

# Ansökan om planbesked, Kil 1:7



Nacka Kommun  
2024-02-07  
Bilaga 1, Förtättningsförslag

**Koponen Stenqvist**



## Ansökan om planbesked, Kil 1:7



Kilsviken. Foto från utsiktsplats, Kil 1:7



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

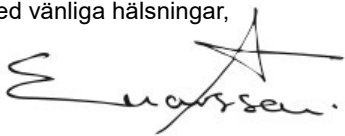
## Syfte och huvuddrag

Hej,

Som fastighetsägare och utvecklare är jag stolt över att kunna överlämna denna ansökan. Ansökans syfte är att pröva lämpligheten i att utveckla detta intressanta område genom att förnya och komplettera den byggda miljön samt bevara omgivande naturmiljö och rekreationsintressen på och kring fastigheten Kil 7:1. Förutom den befintliga kulturhistoriskt intressanta fastigheten med tillhörande uthus och brygga, omfattar förslaget cirka 4 nya parhus och 10 nya radhus. I förslaget föreslås även en utbyggnad av den nuvarande bryggan för boende samt möjligheten att uppföra en ny mindre gästbrygga för småbåtar med förutsättningar för ökad allmän tillgänglighet, rekreation, lek och vistelse i den attraktiva miljön kring Kilsviken. Det vore en dröm för oss att kunna bidra med att utveckla Nacka med denna nyskapande och levande bebyggelse- och boendemiljö, framarbetat för att området på kort och lång sikt ska vara socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

Jag är uppvuxen i Nacka, bor numera i Madrid och arbetar med fastighetsutveckling i familjeföretaget Arcona Ibérica S.A, ett spanskt bolag med anknytning till svenska byggentreprenaden och fastighetsutvecklaren Arcona AB. Vi har inom familjen stor erfarenhet av bostadsbyggande och ser fram emot att öppna en dialog med tjänstemän och politiker hos Nacka kommun för att säkerställa Er vision om en hållbar utveckling i området som berör Kil.

Med vänliga hälsningar,



Antonia Maria Trillo-Figueroa Enarsson

Denna bilaga till ansökan med förtätningsförslag är framtagen av arkitektkontoret Koponen Stenqvist, arkitekt SAR/MSA Taiga Koponen och arkitekt SAR/MSA Mikael Stenqvist.

Vår ambition är att vara ett av Sveriges ledande arkitektkontor med arkitektur i centrum och fanan högt inom klimatomställningen. Kontoret arbetar med rådgivning och formgivning av alla typer av projekt och skeden; bostäder, stadsutveckling, offentliga byggnader, kontor, kommersiella lokaler, idrottsanläggningar, samhällsfastigheter, villor och design. Vår övertygelse och talang är att inom projekt hitta synergier och lösningar som höjer och utvecklar såväl våra kunders affärer så som svar på samhällets många utmaningar. Kontorets styrka är en gedigen kunskap och förståelse för både stadsbyggnad, hus och relationen där emellan. Med högsta förmåga flätar vi samman förutsättningar till väl fungerande livsmiljöer och vacker arkitektur. Ett starkt En given utgångspunkt för oss är att kontinuerligt vara i framkant inom klimatneutralt byggande.

Taiga och Mikael är tidigare kollegor och partners på White Arkitekter. De har också erfarenheter från holländska arkitektkontoret OMA i Rotterdam och Tham & Videgård Arkitekter i Stockholm. Några av de mer prestigefyllda projekten de har varit engagerade i är Fondazione Prada i Milano, stadsplan för Kirunas stadsflytt, tävlingsvinsten om +ONE Gothia Towers i Göteborg, samt om- och tillbyggnaden av regeringskvarteret Björnen i centrala Stockholm.



**Koponen Stenqvist**

# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Fakta

### Lägesbeskrivning

Fastigheten är belägen i den östligaste delen av Boo, längs med Värmdövägen, intill Kilsviken.

### Adress

Värmdövägen 788, 132 36 Saltsjö-Boo

### Areal

1 4866 kvm (landareal)

### Byggnadsår

Huvudbyggnad 1909

### Vatten o avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp

### Angöring

Fastigheten angörs idag från Värmdövägen

### Översiktliga planer

Nacka Översiktsplan 2018, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-21, anger bostadsbebyggelse / gles samlad bebyggelse inom detta område.

### Detaljplaner

Detaljplan saknas. Ett flertal detaljplaner har antagits i området då utbyggandet och planarbetet för Kil påbörjades redan under mitten av 1990-talet.

### Strandskydd

Fastigheten berörs av strandskyddsförordande enligt Miljöbalken. Strandskyddet är utvidgat och sträcker sig 300 meter från Kilsvikens strandlinje vid normalt medelvattenstånd.

### Andra faciliteter och tjänster inom området

- Idunskolan F-9 gångavstånd 400 meter
- Sågtorpskolan F-6, gångavstånd 900 meter
- Buss nr. 422 mfl. gångavstånd 300 meter
- Bollplan 300 meter
- Velamsund friluftsgård, ridning, skidspår, motion 1,5 km
- Velamsunds restaurang, café, karamikverkstad 1,5 km
- Mer kommersiell och allmän service Orminge, 3 km



Befintlig lusthus



Befintlig huvudbyggnad



## Ansökan om planbesked, Kil 1:7 Bakgrund, historik och kulturmiljö

Fastigheten Kil 1:7 ligger i den östra Boo, nära gränsen till Värmdö kommun. Området avgränsas av Värmdövägen i norr och Kilsviken i söder.

Boo tillhörde i äldre tider Värmdö socken och hade länge en lantlig prägel. På 1600-talet blev Boo kapellförsamling under Värmdö, på 1860-talet ombildad till en egen landskommun. Boos läge vid både norra och södra farleden till Stockholm har präglat området bebyggelse. Boo gård vid farledsinnloppet Stäket blev tidigt en knutpunkt med strategisk betydelse för bygden, bland annat som sockencentrum med kapell på 1600-talet. Hela kommundelen är uppkallad efter gården, som var en stark markägare under lång tid.

