens utseende direkt. Färg på plåt åldras också på ett annat sätt så det blir stora kulörskillnader efter några år. Då kan det vara lika bra att välja sågat kvistfritt och kådrikt virke ur s.k. rotbitar av furu. Det håller längre än plåt.

Vanställ inte en gammal byggnad med nya fasadmaterial som mexitegel, panelplåt och plast.

Färgsättning

Fasadfärgen skall väljas efter husets ålder. Timmerfasader och äldre paneler har alltid varit ofärgade, tjärade eller rödfärgade. Paneler av fasspont från sekelskiftet är i regel målade med oljefärg i olika nyanser av olika jordfärger. Senare locklistpanelade hus är både slamfärgade och oljefärgsmålade. Slamfärg skall användas på ohyvlade fasader och oljefärg på hyvlade. Plastfärger som innehåller latex eller akrylat som bindemedel är mycket vanliga på marknaden. Tyvärr är dessa färger mycket täta. Många paneler har ruttnat på grund av att den kondens som bildas i husets stomme inte kan passera ut genom panelens ytskikt. En modern, alltför hållbar färg kan göra mera skada än nytta. Mögelangrepp är en annan effekt av plastfärger på trä som fått stå obehandlade. Slamfärg utan tillsats av järnvitriol möglar också.

Skall ett oljefärgsmålat hus målas om, undersök vilken färgnyans som är den ursprungliga och använd den. Tänk på att om du vill ha samma färg som den befintliga, skall du stryka linolja på panelen för att få rätt färg. All oljefärg bleks med åren och genom att tillföra olja får man den exakta ursprungliga nyansen. Använd enbart jordfärgspigment som oxidrött, terra, umbra, kimrök, grönjord, guldocker.

Hus 6 f.d., tvättstugan har en rosa plastfärg på fasaden. Den har börjat flaga och bör bytas ut mot den ursprungliga färgsättningen med panel i oxidrött med knutar och foder i guldocker,

Fönster

Fönsterbågar och karmar tillverkades förr av utvalt virke. Kvaliteten på dessa är därför högre än på de flesta som säljs nu. Byt inte fönster utan att noggrant ha undersökt konditionen på de befintliga, de är oftast mycket bättre än vad man tror.

Det väsentliga är att fönstret är lagom tätt inte att det är nytt. De engerisparvinsten man gör med ett fönsterbyte är små jämfört med andra investeringar som t.ex. isolering av vindsbjälklag och installation av bergvärmepump.

Ofta räcker det med att man låter en fönsterrenoverare ta hand om fönstret och byta ut det rötskadade virket, renovera beslag, kitta om glas och måla fönsterpartiet.

Flytta eller ändra inte på fönsterstorlekarna vid byte av fönster. Numera går det att beställa exakta kopior av de gamla fönsterna.

Förstukvist och ytterdörr

De flesta äldre husen i Kummelnäs har någon form av förstukvist.

Utformningen är mycket viktig för husets karaktär. En välbevarad förstukvist eller en brokvist som är väl anpassad till husets byggnadsstil välkomnar besökaren. En förstukvist som inte stämmer med husets tidskaraktär ger en oharmonisk, orolig prägel. Behåll de gamla förstukvistarna med eventuella dekorationer och färgsättningar. Byt ut originaldelar som ruttnat eller rostade mot nya lika befintliga. Skall den gamla ytterdörren göras varmare går det ibland att täta den eller bygga på karmen och hänga en inre tätare dörr som

går in mot hallen. En hantverksmässigt tillverkad dörr betyder mycket för husets värde. Rådgör med någon sakkunnig om dörrens utformning.

