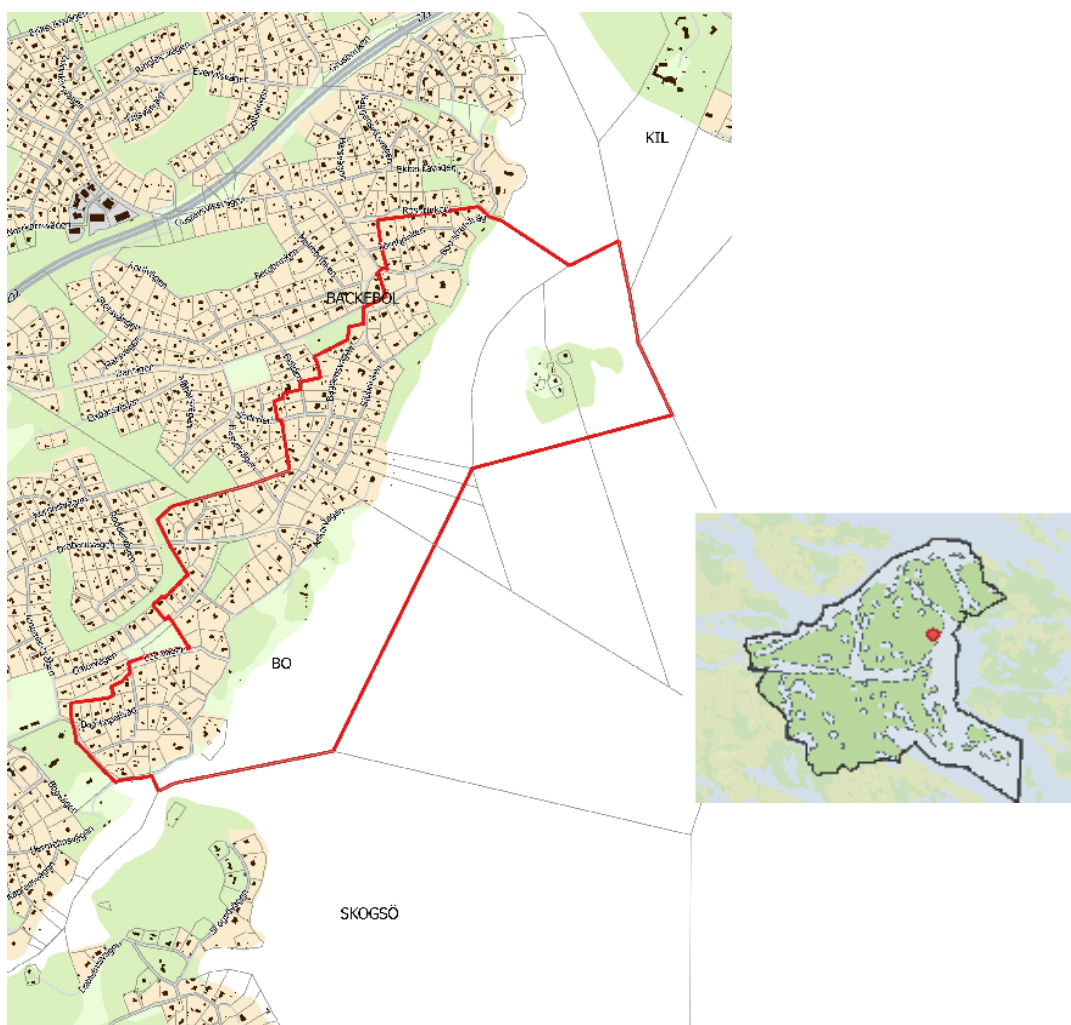


Mjölkudden – Gustavsviks gård

Detaljplan för Mjölkudden - Gustavsviks gård med Bergholmen, i Boo, Nacka kommun



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp vägsystemet, tillåta omvandling av fritidshus till permanent boende samt tillåta en viss förtätning av bostäder samtidigt som områdets landskapsbild, värdefulla natur- och kulturvärden bevaras, samt dagvatten tas om hand.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa förutsättningar för en samhällsutveckling med ett långsiktigt hållbart perspektiv, till exempel minska utsläpp till sjöar och kustområden genom att bygga ut kommunalt VA och förbättra dagvattenhanteringen.
- Säkra allmänhetens tillgång till strandområden.
- Värna riksintresse kust och skärgård. Skydd av värdefulla natur- och kulturmiljöer.
- Skapa förbättrade kommunikationer inom sydöstra Boo.
- Möjliggöra en successiv utveckling där förtätning kan ske i den takt fastighetsägare önskar och med reserverade ytor för kommunal service.