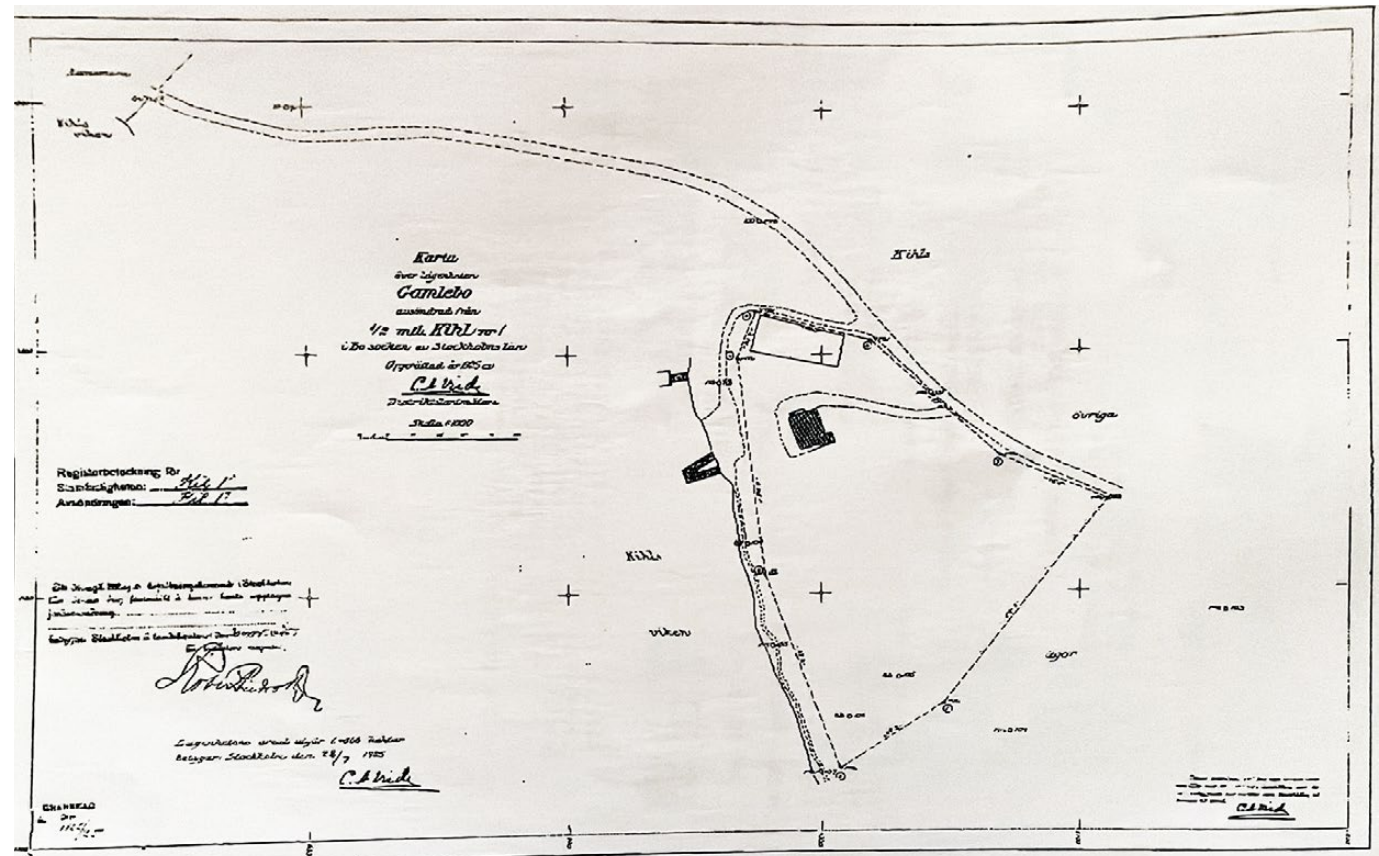
Nära fastigheten Kil 1:7 finns Kils gård, en herrgårdsanläggning med ekonomibyggnader spridda över en tidigare uppodlad trädgårdsmark. Jordbruket här och på andra gårdar upphörde successivt kring 1900, främst i samband med att ångbåtstrafiken kom ingång vilket leder till att marken kring Boos stränder blev mer begärliga för inestadsborna på ett helt annat sätt än tidigare och attraktiva för sommarhus-bebyggelse. Grosshandlarvillor i snirklig trähus arkitektur växte fram där ångbåten passerade Boos stränder.

Villan på fastigheten Kil 1:7 uppfördes under 1909, ursprungligt som sommarhus. Kils gamla ångbåtshärad "Kihl" låg längst med strandlinjen intill fastigheten. Bryggan trafikerades första gången 1871 och var en viktig del av ångbåtstrafiken mellan Stockholm och Boo, inte minst för sommarboenden. Båttrafiken pågick fram tills 1918, då den upphörde för att båtarna hade blivit så stora att de inte passerade över grundet vid vikens inlopp.

En landfast förbindelse med Stockholm etablerades 1915 när Skurubron färdigställdes. Under 1900-talet har området succesivt kommit att få mer och mer permanenta boenden.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp (VA) utmed Värmdövägen från Kilsviken till Insjön, utbyggnad vägnätet, kollektivtrafiken, gång- och cykelväg, skola och förskola, idrottsplatser, friluftsområden har tillsammans skapat förutsättningar för fler åretruntboenden i denna del av Boo.

Den ursprungliga sommarvillan har byggts om men den har inte rivits. Den snirkliga trähusarkitekturen, som växte fram i området runt sekelskiftete 1900, präglar fortfarande huset och dess omgivning.



Utdrag historisk karta 1925. Tidigare ångbåtshärad illustrerad.