Yttertak, vindskupor och skorstenar

Fortsätt med det takmaterial och den färg som tillhör husets ursprung. I norra Grävlingsberg dominerar svartmålad ståndfalsad och skivtäckt plåt med moderna rännkrokar (hus 1, 2, 15 och 16). Ett visst inslag av svartmålad plåt som formpressats i tegelimitation, (hus 14 och 6) finns också, liksom några tak med svart takpapp(hus 7), (hus 7 och 3). De tak som täcks av svartmålad formpressad plåt bör bytas mot ståndfalsad skivtäckt plåt under planens genomföreandetid. Hus 7 har ursprungligen varit skivtäckt och bör återfå ett sådant tak.

Takfallen är som regel långt utdragna.

Fortfarande är en synnerligen rik takarkitektur med svartmålad skivtäckt och ståndfalsad plåt med kullslagna horisontella falsar det dominerande takmaterialet i norra Grävlingsberg.

Om du lägger ett nytt tak av galvaniserad plåt bör du vänta med målningen ett par år så att förzinkningen i ytskiktet har brutits ned. Annars fäster färgen dåligt på plåten. Använd alltid oljebaserad färg. Vill man måla med en gång måste plåten betas med fosforsyra.

Vindskuporna i Kummelnäs är ofta av typen sadeltak eller ”uppvikt takfall”; det vill säga vindskupans tak är liksom en uppvikt del av det nedre takfallet. Var noggrann vid utformningen av plåtarbetena på taket, särskilt runt vindskuporna.

Det är lika vanligt med murade, helt plåtbeslagna skorstenar som med plåtöver- respektive plåtunderbeslag. Var noga med att kopiera de gamla beslagen exakt, de har stor betydelse för husets utseende. Skorstenarna är ofta väldigt individuellt utformade i Kummelnäs, var noga med att kopiera material, färg och form vid renoveringar!

Ruinerna

Den norra stranden på kuststräckan in till Stockholm har förklarats som Riksintresse. Förändringar av dess skyline skall underställas länsstyrelsen för godkännande. Stenruinen syns ej från farleden men det gör däremot tegelruinen. Tegelruinen utgör en byggnadstekniskt och hantverksmässigt övertygande bild av att den en gång verkligen skulle kunna ha varit en byggnad.

Stenruinen har en mera slumpartad karaktär. Den är uppförd av sprängsten från sprängningen av den vattenreservoar i form av en bassäng, som den omger. Reservoaren är numera igenfylld. Formerna är odistinkta och har inte samma kvalitet som tegelruinen.

Dessa två lämningar är inte några forntida byggnader som övergivits och förvandlats till ruiner. De nyuppfördes av bröderna Herman för att statera för

de borgar vid Rehns stränder som de och deras fruar hade lämnat i Tyskland då de flyttade till Sverige och som de saknade.

Ruinkrönen bör med jämna mellanrum tätas så att murverken inte fuktbemänges och frostspränges. En effektiv taktäckning skulle påverka riksintressets utseende i negativ riktning och får inte komma till stånd.

Byggnadsbeskrivningar



Foto 2002

Hus 1 Gårdskarlens hus. Planbeteckning, "q₂, kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förvanskas";

Ett bostadshus med regelstomme klätt med gulmålad fasspontpanel och vita släta och raka fönster- och dörrfoder med rundade ändar, knutbrädor och horisontella rambrädor vid takfoten och närmast grunden. Färgsättningen sannolikt ej ursprunglig.

Kopplade utåtgående fönster med spröjs för 6 eller 12 glas. Spröjsningen senare. Huset är försett med ett sadeltak täckt av skivtäckt svartmålad plåt med horisontella falsar krönt av en oputsad skorsten i tegel med utkragat krön med under och överbeslag av svartmålad plåt. På taket över tillbyggnaden närmast kameran ligger svart underlagspapp. Ett stort däck av 28-140 m.m. brädor med vitmålat räcke där spjälorna är sågade som balusterdockor, omger huset.



Foto 2002
Fasad öster, senare tillbyggnad.



