

2018-11-26

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr NTN 2016/927

Natur- och trafiknämnden

Remiss - Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga Förslag till yttrande.

Sammanfattning av ärendet

Planen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som det omvandlas till permanentboende, med utbyggt kommunalt vatten och spillvatten, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap, viss förtätning och med utökade byggrätter. Då området planeras för permanent boende vill kommunen arbeta för att skapa säkra och hälsosamma miljöer för människor i alla åldrar samt att ordna vatten-, spillvattens- och avfallsförsörjning. Syftet med detaljplanen är också att värna områdets karaktär. Detta görs genom att bevara större fastigheter längs Baggensfjärden och utöka lovplikten för bygglövsbefriade åtgärder inom områden med särskilt värdefull kulturmiljö. Inom delar av planområdet föreslås höjd lovplikt för fällning av träd.

Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen.

Ärendet

Syftet med planförslaget

Allmänt om planförslaget – avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Planen syftar till att bevara områdets karaktär samtidigt som det omvandlas till permanentboende, med utbyggt kommunalt vatten och spillvatten, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap, viss förtätning och med utökade byggrätter. Målen anges i såväl Nackas översiktsplan (2012) som i Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (2012). Målen står till viss del i konflikt med varandra och behöver ses ur ett både kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Olika avvägningar har gjorts för att väga dessa allmänna intressen mot varandra och mot enskilda för att nå en långsiktigt hållbar utveckling.

Då området till stor del redan idag är permanentbebott behöver området anslutas till kommunalt vatten och spillvatten för att minska utsläppen och nå en långsiktigt hållbar utveckling för Östersjön och Baggensfjärden. Då området planeras för permanent boende vill kommunen arbeta för att skapa säkra och hälsosamma miljöer för människor i alla åldrar samt att ordna vatten-, spillvattens- och avfallsförsörjning. Utrymme



behöver säkras för utryckningsfordon, sopbilar och personbilar att kunna ta sig fram i området och minska risken för trafikolyckor. För att uppnå detta föreslås vägarna rustas upp. Vägarna föreslås vara så smala som möjligt för att ta hänsyn till områdets karaktär men gångbanor byggs ut längs vägar där många rör sig, särskilt barn och skolbarn. För att skapa goda livsmiljöer som är tillgängliga och användbara för alla finns ett större behov av områden för lek, rekreation och motion för både barn och vuxna, vilket det idag är ont om inom Sydöstra Boo. Därför föreslås strandpromenaden rustas upp, en lekplats, och en hundrastgård byggs ut. Hundrastgården syftar också till att värna om det rika djur- och fågellivet i strandzonen, där hundar ska vara kopplade.

Planområdet är stort och av varierande karaktär. I vissa delar bor man permanent på mindre fastigheter med större byggrätter och i vissa fall kommunalt med kommunalt vatten och spillvatten. Andra delar av planområdet har högra natur- och kulturvärden och här syns områdets historia tydligt med stora naturtomter och mindre fritidshus, eller större herrgårdar. Dessa fastigheter är framförallt belägna längs kusten och de ingår i ett område som är kulturhistoriskt värdefullt. Planområdet är kuperat vilket gör vissa fastigheter branta och svåra att angöra. Andra fastigheter ligger i dalgångar där det föreligger risk för översvämning. Inom områden med höga kulturvärden begränsas antalet avstyckningar.

Planförslaget möjliggör viss förtätning med cirka 40 tillkommande bostäder genom avstyckning. Bebyggelsen föreslås utformas som friliggande bostadshus där högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och högst två bostadslägenheten för inrymmas i varje huvudbyggnad. Begränsningen av antal lägenheter bedöms lämplig för att uppfylla detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Inom området föreslås också, i enlighet med Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (2012), ett mindre område med cirka 30 tillkommande bostadsrätter i form av radhus och parhus. Detta bidrar till bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet.