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Detaljplaner i området

### Detaljplaner i området

Större delen av Kil och Kilsviken har genomgått en omfattande detaljplanering under de senaste årtiondena. Här är viktiga punkter och sammanfattningar av de detaljplaner som har antagits eller påbörjats i området:

Planeringsarbetet inleddes på 1990-talet och resulterade i en utbyggnad av småhus inom Lillebo och Insjöområdet.

Detaljplanering för Kil 1:1 påbörjades på 2000-talet. Föreliggande detaljplanområde söder om Värmdövägen, vid Kils gård, utgjorde den första planetappen. Under 2003 antogs en detaljplan för en skola väster om Velamsundsvägen ("Detaljplan för del av Kil 1:1, Waldorfskola"). Under 2007 antogs en detaljplan för Kil 1:1 norr om Värmdövägen med 14 parhus och under samma år antogs detaljplan för Kil 1:1 söder om Värmdövägen med 15 parhus och en enplansvilla. Senare, under 2016, antogs även en detaljplan för fastigheten Kil 1:5. ("Detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge Stiftsgård i Boo"), där ett vård- och omsorgsboende och seniorbostäder uppfördes.

Utöver detta så har ett nytt programområde antagits norr om Värmdöleden och gränzonen mellan Nacka och Värmdö. Syftet inkluderar utveckling av småindustri, infartsparkering och bussdepå med SL som huvudman ("Västra Kil", "Östra Kil" och "Östra Insjön").

Planläggning för Kil 1:7 är en naturlig utveckling mot ett mer sammanhängande planerat område över Kil.



Fastigheten är omgärdad av redan detaljplanerad mark. Röd skraffering visar på mark som är detaljplanerad. Kil 1:7 saknar detaljplan.



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Förutsättningar - Nacka Översiktsplan

### **Bostadsförsörjning och regional utveckling**

Nacka är en av de mest expansiva kommunerna i länet med en förväntad befolkning på cirka 145 000 invånare år 2030. Nacka står därför inför stora utmaningar med den ökade befolkningen och behovet av att säkra bostadsförsörjningen och kommunal service på ett effektivt sätt. Den Regionala utvecklingsplanen RUF5 2050 identifierar området kring fastigheten som ett lämpligt bebyggelseområde, vilket stöder utvecklingsplanerna (RUF5 Plankarta 2050).

### **Övergripande utdrag ur ÖP 2018**

#### **- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka:**

Nacka är en välkomnande, tolerant och nyskapande plats att bo, besöka och arbeta i. Här finns spännande miljöer och levande mötesplatser som är trygga och tillgängliga. Unika kommundelar bevaras och utvecklas. Framkomligheten är god, bebyggelsen tät och varierad och naturen är nära i hela Nacka. Kultur- och idrottslivet är rikt och aktivt. Rent vatten, frisk luft, ett rikt växt- och djurliv och en god bebyggd miljö kännetecknar Nackas miljöambitioner. Kommunen arbetar för en låg klimatpåverkan och en giffri miljö.

Målsättningen är att det år 2030 ska finnas totalt 60.000 bostäder i Nacka. Antal bostäder 2022, 46.607 (Källa: <https://www.nacka.se/kommun--politik/ekonomi-och-statistik/statistik/>).

#### **- Nacka Kil 1:7 anges som markanvändning**

"Gles samlad bebyggelse" (Insjön, område Bg9): Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag ofta en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus.

Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

#### **- Viktigt med bostadsnära grönstruktur:**

Med en växande befolkning i Nacka är det en stor utmaning att säkra tillgången till natur, parker och promenadstråk. Det är också viktigt att öka tillgängligheten till den bostadsnära naturen och skapa nya attraktiva parker som stimulerar till möten och aktivitet. Natur i människors vardagsmiljöer har stor betydelse för livskvalitet, stressnivå och hälsa.

Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald. Behovet av nya bryggplatser är stort, och kommer sannolikt att öka i framtiden. Dessa behov måste lösas på ett hållbart sätt.

#### **- Tillgänglighet till grönområden och stränder:**

Utmed Nackas kust finns många områden som är intressanta för friluftsliv. Att promenera, vandra och springa längs vattnet ger ofta en stark natur- och rekreationsupplevelse och ökar livskvaliteten. Att grönområden och stränder ska vara tillgängliga för alla innebär exempelvis att vägen dit ska vara lätt att hitta, tydligt markerad och kunna nås med cykel och kollektivtrafik, inte bara med bil. Strandpromenaden är idag allmänt tillgänglig men upplevs tills viss del osäker och otidlig och dess funktion kan förbättras.

Vid all nybebyggelse och förändrat markutnyttjande inom sjöarnas och kustvattnets tillrinningsområden, måste föroreningsbelastningen utredas och åtgärdas.

#### **- Kulturmiljöer:**

De kulturella och estetiska värdena i den fysiska miljön är en resurs som ska beaktas i planering, bygglovshantering och övrig tillståndsgivning. Kulturmiljöer bör bevaras och förändringar genomföras med omsorg och respekt för den historiska avläsbarheten.

#### **- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen**

Fastigheten har inte några idag skyddade naturvärden. Delar av den skogbevuxna höjden på fastigheten innehåller natur av sk. kommunalt / lokalt värde. Intill fastigheten, på andra sidan Värmdövägen, finns naturvärden klass 2 och 3 i form av ädellövskog och barrskog. Delar av skogen i närheten är definierad som nyckelbiotop, Natura 2000. Här finns också en serie skyddade ekar.

#### **- Rekreation ur ett folkhälsoperspektiv**

Studier visar på ett positivt samband mellan hälsa och vistelse i grönområden. Natur och grönområden har stor betydelse för vår fysiska och psykiska hälsa. Många undersökningar visar att promenader, friluftsliv och annan fysisk aktivitet i det fria gör människor friskare och förebygger olika sjukdomstillstånd. Närhet till natur- och parkområden i människors vardagsmiljöer ökar möjlighet till rekreation och upplevelser och har därför stor betydelse för livskvalitet, stressnivå och hälsa. Barn, äldre och funktionshindrade med nedsatt rörlighet är mer beroende än andra av att det är nära mellan hemmet och lättillgängliga gröna och naturområden för lek, spontan fysisk aktivitet, rekreation och återhämtning.