Foto 2002

Hus 2 Bostadshus. Planbeteckning, "q₂, kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förvanskas" Pågående exteriör renovering. Enligt bilder från 1997 nedan och bilden ovan är detta ett hus med en murad låg gråstensgrund på vilken det står en regelstomme på klätt med liggande fasspont över den tidigare befintliga vitmålade bröstlisten och stående dito under bröstlisten. Vitmålade dörr- och fönsterfoder. Gröna fönsterluckor. Kopplade utåtgående fönster med bågar för ett glas vardera. Vindskupa till höskulle med gulmålade luckor och vita foder. Sadeltak med valmade gavelspetsar klätt med svartmålad ståndfalsad skivtäckning med nästan horisontella falsar. Fasadens färgsättning ej ursprunglig.



Foto 1997



Hus 3 Bostadshus f.d. tvättstuga från norr. Planbeteckning, "q₂, kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förvanskas ". Huset är under yttre renovering. Ursprunglig färgsättning är panel i guldocker och fotlist, bröstlist, knutbrädor, dörrfoder och fönsterfoder i obränd terra. Allt målat med ren linolja och pigment utan fyllnadsmedel. Ny färgsättning på prov till höger med panel i brutet vitt, kromoxidgröna foder och järnoxidröda fönsterbågar.



Hus 3 Bostadshus f.d. tvättstuga från söder. Senare fönster med enkla luffer.



Hus 3 Bostadshus f.d. tvättstuga från väster. Igensatta ursprungliga fönster.

Hus på plintar av lättbetong med stomme av regelverk klätt med liggande och stående fasspont. Sadeltak med kraftigt utspringande takfot, klätt med svart takpapp. Kontursågade taktassar. Den vertikala panelen på gavelpartiet har sågtandsformig avslutning. Gavelpetsen har konturformade vitmålade strålar.

Åt söder finns ett flertal nya fönsteröppningar. Samtliga bågar i fönsterna åt söder saknar spröjs. En del av dessa bågar kan vara ursprungliga, men är ommålade i vitt.

Ruinerna vid Grävlingsberg omkr. 1920



Foto 2002

Ruinerna. Planbeteckning "q₄ Ruinerna skall konserveras och säkras från ytterligare förfall och får inte utgöra säkerhetsrisk".

Murar av gråsten efterliknande äldre borgruiner, uppförda omkring 1900. Innanför murarna fanns från början en stor vattenreservoar som numera är igenfylld.



Foto 2002

De båda ruinerna, varav den ena är av tegel och den andra av gråsten, uppfördes i början av 1900-talet. Tegelruinen byggdes som en verklig Rhenborg och för att ge den en äkta prägel murades tom. sprickor i väggarna. Tegelruinen hade ursprungligen ett torn med krenelering och innehöll också flera rum. Under senare år har ruinen tillåtits att förfalla och teglet är starkt vittrat. Då ruinerna utgör en viktig del av riksintresset och därtill också är starkt förknippade med Grävlingsberg skall de bevaras. I konsekvens med detta skall tegelruinen konserveras för att förhindra fortsatt förfall.



Foto 2002

Hus 6 F. D. Tvättstuga, omgjort till bostad. Planbeteckning "q₁;
Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas och där byggnadens exteriör inte får förändras." . Denna bestämmelse gäller hus som inte förändrats sedan byggnadstiden eller där förändringarna är reversibla i motsvarande grad. Står på murad stengrund. Upplaget starkt eroderat. Regelstomme klädd med rosa stående fasspont under bröstlisten och liggande över densamma. Gavelpartiets avslutning sågtandad. Rosa fönsterluckor och fönster med kopplade utåtgående kopplade bågar som har spröjs för tre glas i vardera bågen. Bröstlister, fönsterfoder, knutbrädor och fotbrädor målade i guldocker med kromoxidgröna fönsterbågar utvändigt. Sadeltaket täckt med svartmålad plåt i formpressat i tegelmönster och krönt av en plåtklädd skorsten med utkragat krön. Plåten senare. Ursprungligen ha taket varit täckt antingen av tjärpapp eller skivtäckt falsad plåt. Den rosa fägen senare. Ursprungligen har huset varit målat i oxidrött med gula foder och knutbrädor.