Syftet med detaljplanen är också att värna områdets karaktär. Detta görs genom att bevara större fastigheter längs Baggensfjärden och utöka lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder inom områden med särskilt värdefull kulturmiljö. Inom delar av planområdet föreslås höjd lovplikt för fällning av träd.

Stora områden längs kusten föreslås vara naturområden, där promenadvägar rustas upp för att tillgängliggöra stränder och rekreationsområden. Strandskyddet föreslås fortsätta gälla närmst stranden för att värna djur- och naturlivet. Bergholmen föreslås inte ingå i verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvatten och här utökas inte heller byggrätten. Syftet är att bevara ön som ett natur- och rekreationsområde och som ett eventuellt framtida naturreservat.

Exploateringsområdet

Planförslaget för Mjölkudden-Gustavsviks gård tar avstamp i Detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo (antaget år 2012). I detaljplaneprogrammet pekas ett mindre område ut som lämpligt för ”nyexploatering” vid Drabantvägen / Galärvägen.



Utgångspunkten för gestaltningen i det bebyggelseförslag som arbetats fram inom ramen för detaljplanen är att skapa ett boende där den sparade naturen står i fokus. Husen som är grupper om två föreslås som parhus och grupper om tre som radhus. En enkelriktad vägslinga föreslås ansluta till Galärvägen i väster och Drabantvägen i norr och utgör angöringsväg för de södra husen. Norr om de södra husen löper en gångväg. Dagvatten föreslås fördröjas, infiltreras och renas i makadammagasin inom fastigheten innan vattnet leds vidare till Baggsvägen där det renas i öppna vägdiken. Vidare har ett område med en berghäll och högvuxna träd reglerats med byggnadsförbud och marklov för fällning av träd (markerat med prickmark och ”n” på Plankarta blad 1). Syftet är att bevara delar av den befintliga topografin och växtligheten på platsen.

Sophantering föreslås ske via fyra bottentömmande kärl längs gatan på privat fastighetsmark. För att sopbilen ska kunna köra in på gatan behöver den projekteras som en BK1 väg eller en BK2 väg.

Dagvattenhantering

Det tillkommande dagvattnet inom fastigheten kommer framförallt från takdagvatten. Detta föreslås tas omhand via makadammagasin där det fördröjs och renas för att sedan infiltrera i naturmarken. För fastigheten gäller samma generella bestämmelse som för övriga området, att maximalt 50 % av markytan för hårdgörs.

Fornlämningar

De fornlämningar som finns inom planområdet är markerade med i plankartan. För att skydda fornlämningar på bostadsfastigheter har området runt fornlämningar markerats med bebyggelseförbud. Det är däremot inte säkerställt att området markerat med bebyggelseförbud stämmer överens med fornlämningens avgränsning. Invid eller i närheten av fornlämningarna får därför inga markarbeten utföras utan tillstånd av Länsstyrelsen.

Båtplatser och bryggor

Detaljplanen tar avstamp i den politiskt antagna strategin för Nackas kust Kustprogram för Nacka (antagen år 2011) med målet att trygga och förbättra den allemansrättsliga tillgången till stränderna.

Småbåtshamn (markerat WV1 på Plankarta blad 1)

en mindre utökning av antalet båtplatser i anslutning till Gustavsviks båtklubb, inom det området i norr markerat med ”WV1” i plankartan. Området som har markerats innefattar befintliga bryggor med y-bommar samt ett mindre område utanför befintliga bryggor. Området har valts för att de nya bryggorna ska ha en så liten påverkan som möjligt på växt- och djurlivet. Området markerat med WV1 på Plankarta blad 1 i söder arrenderas och förvaltas av Boo Seglarsällskap.

Småbåtsbryggor (markerat WB på Plankarta blad 1)

Inom detaljplanen för Mjölkudden finns idag ett antal befintliga bryggor längs stranden. Vattnet planeras tas över av Nacka kommun. Bryggor som har giltiga servitut har



markerats som områden för småbåtsbryggor ("WB" på Plankarta blad 1). De bekräftas därmed i plankartan och strandskyddet föreslås här att upphävas. Merparten av bryggorna längs kusten saknar dock servitut som är säkerställda genom inskrivning eller förrättning.