Närskog/närnatur är en mycket värdefull del av Nackas grönstruktur, inte minst för barnens lek och upplevelse. Det är naturmark som är rik på stigar och med vegetation.



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Förutsättningar upphäva strandskydd

### Strandskydd

För större delen av området råder ett utvidgat strandskydds förordnande intill 300 meter från Kilsvikens strandlinje vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddets syften är enligt 7 kap. 13 § miljöbalken att:

- *Långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden*
- *Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.*

En förutsättning för en ny detaljplan på fastigheten är att upphäva det gällande strandskyddet enligt särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

### Allemansrättslig tillgång till strandområdet stärks.

Den aktuella tomten är avskilt från området närmast strandlinjen genom den allmänna gång- och cykelväg längs stranden. En ny detaljplan ger möjlighet att ytterligare förstärka, visuellt och fysiskt, gränsen mellan privat tomtmark och det allmänna stråket vilket förtydligar den allemansrättsliga tillgången till strandområdet. Bebyggelseförslagets transformation från en privatvilla till en samlad småhusbebyggelse ger också allmänheten ytterligare faktisk och upplevd rörelsefrihet över bebyggelsens gemensamma gårdsrum. Denna rörelsefrihet kan övervägas befästas i en ny detaljplan genom tex. användningen "allmän plats med privat huvudmannaskap"

En stor del av fastigheten föreslås bibehållas som naturmark vilket tillsammans med en befästning av befintliga och nya stigar ger långsiktigt och trygg förutsättning för allmänhetens tillgång till det strandnära naturområdet.

Dispens från strandskyddet har redan givits till sjöboden och den befintliga bryggan. Här föreslås en utökning och en rad kompletteringar som ger allmänheten ytterligare tillgång till strandområdet; Allmän badplats, allmän båt-pool, allmän

bastuförening, allmän angöring för småbåtar, sjösättning av kajaker mm.

### Livsvillkor för djur- och växtliv på stärks inom området.

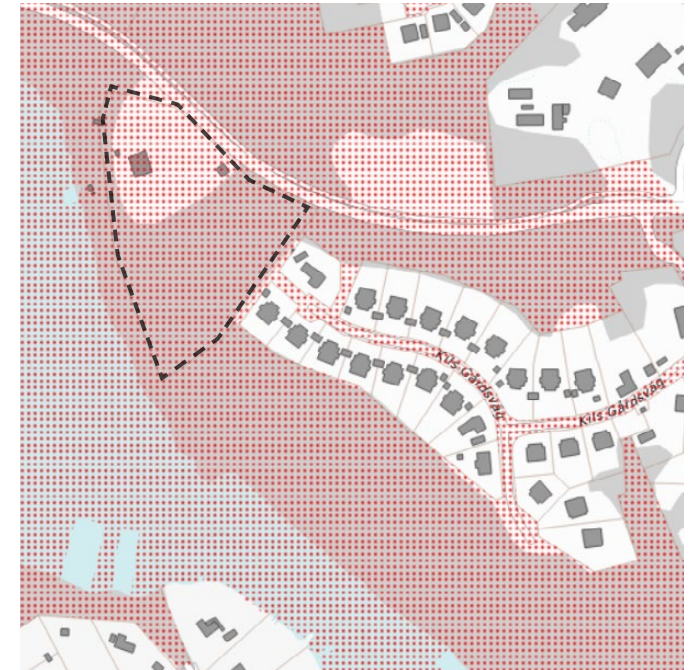
Då en stor del av fastigheten föreslås regleras som naturmark vilket stärker skyddet av livsvillkor för djur- och växtlivet. På den delen av fastigheten där ny bebyggelse föreslås ges en rad möjligheter att stärka djur- och växtlivet genom bland annat;

- Fördröjning och rening av dagvatten inom tomtmark genom tex. dagvattendam, regnbäddar, och magasin.
- Strategiskt planerad grönska, trädhassel, silveroxel mm. Renar från tex. tungmetaller, kväve och fosfor.
- Hårdgjorda ytor föreslås utföras med stenmjöl från bergart med hög kalkhalt vilket motverkar försurningen av Kilsviken.
- Förstärkt biologisk mångfald och ökade ekosystemtjänster genom tex. bikupor, fågelholkar mm. Den närliggande nyckelbiotopen stärks med plantering av yngre ekar.

### Särskilt skäl för upphävande av strandskydd;

lanspråkstagen mark. Delar av fastigheten är idag anspråkstagen på ett sätt som gör att den delen saknar betydelse för strandskyddets syften. Här är marken en anlagd trädgård och tomt för den befintliga villans hemfridszon.

Sammantaget påverkas inte strandskyddets syfte av en kompletterande byggnation på den delen fastigheten som idag redan är ianspråkstagen. En ny detaljplan ger bättre förutsättningar för ett rikt friluftsliv samt en stärkt och långsiktig allmän tillgänglighet till strandområdet och den bostadsnära naturen.



Utdrag aktuellt strandskydd (Rött)