Foto 2002



Foto 2002

Hus 7 F. D. Badhus, inrett till bostad, står på stenplintar. Upplaget starkt eroderat. Planbeteckning "**q₁; Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas och där byggnadens exteriör inte får förändras.**". Denna bestämmelse gäller hus som inte förändrats sedan byggnadstiden eller där förändringarna är reversibla i motsvarande grad. En stomme av regelverk, klädd med stående och liggande fasspont målat i guld ocker med listverk i bränd umbra. Fem kopplade utåtgående enkla bågar med spröjs för tre glas. Pappklätt sadeltak med valmade gavelspetsar. Ett täckt gång buren av fyra snidade pelare med eget takfall åt norr. Taket ursprungligen plåttäckt.



Foto 2002

Badhus med hamnanläggning omkring 1920



Den nuvarande ångbåtsbryggan har gjutits över delar av den gamla hamnbassängen på bilden ovan. Bakom det nu försvunna planket skymtar hus 7, badhus. Till höger skymtar F.D. Tvättstugan.



Hus 14 Bostadshus vid villa Utsikten. Planbeteckning, "q₂, kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förvanskas".

Regelstomme klädd med oxidgul stående fasspont under bröstlisten och liggande över densamma. Gavelpartiets avslutning utfört med synligt regelverk. Utdragen takfot med kontursågade taktassar. Fönsterluckor saknas, men fanns troligen från början.

Fönster med kopplade utåtgående bågar som har spröjs för åtta glas i vardera bågen. Fönsterna hade troligen en annan spröjsning från början. Bröstlister, fönsterfoder, knutbrädor och fotbrädor målade i vitt. Från början hade huset sannolikt en annan färgsättning, troligen bestående av panel i guldocker och foder i bränd terra.

Sadeltaket är täckt med svartmålad plåt i formpressat i tegelmönster. Plåten senare. Ursprungligen ha taket varit täckt antingen av tjärpapp eller skivtäckt falsad plåt. Den oxidgula och vita fägen senare. Från början har huset sannolikt varit målat i guldocker med bruna foder och knutbrädor.



Foto 2002

Hus 15 Storgården. Planbeteckning "q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Byggnadens exteriör får inte förändras." - En byggnad med korsformig plan med central hall som går genom två våningar och som har tydlig tysk prägel. Den centrala hallen "Die Diele" som går genom flera våningar är vanlig både i det germanska och inom det anglosachsiska kulturområdena, men mera ovanlig i Sverige.



Foto 1997

Grund och källare av murad granit med kraftiga kulfogar. De grå/beigea fönsterbågarna i källarplanet finns flera fönster med spröjs för fyra glas vardera samt en källardörr i söder. Första våningen är reveterad och avfärgad med vit kalkfärg med fönsterfoder med figursågade sidor, målade i grön umbra. Till vänster om entrén finns ett panelklätt burspråk i första våningen. Fönsterbågarna är kopplade och utåtgående med spröjs för 6 eller 12 glas. Några äldre fönster med tvär- och mittpost i den norra fasaden saknar spröjs. Fönsterna i söder har bågar som nu är målade i oxidrött.

Den andra våningen är något utkragad och klädd med fasspontpanel målat med beige oljefärg, dvs. guldocker blandat med vitt och en aning bränd umbra.

Huset täcks av ett sadeltak med valmad gavelspets åt öster, klätt med svartmålad plåt i skivtäckning med vertikala ståndfalsar och horisontella kullslagna falsar.

Taket krönes av en rektangulär takryttare med till hälften putsade till hälften panerade fasader krönt av ett sadeltak med valmade gavelspetsar och pagodsvängda sidor klätt med skivtäckt svartmålad plåt och krönt av två små vita hus med parställda öppningar på alla sidor och försedda med sadeltak.