Mark och växtlighet

Det konstateras att de högsta naturvärdena finns längs kusten, vilket i detaljplanen skyddas genom att markeras ut som naturmark (markerat NATUR på Plankarta blad 1). Vidare finns det på vissa privata bostadsfastigheter högvuxna ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbilden eller den biologiska mångfalden. För att värna om dessa har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädfällning av större tallar och ädellövträd och tallar inom områden betecknade med "n". Ädellövträd omfattar alm, bok, avenbok, ek, fågelbär, lind och lönn. Plankartan anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads och schaktarbeten. Inom strandskyddad zon är det inte tillåtet att utföra åtgärder som kan skada växt- och djurlivet. Därför krävs det ofta, utöver marklov, strandskyddsdispens för att fälla träd inom strandskyddat område.

Rekreation, lek och utevistelse

Delar av den öppna ängsmarken vid Mjölkudden föreslås utvecklas till en plats för lek och utevistelse, med bland annat en lekplats för mindre barn. I anslutning till lekplatsen iordningställs en gräsyta för spontan motion och idrott.

En strandpromenad föreslås löpa genom området från Boo gård till Gustavsviks gård.

Badplatsen vid Gustavsviks gård föreslås att rustas upp.

Vid Galärvägen anordnas en mindre hundrastgård.

I och med att detaljplanen vinner laga kraft tar kommunen över huvudmannskapet för de allmänna platserna vilket innebär att kommunen bygger ut och tar hand om bland annat offentliga parker och grönområden.

Gator och trafik (sid 36 planbeskrivning)

Kommunen föreslås ta över huvudmannskapet för vägarna inom området. Detta innebär att kommunen bygger ut, förvaltar och sköter driften av vägen.

Kollektivtrafik

Busstrafik kommer inte att trafikera området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till befintliga hållplatser vid Boo gård och Gustavsvik, samt till nya planerade hållplatser utmed Dalvägen.

Parkering

All privat parkering ska ske på kvartersmark, det vill säga på den egna fastigheteten. Nackas modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas, se Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka.

Parkeringar där allmänheten kan parkera markeras P-PLATS i plankartan.

Parkeringsplatser föreslås vid Gustavsviks gård för angöring till Gustavsviksbadet längs



Boo strandväg. Vidare föreslås allmänna parkeringsplatser längs Baggensvägen, väster om Boo Segelsällskaps verksamhet. Dessa parkeringsplatser drivs och förvaltas av kommunen. Längs Boo Strandväg finns ett område med kvartersmark markerat P i plankartan. Här föreslås 5 parkeringsplatser vilka ska kunna nyttjas av fastigheterna på Bergholmen, då de idag saknar parkering.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och det är därför svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I naturmarksområdet söder om Mjölkudden föreslås en tillgänglighetsanpassad promenadstig anläggas ut till en utsiktspunkt på Ekudden invid Baggensfjärden. Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer inte att tillgänglighetsanpassas. Besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga hänvisas till badplatsen vid Boo Gård.

Teknisk försörjning (sid 43 planbeskrivning)

Trygghet och säkerhet (sid 61 planbeskrivning)

De främsta åtgärderna ur trygghets- och säkerhetsperspektiv är att en standardhöjning av gatunätet görs genom att gång- och cykelbanor respektive gångbanor anläggs längs vissa gator och att belysningen i området moderniseras och kompletteras.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser. Det innebär att kommunen ansvarar för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom området.

Ett driftsavtal föreslås upprättas mellan Nacka kommun och Gustavsviks fastighetsägareförening rörande drift och underhåll av midsommarplatsen vid Gustavsviks gård.

Handlingar i ärendet

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Samrådshandlingar

Bengt Stenberg
Enhetschef
Trafikenheten