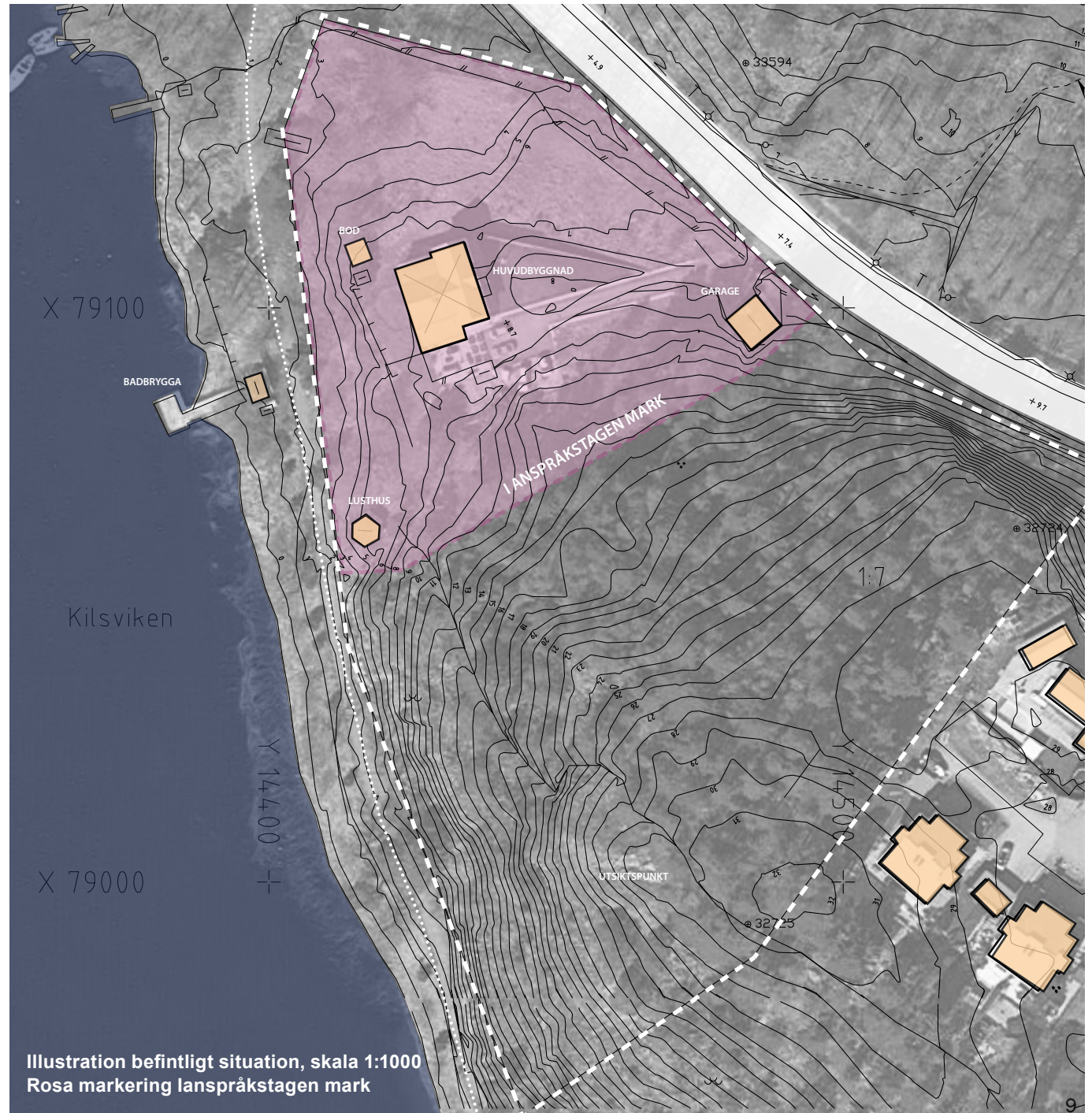
## Ansökan om planbesked, Kil 1:7 lanspråktagen mark

Illustrationen visar på inanspråktagen mark på den del av fastigheten kring den befintliga villan. Här är den fd. skogsmarken fälld och frigjord för privat trädgård och privat användning. Här finns lusthus, uthus, gräsmattor, kompost, trädgårdsbelysning, odlingar, fruktträd, uteplatser, utemöbler, staket och andra tydliga markeringar av hemfridszon och inanspråktagen mark. Det är tydligt att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Strandskyddet föreslås upphävas på den inanspråkstagna marken (rosa markering, ca 5500 kvm av totalt 14866 kvm tomtareal). Samt för den föreslagna kompletterande brygganläggningen.



Bef. inanspråktagen tomtmark





# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Bebyggelseförslag

I enlighet med översiktsplanen riktlinjer som möjliggör en förtätning för området Bg (gles blandad bebyggelse) föreslår vi att Kil 1:7 kompletteras med friliggande småhus och radhus. Områdets karaktär bibehålls. Förslaget svarar på översiktsplanens utmaningar om befolkningstillväxt, utveckling av friluftsliv, båtliv och samtidigt värnar om och utvecklar natur- och kulturvärden.

På fastighetens lägre nivå, med den befintliga villan i centrum, föreslås 4 parhus, 10 radhus. Villan restaureras tidsenligt till sin forna glans och inreds med ca 2 lägenheter. Samtliga bostäder får sjöglimt. Projektet bidrar till att stärka områdets utbud av olika typer och storlekar av bostäder. Lägenheter i villan, radhus och parhus. Bostäderna blir attraktiva

### Nytt och gammalt

Den nya bebyggelsen placeras i fastighetens lägre del, runt den gula villan och något tillbakadraget från vatten. Den gula villan i sekelskiftesstil kommer fortsatt stå i centrum och vara blickfång från sjösidan.

### Hållbart byggande i framkant.

Under 2019 rankade Aktuell Hållbarhet Nacka kommuns miljöarbete på första plats bland alla landets kommuner i kategorin storstäder och storstadsnära kommuner med motiveringen att Nacka har lyckats kombinera bostadsbyggande och ökat naturskydd. Vårt förslag till förtätning har den högsta ambition inom hållbart byggande och stödjer Nackas position i framkant inom hållbar utveckling.

### Varsam topografi

Stor hänsyn kan tas till befintlig miljö och topografi. De föreslagna byggnaderna placeras varsamt och följer den mjukt kuperade topografi på tomtens lägre del. Byggnader placeras med stor hänsyn till befintliga träd.





# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Hållbar framtid

### Nytt och gammalt

Återbruk och transformation. Befintliga byggnader renoveras och transformeras

### Klimatneutralt byggande

Byggnation med en ambition om netto noll CO2-utsläpp. Byggsystem av massivträ. Solceller, bergvärme, lagring och smarta system ger s.k. Plusenergi.