Några av de uppräknade syftena har bäring i översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen”.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM 2014-04-08, § 79 KSSU. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta (två blad) med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta

Som bilagor till detaljplanförslaget hör:

- Fastigheter med kulturmiljövärden, [Bilaga 1](#)
- Fastigheter berörda av markintrång för allmän platsmark gata, [Bilaga 2](#)
- Fastigheter som berörs av släntintrång, [Bilaga 3](#)

Övriga handlingar är:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Övergripande styrdokument såsom, Översiktsplan, Kustprogram, Kulturmiljöprogram, Grönstrukturprogram
- Program för SÖ Boo med tillhörande utredningar och underlag
- Kommunens översiktliga Trafikbulerutredning 2015
- PM Förprojektering parkanläggning, Mjölkkudden-Gustavsviks gård med tillhörande Naturvärdesinventering och Inventering av Vattenmiljöer och förprojekteringshandlingar för parkanläggningar, WSP och Calluna
- PM Förprojektering Väg med tillhörande projekteringsförslag, SWECO

- PM Förprojektering VA inkl dagvatten med tillhörande projekteringsförslag, SWECO
- PM Förprojektering Geoteknik med tillhörande projekteringsförslag, SWECO
- Bebyggelseinventering Mjöllkudden-Gustavsviks gård Nacka kommun, KVM Forum
- Miljöredovisning
- Kvartersdialoger med fastighetsägare

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Sammanfattning..... | 4 |
| 2. Förutsättningar..... | 6 |
| 3. Planförslaget..... | 17 |
| 4. Konsekvenser av planen..... | 23 |
| 5. Så genomförs planen..... | 29 |
| 6. Så påverkas enskilda fastighetsägare | 37 |
| 7. Medverkande i planarbetet..... | 39 |

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Projektet är en del av förnyelseplaneringen i sydöstra Boo. Förnyelseplanering innebär att kommunalt VA (Vatten- och Avloppsanläggningar) anläggs i äldre fritidshusområden för att förbättra miljön och att området omvandlas för att kunna fungera för permanentboende. Arbetsmodell för förnyelseplaneringen beslutad av kommunstyrelsen 2008 anger att planläggning ska ske med ett långsiktigt hållbart perspektiv avsett att hålla 50-100 år och med kommunalt huvudmannaskap i centrala områden. För sydöstra Boo antogs ett detaljplaneprogram 2012. Detaljplanen syftar till att genomföra detaljplaneprogrammets intentioner vad gäller bebyggelseutveckling, trafikstruktur, natur och kulturmiljö, rekreation, vatten och avloppsförsörjning, dagvattenhantering med mera. Detaljplaneprogrammets vision för utvecklingen Sydöstra Boo sammanfattas i tre punkter:

- Plats att bo och arbeta
- Plats att utvecklas
- Plats att hämta kraft

Förutsättningar

Planområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand och omfattar cirka 60 hektar på land. Merparten av marken inom planområdet är privatägd tomtmark. Enligt översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012 anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av planområdet. Området pekas ut som ett omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse och det finns ett planprogram upprättat med riktlinjer inför detaljplanearbetet. Området har till viss del höga värden i bebyggelsemiljö, landskap och naturmiljö. Området berörs av *Riksintresse Kust och skärgård* och *Riksintresse för kommunikationer*. Området berörs även av strandskydd.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör utbyggnad av kommunalt VA och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för gator/vägar och övrig allmän platsmark i planområdet. Vidare möjliggörs en varsam förtätning av den friliggande bebyggelsen med hänsyn till områdets kultur- och naturmiljövärden. I huvudsak medges byggrätt motsvarande behov för permanentboende. Ett mindre och tätare exploateringsområde med cirka 40-60 bostäder prövas också i enlighet med detaljplaneprogrammet för Sydöstra Boo.