Fasaden åt söder på bilden ovan och nedan har ett kraftigt accentuerat mittparti med en förstukvist med ett plåtklätt skärm tak. Bakom kvisten ett panelklätt trapphus krönt av ett skivklätt pulpettak med valmade gavelspetsar.

Trapphuset bygger i sin tur mot ett panelklätt kraftigt framspringande mittparti som avslutas med en frontespis krönt av ett eget plåtklätt sadeltak



Foto 1960-tal

Det förefaller som man haft en annan färg på fönsterbågarna då ovanstående bild togs.

Fasaden åt norr har nyligen fått ytterligare ett spröjsat fönster i första våningen mellan de två befintliga till vänster på bilden nedan. Det kraftigt framspringande mittpartiets frontespis innehåller en djupt indragen balkong med balkongdörrar med glasad överdel ovanför tvärposten.

På första våningen är en altan med en fritrappa omgivet av ett räcke med spjälor, sågade som balusterdockor och målade i beige med ramar i grå umbra. Till altanen leder en rödmålad dubbeldörr med glasade speglar.



Foto 2002

Ovanför dörren är ett fönster med tvärpost. På ömse sidor om balkongdörren sitter ett rödmålat fönster med tre kopplade bågar och tvärpost.

Till höger om altanen är en glasveranda med fyra grönmalade triangulärt avslutade fönster med kopplade utåtgående bågar där varje båge har spröjs för 10 glas.

I den panelade andra våningen finns två fönster; ett lite mindre till vänster och ett lite större med spröjs för sex glas i vare kopplad båge till höger. Båda fönsterna har fönsterfoder med kontursågad ytterkant.

I takfallet till höger om frontespisen är en liten vindskupa med sadeltak försett med ett litet fönster med spröjs för fyra glas.



Foto 2002

På den östra gaveln ovan ser vi att första våningen har tre fönster med rödmålade kopplade, utåtgående bågar med spröjs för tre glas vardera. Den andra våningen har ett fönster med dubbla mittposter och en tvärpost samt sex grönmalade fönsterbågar med spröjs för sex rutor vardera. Strax under den kraftigt utspringande takfoten med vitmalade lövsågerier och ramverk i grå umbra, sitter ett litet vindsfönster med spröjs för åtta glas.



Den västra gaveln är utformad med en frontespis och en indragen balkong som vid inventeringstillfället höll på att restaureras. Ovanför balkongpartiet är ett fönster med två kopplade utåtgående bågar med spröjs för fyra glas vardera. Under balkongen på första våningen har vi ett fönsterparti utformat som ett burspråk med fyra grönmålade fönster med tvärpost. Ovanför tvärposten en båge med spröjs för fyra glas och under tvärposten en båge med spröjs för 8 glas.

Söder om Storgården stod tidigare ett litet brunnshus över brunnen;



Foto omkr. 1920



Foto 2002

Hus 16 Villa Utsikten. Planbeteckning "q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör får inte förändras." Uppfört som bostadshus år 1899. Byggnaden har en L-formig plan med ett åttkantigt torn inskrivet i L-et. Huset har en murad grund av granit med kraftiga kulfogar och innehåller en hel källare. På grunden står en regelstomme som till större delen är putsad och till en mindre del är panelad. Fasaden åt söder på bilden ovan och nedan har ett kraftigt accentuerat mittparti med en förstukvist med en fritrappa under ett plåtklätt skärmtak. Bakom kvisten ett putsat trapphus krönt av ett skivklätt pulpettak med valmade gavelspetsar. Trapphuset bygger i sin tur mot ett panelklätt kraftigt framspringande mittparti som avslutas med en frontespis med mycket vitmålad snickarglädje vid takfoten krönt av ett eget plåtklätt sadeltak med valmad gavelspets, krönt av en liten takryttare.



Foto 1960-tal

Till vänster om förstukvisten är en liten altan under tak med glasad dubbeldörr omgiven av två fönster med tvärposter och två vitmålade kopplade bågar vardera. På fasaden till höger om förstukvisten sitter ett litet fönster i källarmuren med en vitmålad kopplad båge med spröjs för fyra glas. I första våningen finns ett fönster med tvärpost och tre vitmålade kopplade bågar med ett glas vardera.