### Frukträdgård - mötesplats och ekosystemtjänster

Runt den gula villan utvecklas den befintlig trädgården till en frukträdgård med parkkvalitéer. Parken ger de boende gemensamma gröna kvalitéer och är samtidigt en tydlig historisk referens till alla de frukträdgårdar vid Nackas sommarnöjen, herrgårdar och fiskarbostäder. Här finns utrymme för gemensam odling, bikupor och en lekplats. Kanske kan man också få till ett litet sommarcafé. I trädgården integreras även förmåga att lokalt fördröja och rena dagvatten. Maximerad biologisk mångfald och ekosystemtjänster genom tex. bikupor. Befintliga träd med kvalitéer behålls och den närliggande nyckelbiotopen (ädellövskog) stärks med plantering av yngre ekar.

### Hållbar mobilitet

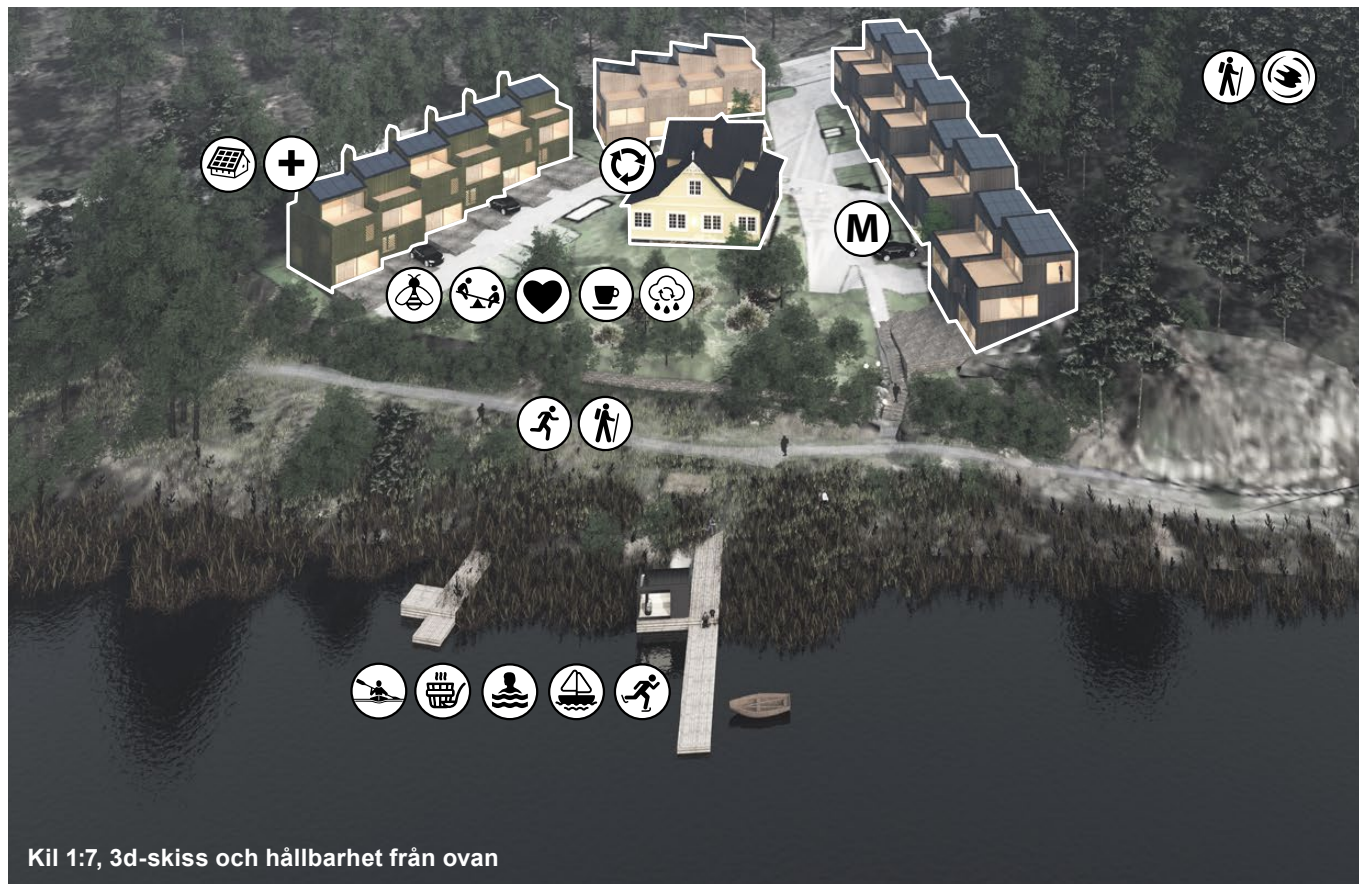
Bostäderna utrustas för att stödja ett hållbart resande. El-fordon. Cyklar, bilar och båtar. En del av båt- och parkeringsplatser reserveras för båt- och bil pool. Tex. genom en entreprenör så som Skipperi.

### Nya stråk och samband

Byggnationen möjliggör för nya stråk och samband för boende och allmänhet. Strandpromenaden blir mer befolkad upplevs säkrare, bättre upplyst samt att gränsen mot tomtmark förtydligas.

### Ökad allmän tillgänglighet till vattenlinjen

Båt pool med el-båtar, sjösättning för kajaker, bastuförening och allmän badplats i ett soligt västerläge.



Kil 1:7, 3d-skiss och hållbarhet från ovan



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Skog och natur, skala 1:1000

### Bostadsnära grönområde

Illustrationen visar på den del av fastigheten som föreslås bevaras som skog och naturmark. Grönområdet bibehåller och långsiktigt säkerställer livsvillkor för djur- och växtliv på inom området. Samtliga träd och "skogliga" naturvärden knutna till tallskog och områdets grönstruktur bevaras med förslaget.

Närskog/närnatur är en värdefull del av Nackas grönstruktur, inte minst för barnens lek och upplevelse. Grönområdet jämte en ny detaljplan för bostäder i Kil ger långsiktiga förutsättningar att ge allmänhet tillgänglighet över området. Grönområdet med sin fina utsiktspunkt blir en resurs för de nya bostäderna, alla andra boende i området och besökare.