Planförslaget är utformat med varsamhets- och skyddsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Utökad lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla byggnader och inom område för särskild värdefull kulturmiljö. Där byggnaderna är små föreslås möjligheten att bibehålla befintlig byggnad utan att det påverkar byggrätten i övrigt.

En varsam upprustning av parkmarksområden för öka tillgängligheten till dessa och samtidigt värna naturmiljövärden föreslås. Möjlighet att utveckla verksamheten vid Mjöllkudden har också föreslagits.

Så genomförs förslaget

Detaljplanen kommer att genomföras med kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. För att underlätta genomförandet av ombyggnation av vägar och utbyggnad av VA inom området kommer fördröjd genomförandetid att tillämpas på kvartersmark. Det innebär att bygglov för nyttjande av utökade och nytillkomna byggrätter enligt detaljplanen kommer beviljas först tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. På det viset kan utbyggnadstiden för VA och gator göras kortare och de enskilda fastighetsägarna snabbare ansluta sig till det kommunala VA-nätet utan att behöva vidta tillfälliga enskilda VA-lösningar. Enklare åtgärder som till exempel fasadändringar för befintlig bebyggelse kan beviljas under den fördröjda genomförandetiden.

Så påverkas enskilda fastighetsägare

Genomförandet av detaljplanen kommer för de enskilda fastighetsägarna innebära att kommunen tar över ansvaret för drift och underhåll av samtliga vägar i planområdet och att de fastigheter som idag har enskilda avloppslösningar kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet för både vatten och avlopp. Kostnadsmässigt kommer genomförandet att belasta berörda fastigheter genom att gatukostnadsavgifter tas ut för de förbättringsåtgärder för vägarna som kommer att genomföras samt genom uttag av VA-anläggningsavgift när det kommunala VA-nätet är utbyggt. En del fastigheter kommer att bli möjliga att avstycka. Dessa fastigheter får bära en större andel av kostnaderna för ombyggnation av vägarna. VA-anläggningsavgift tas ut enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Anpassning till framtida klimat
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Levande kulturmiljö
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Förslag på åtgärder på hur målen uppfylls beskrivs under rubriken hållbart byggande i avsnitt 3, ”planförslaget”.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Projektområdet är beläget utmed Baggensfjärdens strand, från Törnbrinken i norr förbi Gustavsviks Gård, Mjölkkudden samt Bergholmen ner till Boo Gård i söder. Området omfattar ca 60 hektar på land.



Kartan visar ett flygfoto över detaljplaneområdet i sydöstra Boo.

Merparten av marken inom planområdet är privatägd tomtmark. Den mark som i gällande områdesbestämmelser är utlagd som allmän platsmark ägs inom Boo av Nacka kommun och inom Backeböl av Gustavsviks Ekonomiska Fastighetsägareförening.

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen, ”Hållbar framtid i Nacka” antagen 2012, anges markanvändningen ”gles blandad bebyggelse” för större delen av planområdet. Gles blandad bebyggelse domineras av bostäder med en låg exploateringsgrad. Inriktningen för ny bebyggelse bör vara omkring två våningar. Projektområdet utpekades som omvandlingsområde av fritidshus till permanentbebyggelse. Ön Bergholmen anges som *natur och större rekreationsområde*. Bergholmen anges som utredningsområde för framtida naturreservat. För planområdet anges att ingen förändring av markanvändningen planeras, men att kompletteringar kan bli aktuella. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Kustprogram

Kustprogrammet antaget 2011 anger inriktningsmål för kustområdet. Relevanta mål för planarbetet är:

- De samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar.

Baggensfjärdens undervattensmiljöer utpekade med högt/visst naturvärde.