Foto 2002

Till vänster på den östra fasaden skjuter ett gavelparti fram ur fasaden. En fritrappa av sten med ett räcke av vitmålat järnrör som leder fram till köksdörren. Den vitmålade standarddörren har glasad överdel. I första våningen finns två fönster med tvärpost för tre bågar. På andra våningen finns två fönster med tvärpost för två bågar vardera. I takfallet mot öster finns en liten vindskupa.



Foto 2002

Bottenvåningen på den norra gaveln upptas helt av en gulpanerad glasveranda med fem vitmålade bågar med spröjs för mellan 8 och 15 glas med vitmålad snickarglädje under takfoten. Taket är klätt med svartmålad

skivtäckning. På detta står andra våningens långt indragna balkong med vitmålat räcke med gula överliggare och stolpar som bär upp sadeltaket med sin valmade gavelspets, krönt av ett plåtklot. Gavelpartiet av rika lövsågerier och gulmålat regelverk med underskurna ändar och band.

Till balkongen leder en glasad dörr med tvärpost och fönster ovanför. På ömse sidor om dörren är fönster med tvärpost och tre bågar för ett glas vardera



Foto 2002

Mellan den norra fasaden och tornet är en stenlagd altan med fritrappa. I tornets bottenvåning finns ett litet burspråk med skivtäckt plåttak och med ett fönster på vardera sidan. I tornet finns sammanlagt tolv fönster; 7 med tvärposter och 5 med spröjs och rundbågeformig avslutning. Tornets tak har i sin nedre del åtta sidor. Ovanför utsiktsplattformen är taket tältformigt med pagodsvängd sida och krönt av ett gallerverk. Mellan tornet och den västra gaveln finns ytterligare ett litet burspråk med trehöga spröjsade fönster med en båge vardera med spröjs för 12 rutor vardera.

Lägst till höger ser vi husets västgavel med ett fönster i bottenvåningen. Över detta fönster står andra våningens långt indragna balkong med vitmålat räcke med gula överliggare och stolpar som bär upp sadeltaket med sin valmade gavelspets, krönt av en triangel. Gavelpartiet av rika lövsågerier och gulmålat regelverk med underskurna ändar och band.

Till balkongen leder en glasad dörr med tvärpost och fönster ovanför. På ömse sidor om dörren är fönster med tvärpost och två bågar för ett glas vardera.



Foto 1960-tal

Ombyggda fasader under 1960-talet då många fönster byttes och fasaden kläddes in med putsaskivor. Foton från 1960-talet redovisar en flagnande putsfasad med fönster målade i en mörk färg. På foton från 1947 redovisas en putsad fasad avfärgad i vitt eller annan mycket ljus puts.



Beskrivning av kulturmiljön

Staket och grindar förekommer sparsamt på egendomen. Marken har karaktären av samfälld mark vilket är vanligt i Stockholms skärgård. All kommunikation skedde sjöledes från början. Staket och grindar hade inte så stor betydelse då. I takt med att båttrafiken till Grävlingsberg minskade och erosionskadorna på bryggor, trappor och vägar ned till sjön ökade bl.a. till följd av den tyngre sjöfartens expansion under 1900-talet, bidrog till att villornas gamla sjöentréer förföll.

Vid infarten till Villa Utsikten finns en vitmålad grind och ett par stolpar och ett till hälften raserat staket. På andra sidan vägen är ett cirka 30 meter långt fårstängsel.



Fortsätter man lite längre fram delar vägen på sig. Den ena leder till Villa Utsiktens uppfart och den andra tar slut på berget och övergår i en promenadstig.