### Lokalt omhändertagande av dagvatten

Fördröjning och rening föreslås ske inom fastigheten, innan dagvattnet tillförs sitt naturliga kretslopp. Delar av fördröjningen kan göras synligt som en trädgårdsdamm i fruktträdgården. Hårdgjorda ytor för trafik utgörs med möjlighet till infiltration genom tex. stensmjöl från bergart med hög kalkhalt vilket ger viss positiv effekt på områdets försurade vatten.





# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Mobilitet och hållbarhet

### Angöring

Angöring möjliggörs genom den befintliga tillfarten från Värmdövägen.

### Mobilitet

Bebyggelsen är placerad strax intill busshållplatsen Kihls gård. Här trafikerar SL med tät turtäthet mot Slussen. Behovet av parkering har i detta skede uppskattats till 1,5 bilparkeringar / bostad. Totalt 30 parkeringsplatser finns med i bebyggelseförslaget fördelade med en parkeringsplats intill de enskilda bostäderna och med 0,5 platser per bostad i en friare mer allmän placering.

### Hållbart resande

Tomten ligger belägen ca 300 meter från en busshållplats med bussar mot Slussen vilket ger goda förutsättningar för ett hållbart kollektivt resande. Samtliga parkeringar intill bebyggelsen utrustas med infrastruktur för laddning av el-fordon, såväl cykel som bil. För att minska intrycket av

hårdgjorda ytor samt göra området grönare utförs parkeringar med s.k. armerat gräs. Ytor för körbanor utförs med stenmjöl.

### Badplats och Angöring med båt

Den befintliga bryggan vid stranden föreslås ligga kvar och uppgraderas. Syftet med bryggan är bland annat att tillgängliggöra området även från vattnet. Här föreslås båtplatser för både boende och grannar med prioritering för en gemensam båt-pool. Båt-poolen beräknas kunna innehålla till största delen eldrivna båtar då dessa redan finns på marknaden och blir vanligare och vanligare i båt-pooler. Till bryggan kan allmänhet och boende angöra från vattensidan. Intill en brygga med möjlighet till en allmän badplats med ett bra läge för en mindre simskola. Planbestämmelserna i en kommande detaljplan gällande bryggorna kan preciseras med att dessa inte får stänglas in, eller på annat sätt privatiseras för att säkerställa att de kommer vara allmänt tillgängliga. Bryggan anläggs med teknik och utformning för att minimera påverkan av växt- och djurliv. Tex. genom att

vara till viss del transparenta och släppa ner ljus på botten. Påverkan av botten kan också minskas genom förankring med sträckta förankringar istället för kätting. Rätt utfört kan bryggorna minska sin miljöpåverkan och genom att ge olika ekosystemtjänster. Skydd för lekande fisk, naturlig strandkant med svämplan bredvid bryggor. På detta sätt inne uppgaderingen ingen väsentlig påverkan på växt- och djurliv.

Om kommunen saknar intresse i ett förvalta en badplats föreslås att en samfällighet av grannar förvaltar en allmän tillgänglig badplats. En badplats kommer att öka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

### Trafik buller

Området är utsatt för trafikbuller från Värmdöleden. Den föreslagna bebyggelsen är dock placerad skyddad så att buller inte bedöms kunna utgöra ett hinder. Ekvivalent ljudnivå vid uteplatser och fasader bedöms vara under 50 dBA.





# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Bebyggelseförslag kulturmiljö

*- En kulturmiljö mår bäst av att få leva och brukas. Den ska ha plats för årsringar från vår tid, men förändringar ska göras med omsorg och med respekt för den historiska avläsbarheten.*

Ur Kulturmiljöprogram Nacka

Boo tillhörde i äldre tider Värmdö socken och hade länge en lantlig prägel. På 1600-talet blev Boo kapellförsamling under Värmdö, på 1860-talet ombildad till egen landskommun. Boos läge vid både norra och södra farleden till Stockholm har präglat områdets bebyggelse. Boo gård vid farledsinloppet Stäket blev tidigt en knutpunkt med strategisk betydelse för bygden, bland annat som sockencentrum med kapell på 1600-talet. Hela kommundelen är uppkallad efter gården, som var en stark markägare under lång tid. Nära Kil 1:7 finns Kils herrgårdsanläggning med

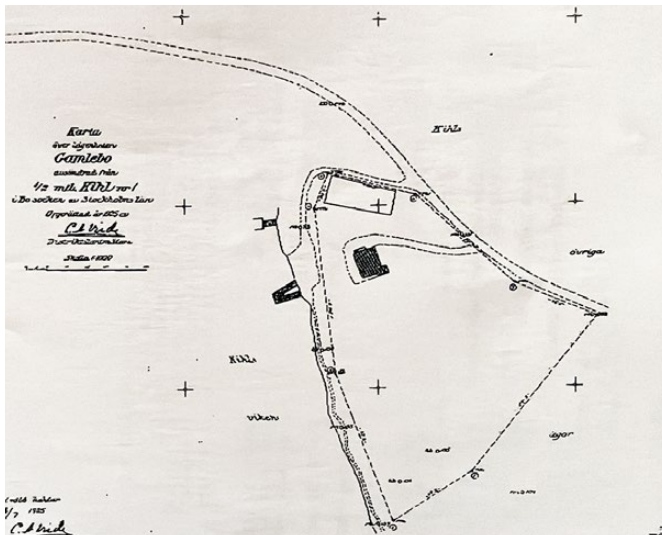
ekonomibyggnader spridda över en tidigare uppodlad trädgårdsmark. Jordbruket här och på andra gårdar upphörde successivt kring 1900 och markerna blev attraktiva för sommarhusbebyggelse. Grosshandlarvillor i snirklig trähusarkitektur växte fram där 1800-talets nya fortskaffningsmedel, ångbåten, passerade Boos stränder.