Grönstrukturprogram

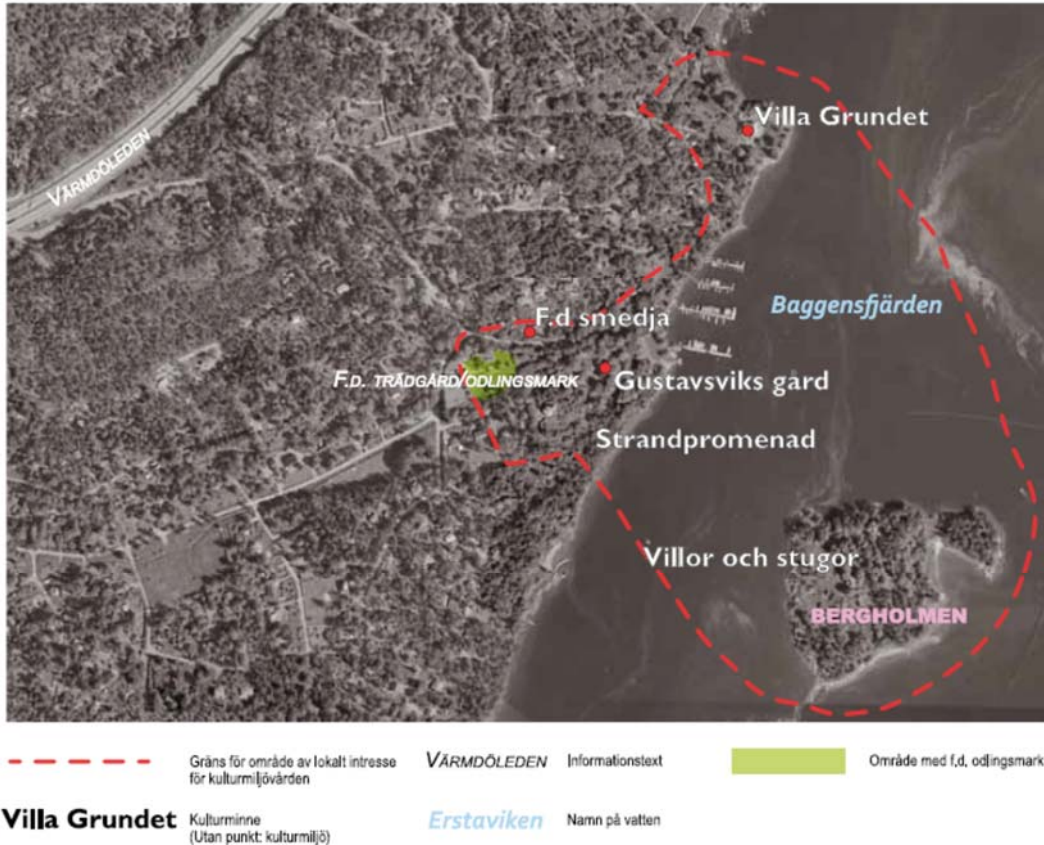
Grönstrukturprogrammet antaget 2011 anger kommunala mål för kommunens grönstruktur. Relevanta mål för planarbetet är:

- Det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka.
- Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommunaldelar.
- Utveckla en attraktiv och hållbar grönstruktur.

Delar av strandnära mark inom planområdet klassificeras som ”grannskapspark och allmänning” i grönstrukturprogrammets indelning av olika typer av grönområden. Strandpromenaden/grönstråket vid vattnet utpekade som ett rekreativt samband. Mjölkudden pekade ut som område med upplevelsevärde (klass 1).

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammet antaget 2011 pekar ut Gustavsviks gårdsmiljö med Bergholmen som ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, se nedan.



Kulturmiljöprogrammet anger ett förhållningssätt vid förändringar av området:

- Byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras.
- Tillbyggnader och tillägg får inte dominera.
- Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden respekteras.
- Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn.
- Ny bebyggelse prövas med hänsyn till miljön och gällande planbestämmelser.
- Komplementbyggnader underordnas ursprung och tomtbild.
- Vägars karaktär respekteras.

Strax söder om planområdet ligger Boo gård, byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen. Boo Gård med närområde är dessutom utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. I kulturmiljöprogrammet är även delar av Skogsö utpekade som särskilt värdefulla för kulturmiljövården.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre kända fornlämningar enligt kulturmiljölagen; Boo 93, Boo 81, Boo 22:1.