Belysningen i området sitter på elstolparna. Till långt fram i tiden har elbolagen bjudit de bofasta hushållen i skärgården både på armaturer och på elström till dessa lampor, som har en starkt funktionell prägel. På senare tid har denna typ av allmänbelysning kompletterats med belysning på grindstolpar och någon enstaka gatlykta av starkt skiftande utseende.



När vi kommer ut på berget möts vi av den blivande valborgsmässoaftonens brasa och en vidunderlig utsikt över Höggarnsfjärden. Efter vägens första krök kommer vi fram till ett fundament av ett numera försvunnet lusthus med planbeteckningen "q₅ Lusthusen får återuppföras så långt som möjligt i originalskick";



Berghällen dit ner är ganska brant varför man lagt några stenblock, säkrade med dubb som steg;



Vägen fortsätter mot väster i 90 grader mot hällens sluttning. För att göra passagen säkrare, har man terrasserat partiet.



Några tiotal meter längre bort stupar berget brant ner.
Här har man byggt en trappa med ledstång. Trappan mynnar i en passage eller hålväg mellan ett cirka 4 meter högt klippblock och bergsidan.

Efter hållvägen är ytterligare en trappa anlagd och stigen terrasserad för att ta upp bergssidans lutning. Område har fått planbeteckningen "q₂ kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning som inte får förvanskas".

Trappa med ledstång;



Hålvägen;



Hålvägen från andra hållet med trappa och terrassering;



Vägen går förbi några sportstugor som skall rivas enligt planen;



Flera stigar möts här. Den stig som vi följer påminner om en flitigt använd stig som slitits ner av människor och djur, en hålväg. Här rör det sig sannolikt om en stig som dränerats och senare eroderats bort av nederbörd;



Nere vid sjön har den branta sluttningen jämnats ut med en vägbank;



I bildens fond finns ett parti med en stentrappa. Framför trappan ligger en omkullfallen, halvt förmulnad björk. På andra sidan krönet efter trappan, konstaterar vi att vägbanken är kraftigt eroderad;



Om vi vänder oss om på toppen av krönet som vi nyss passerade, blickar vi ned på den brygga och det båthus med gul panel vita knutar och svart papptak samt altan som tillhör Kummelnäs 6:2. Anläggningen har planbeteckningen "WB" för brygga med vattenområde för omkringliggande fastigheter och "B" för huset;



Vägen fortsätter fram till bryggan för Kummelnäs 6:1 med den gamla ångbåtsbryggan. Bryggan flankeras av en tvättstuga och en bastu med planbeteckningen q₁, se byggnadsbeskrivningen sid, 15 f.



Foto 2002

Det går en körväg från bryggan som mynnar väster om Storgården. Då villorna byggdes var båt det snabbaste sättet att ta sig till Kummelnäs från Stockholm. Av denna anledning lade man ned mycket resurser på att göra en stor brygga och en körväg upp till villorna. Vid den stora tallen till vänster på bilden börjar en serie trappor, "häxtrappan" kallad, som också leder upp till Storgården. Denna trappa är inte avsedd för allmänt bruk;



Vi tar inte trappan utan börjar gå körvägen upp och passerar monoliten som markerar början på vägen från sjön upp till villorna;



Utmed vägens dalsida löper en cirka 40 centimeter hög kallmurad men fogstruken stenmur som kalvat på ett par ställen;



Ungefär mitt på vägen finns en stengrund till ett numera försvunnet lusthus med planbeteckningen "q₅, lusthusen får återuppföras, så långt som möjligt i enlighet med originaluppförande"

Vid Storgården finns en provisorisk avspärrning bestående av två stubbar som man lagt en gren mellan;



Fortsätter vi ut ur området och går österut på Drottningvägen kommer vi till en stenlämning vid vägen som utgör resterna av ett lusthus. På planen har den givits dubbelbeteckningen q_2 och q_5 "Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning som inte får förvanskas respektive", "Lusthusen får återuppföras så långt som möjligt i enlighet med originaluppförande".

**Kummelnäs 6:2 m.fl. Grävlingssberg
Litterering av vissa byggnader.**