Kil 1:7 är en avstyckning från Kils herrgård och bebyggdes 1909 med ett sommarhus.

Bebyggelseförslaget utgår från att renovera och restaurera den befintliga ursprungliga villan till sin forna glans. Runt villan arrangeras par- och radhus i en trädgårdsmiljö. Centralt i trädgården återskapas den fruktträdgård som antas, så som på många andra sommarnöjen i Nacka, varit central i anläggningens komposition i början av 1900-talet.

Till förslaget föreslås också att återskapas den tidigare Ångbåtsbryggan för att möjliggöra allmänheten att angöra platsen med båt. Den befintliga privata bryggan föreslås utökas för fler båtplatser samt angöring likt den på platsen tidigare ångbåtsbrygga.

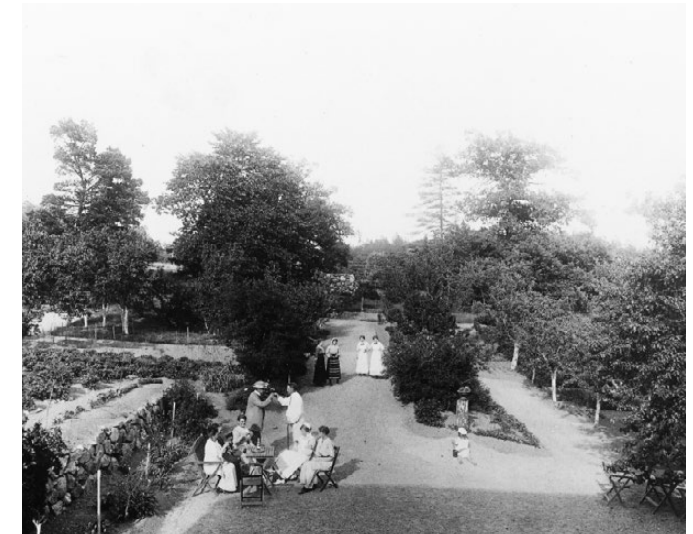
På detta sett ges omsorg och respekt till den befintliga kulturmiljön och möjlighet till avläsbarhet av dess historiska spår i landskapet och bebyggelsen.



Utdrag historisk karta 1925, tidigare ångbåtsbrygga illustrerad.



Referens sekelskiftesvilla med ursprungliga kvalitéer och skick, Villa Kullen, Nacka



Referens social fruktträdgård, Kumelnäs ca år 1900.



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Bebyggelseförslag referenser

### Attraktiv blandning av bostäder

Genom att inkludera lägenheter i villan, radhus och parhus försöker projektet stärka områdets bostadsutbud med olika typer och storlekar av bostäder, vilket kan öka attraktiviteten för olika målgrupper. Upplåtelseform som bostadsrätter alternativt en kombination av BRF och hyresrätt.

### Radhus

Husens placering följer tomtens topografi och ger en fin relation till befintliga villan. Radhusen arrangeras med ryggen mot Värmdövägen vilket ger förutsättningar för en tyst och lugn trädgårdssida mot sjösidan. Husens små trappningar och veckningar definierar en egen solvänd uteplats för varje bostad. Mer generösa uteplatserna placeras som takterrasser vilket frigör markyta till den gemensamma trädgården och samtidigt ger fri sjöutsikt och bra solläge. Arkitektur och material bearbetas vidare under detaljplaneskede.



Radhus Ältadalen, Innovation Properties



Äppelträdgården, V:A Frölunda. M.Stenqvist/White



Radhus Uppsala. Jägnefält Milton



Radhus, Vistaberg, SkönaHus



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Bebyggelseförslag referenser

### Parhus

Parhusen placeras mot berget i söder, inkilade med en våning i souterräng, väl anpassade till natur och topografi. Fasad mot trädgårdssidan är tre våningar hög och mot berget och naturen två våningar. Mellan parhusen skapas trappor, access och stigar upp mot naturen på berget. Arkitektur och material bearbetas vidare under detaljplaneskede.



Parhus, Timmerman Göteborg



Telegramvägen, Saltsjö-Boo, Nacka. Sethmark



Parhus, Tollare



Parhus Silverdal, Marge Arkitekter



Parhus Bollmora, 2BK Arkitekter



# Ansökan om planbesked, Kil 1:7

## Sammanfattning, 3d-skiss

### En attraktiv och hållbar byggd miljö

- Förtätning med regional utgångspunkt, **Stöd av RUFSS och Nacka Översiktsplan.**
- **Ca 20 nya bostäder** med varierande typer och storlekar gör området attraktivt för olika målgrupper.
- Förtätning på redan **ianspråkstagen mark.**

### Hållbart byggande

- Högsta ambitionen inom **hållbart byggande**
- Klimatneutrala mål, NollCO2 och Plusenergi
- **Återbruk och restaurering** av befintliga byggnader och strukturer

### Respekt för natur och kulturmiljö

- **Varsam topografi**, byggnaderna placerade varsamt i naturen
- Kombinationen av bostadsbyggande och ökat naturskydd
- **2/3 av fastigheten förblir orörd som skog och natur**
- **Nytt och gammalt i symbios** - Omsorg och respekt till kulturmiljön

### Rekreation och tillgänglighet

- Bostäder intill naturområden
- **Värnar natur och vatten** för rekreation och biologisk mångfald
- Skapande av nya stråk och samband för allmänhetens ökade tillgänglighet till området.
- **Säkrare, tydligare och mer tillgänglig strandpromenad.**
- Allmänhetens tillgång till **badplats, båt-pool, bastuförening, angöring för småbåtar, sjösättning av kajaker** mm.

### Barnperspektiv och närhet till service

- **Gångavstånd till skolor**, busshållplats och idrottsplatser
- Barnvänligt med **närhet till natur och lekrområden**
- Närhet till Velamsund friluftsgård. Ridskola, skidspår mm.
- Närhet till kommersiell service i Orminge



Kil 1:7, 3d-skiss från sjösidan