Andra projekt/beslut som berör planen

I angränsning till planområdet pågår detaljplanearbeten för

- Dalvägen-Gustavsviksvägen
- Solbrinken-Grundet
- Boo Gårdsskola
- Galärvägen
- Dalkarlsängen

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo antogs av kommunstyrelsen 2012-03-19. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för fortsatt planläggning när det gäller markens användning. Detaljplaneprogrammet, som omfattar ett större område med cirka 700 fastigheter, redovisar tidplaner och indelning av delområden för efterföljande projekt. Projekt Mjöllkudden – Gustavsviks Gård ligger i den andra etappen. Området pekas ut som ett betydelsefullt rekreationsområde för boende och besökande. Planeringen av området prioriteras eftersom sydöstra Boo i övrigt innehåller få grönytor för rekreation. För området anger planprogrammet bland annat markanvändningen ”försiktig förtätning” och ”ingen/begränsad förtätning”. Därutöver pekas ett mindre område ut som lämpligt för ”nyexploatering”.

Detaljplaner

För området gäller sedan tidigare:

- Områdesbestämmelser för Södra Boo, OB2 92/70 (lagakraft 1992-04-02)
- Ändring av områdesbestämmelser för Södra Boo OB2, OB17 2008/87 (laga kraft 2002-06-14)
- Områdesbestämmelser för Södra Boo, OB21 2006/62 (Laga kraft 2006-04-06)
- Detaljplan för fastigheten Bo 1:921, DP484, 2010/33 (laga kraft 2010-02-26)
- Byggnadsplan för delar av Bo 1:13 och 1:14 mfl, B82 (laga kraft 1941-07-28)
- Ändring av del av Byggnadsplan B82, Dp233 2000/67 (laga kraft 2000-05-18)
- Ändring genom tillägg till DP233, DP366 2005/158, (antagen 2005-09-20)
- Ändring genom tillägg till DP233, DP299 2002/81 (laga kraft 2002-10-11)

Antagande av den nya detaljplanen innebär att de äldre områdesbestämmelserna och detaljplanerna upphör att gälla för berörda fastigheter.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken(MB)

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, Kust och skärgård,

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområdet *Kust och skärgård*. Värdet ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet” Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, Farleden genom Baggensstäket

Baggensstäket ingår i *Riksintresset för kommunikation* – farled för sjöfart till Stockholm. Farleden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Miljö kvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter som anger den lägsta godtagbara vatten eller luftkvaliteten som tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Allt dagvatten från planområdet rinner till vattenförekomsten Baggensfjärden. Baggensfjärden ska uppnå *god ekologisk* och *god kemisk ytvattenstatus* 2021. Baggensfjärdens status fastställdes 2009, och då uppnåddes *ej god kemisk status*, och den ekologiska statusen betecknades som *måttlig*.¹ Nya preliminära statusklassningar har tagits fram inför beslut 2016. Dessa visar på *otillfredsställande ekologisk status* samt att Baggensfjärden *inte uppnår god kemisk status* (exklusive kvicksilver).

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inom område som berörs av strandskydd. Strandskyddet gäller 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet inom Sydöstra Boo. Det är dock upphävt på vissa ställen. Vid planläggning återinförs strandskyddet generellt och ett eventuellt upphävande måste hanteras i planarbetet.

Området idag

Planområdet omfattar 173 berörda fastigheter, varav 114 är permanentbebodda. Sju av de berörda fastigheterna utgör stamfastigheter som i huvudsak kommer att planläggas som allmän platsmark eller fastigheter för tekniskt ändamål.

Inom området har ett 40-tal byggnader klassificerats som värdefulla eller särskilt värdefulla byggnader ur kulturhistoriskt perspektiv då de på olika sätt beskriver områdets historia och utveckling över tid, från landsbygd till rekreationsområde fram till dagens allt mer permanent bebodda område.

Inom området finns fornlämningar från olika tidsepoker. Många av lämningarna härrör från tider då Baggensstäket var den huvudsakliga farleden till och från Stockholm.

Topografi och markförhållanden

Området är kuperat med relativt stora höjdskillnader och en huvudsaklig lutande marknivå ned mot Baggensfjärden. I lägre liggande områden såsom Baggensvägen, Backebölsvägen och Lotsvägen förekommer lös jord och lera. I högre liggande områden övergår marken i moränjord, berg i dagen och ytnära berg.

¹ <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>

Kulturmiljö

Planområdet utgörs till största delen av det sprickdalslandskap som präglar Östersjökusten i Stockholmsområdet. Mellan bergspartierna som ibland har dramatiska former sträcker sig smala dalgångar i öst-västlig riktning.

Områdets sydvästra del ligger inte långt ifrån det strategiskt viktiga Stäket som fram till 1500-talet var en av de viktigaste sjölederna till Mälaren. Det intilliggande Boo gård har till följd av det varit den tongivande gården på Boo-landet- till följd av gårdens strategiska funktion vid inloppet. Även inom planområdet finns fornlämningar som vittnar om Stäkets långvariga betydelse som inlopp till Mälardalsbygden och in mot Stockholm. Strax öster om Boo gård har man hittat resterna av en stor medeltida tegelugn (RAÄ NR Boo 81). Undersökningar har visat att ugnen var i drift från tidigt 1200-tal till tidigt 1400-tal. Tegeltekniken kom till Mellansverige på 1200-talet i samband med större kyrkobyggen och ugnen kan sättas i samband med byggnadsmaterialets införande i regionen men även med grundandet av Stockholm på 1200-talet. Platsen vid baggensfjärdens strand erbjöd goda utskepningsmöjligheter.

Andra kulturlämningar som vittnar om området strategiska läge är lämningar efter den drabbning som ägde rum mellan svenska och ryska styrkor sommaren 1719 (RAÄ NR Boo 93).

De två herrgårdarna i området, Boo gård i söder och Gustavsvik i norr, har båda etablerats kring var sin dalgång. Markanvändningen från herrgårdsepoken kan idag bäst upplevas närmast stranden. Vid Boo-Mjölkkudden är de gamla strandängarna fortfarande öppna och de högre belägna hagmarkerna präglas av flerhundraåriga ekar och tallar. Strandområdet i norr, mellan Skogshyddan och Gustavsvik, utgörs av en brant sluttning av hagmarkskaraktär med stora ekar och andra träd. Herrgårdarnas tidigare odlingsmark är till största delen bebyggd, men mindre partier är fortfarande öppna vid allmänna platser eller har omvandlats till trädgårdsmark vid sommarvillor och andra fritidshus.

Fritidsbebyggelsen är en viktig karaktärsbyggare för kulturlandskapet i Mjölkkudden-Gustavsvik. Både bebyggelsens placering i landskapet och arkitekturens olika epoker berättar om bebyggelseutvecklingen i området. I landskapsperspektivet fungerar herrgårdarna och ett antal större sommarvillor med strandnära lägen även som landmärken, framför allt från Baggensfjärden. Den övriga fritidsbebyggelsen präglas av anpassning till landskapets former och naturens förutsättningar. Sprickdalslandskapets varierande former sprider ut bebyggelsen i området på ett naturligt sätt. Kvarteren och tomterna har oregelbundna former och tomterna är i hög utsträckning stora natur- eller trädgårdstomter. Större samlade bebyggelsegrupper saknas. Också vägnätet präglas av stark landskapsanpassning.

Sammantaget präglas området fortfarande tydligt av sina äldre strukturer, både från herrgårdsepoken och fritidsepoken. Fornlämningar vittnar om området strategiska läge.



Gustavsviks gård, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Villa Skogshyddan, vy från vattnet. Fotograf Johannes Kruusi.



Vy över Bo 1:923, med stor, parkliknande tomt med planteringar och flera äldre träd.



Vy över Bo 1:867, kuperad tomt med karaktärsskapande ekar.

Ett särskilt värde för kulturmiljön är Bergholmen med sommarvillorna och ett parkliknande landskap. Den äldre byggelsen på ön är mycket välbevarad och senare tillkomna avtryck få.



Vy över Bergholmen. Fotograf Johannes Kruusi

Under planarbetet har en bebyggelseinventering tagits fram. På 40 fastigheter av inventeringsområdets sammanlagt 173 fastigheter finns byggnader som antingen är kulturhistoriskt värdefulla eller kulturhistoriskt särskilt värdefulla. På några fastigheter som till exempel vid Gustavsviks gård, Backeböl 1:498, finns flera byggnader med olika höga värden. På andra fastigheter saknas egentliga byggnader, men de kan ha andra anläggningar som är kulturhistoriskt värdefulla. I bilaga 1 *Fastigheter med kulturmiljövärden*, redovisas inom vilka fastigheter byggnader bedömts som särskilt värdefulla med motivering och förslag till skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Rekreation och friytor

I områdets östra delar, mot vattnet vid Baggensfjärden finns större friytor bevarade för rekreation och friluftsliv. Friytorerna är också mycket värdefulla ur naturmiljöperspektiv.

I den norra delen av planområdet, söder om Gustavsviks gård, finns en badplats med anlagd sandstrand, brygga samt en mindre byggnad. Norr om Gustavsviks gård finns en mindre småbåtshamn. Invid Gustavsviks gård finns också en äng som används för bland annat midsommarfirande.

Vid Mjölkkudden och Ekudden är ett större sammanhängande område bevarat med strandängar och skogsdungar med företrädesvis lövskog. Området är mer låglänt och övergår i större vassområden ut mot Baggensfjärden som är av stort biologiskt värde. Vid Mjölkkudden finns en seglarskola etablerad. Även en tennisbana finns anlagd i anslutning till

segelarskolan. Båda anläggningarna arrenderas och drivs av idrottsföreningar. I övrigt råder allemansrättslig tillgänglighet till området.

Service

Strax söder om planområdet ligger Boo Gårds skola med undervisning i klasserna F - 6. I den södra delen av området i anslutning till Boovallen ligger Boo Gårds förskola med två avdelningar. Längs Galärvägen öppnas en förskola med åtta avdelningar under 2016. Norr om planområdet, på Baggensviksvägen ligger Boo-mullarna, ett föräldrakooperativ med förskola i en avdelning. Närmaste centrum är beläget i Orminge.

Gator och trafik

Vägarna inom planområdet ägs och sköts av Gustavsviks fastighetsägareförening och Boo gårds vägförening. Vägarna är i allmänhet smala och av låg standard med begränsad sikt i flertalet korsningar som följd av den kuperade topografin. I södra delen av planområdet är vägarna i huvudsak belagda med grus och i norra delen med asfaltsbeläggning. Det finns i dagsläget inga gång- och cykelbanor i området. Resande med kollektivtrafik hänvisas till hållplatserna Boo gård samt Gustavsvik som ligger utanför planområdet.

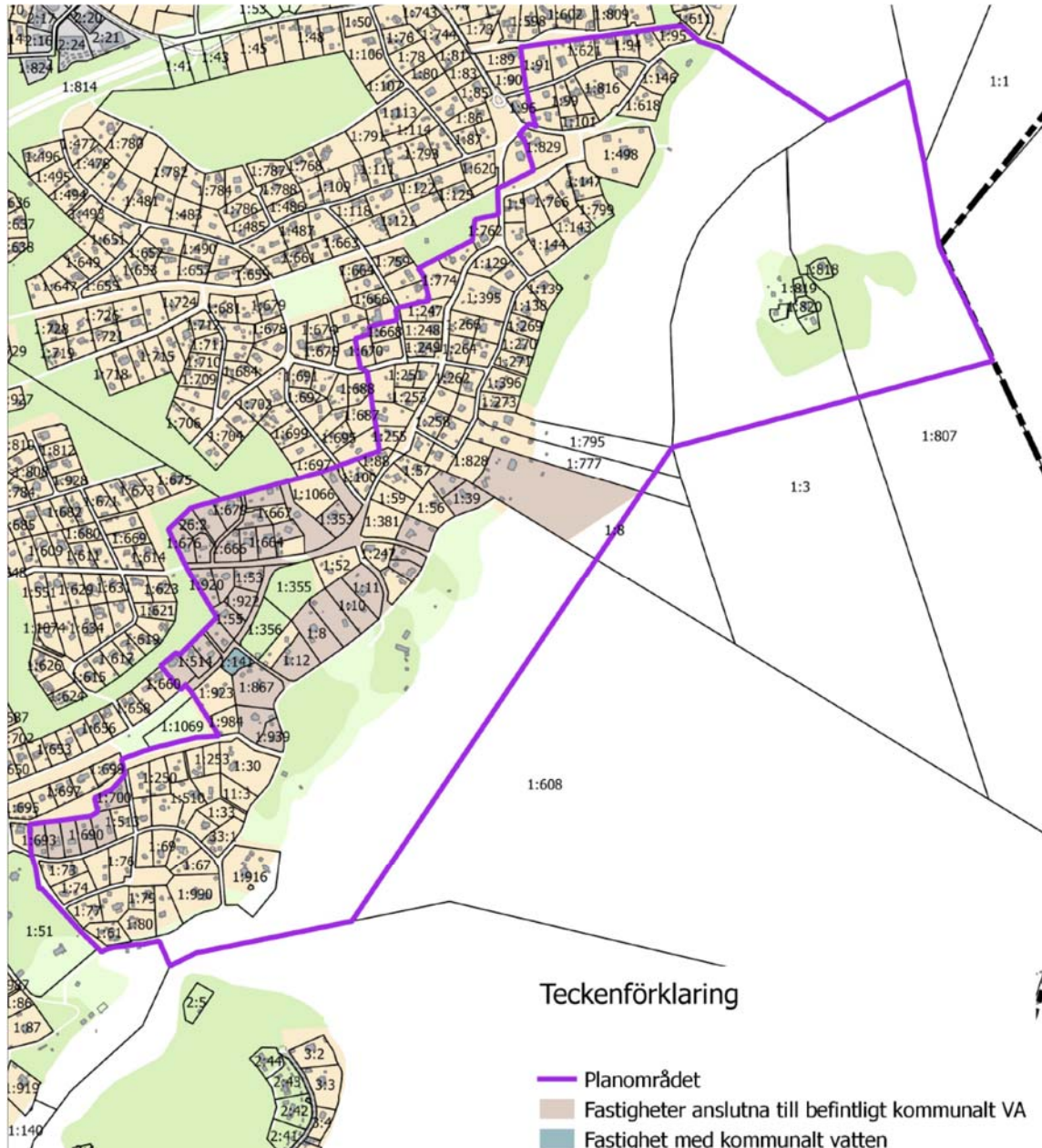


Vy över Baggensvägen. Fotograf Johannes Kruusi.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De flesta fastigheterna inom planområdet saknar kommunalt VA. Under Riddarstigen, och delar av Baggensvägen, Galärvägen och Lotsvägen ligger ledningar för spillvatten, tryckspillvatten och vattenledningar förlagda. Befintliga LTA-system (Lätt Trycksatt Avlopp) finns även inom området såsom Ankarvägen.



Karta som redovisar vilka fastigheter som redan är anslutna till kommunalt VA.

Från Galärvägen går en VA-tunnel norrut mot Käppala reningsverk. Tunneln är delvis skyddad genom bestämmelser i DP2010/33.

Dagvatten

Området avvattnas idag till största delen av diken längs grusvägarna. De strandnära områdena avvattnas direkt till Baggensfjärden. Förutsättningarna för infiltration är begränsade då området mestadels har grunda jordlager och berget går nära markytan. För planområdet gäller lokalt omhändertagande av dagvatten.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området och det bedöms inte heller aktuellt med utbyggnad.

Avfall

Insamling av hushållsavfall sker i huvudsak i kärl och med hjälp av sidlastare.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Planförslaget syftar till att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter som saknar det idag samt att möjliggöra kommunalt övertagande av huvudmannaskap för vägarna. Då området är ett gammalt fritidshusområde med enskilda avloppslösningar är merparten av fastigheterna stora arealmässigt och en förtätning genom avstyckningar är möjlig att åstadkomma på vissa håll. Då planområdet i stor utsträckning har höga värden i bebyggelse, landskap och naturmiljö finns dock vissa begränsningar för hur förtätning av området är möjligt med hänsyn till befintliga värden samt som med hänsyn till upplevelsen från vattnet.

Planförslaget möjliggör tillkomst av ytterligare cirka 40 fastigheter i området genom avstyckning från befintliga fastigheter. Fastighetsstorlekar inom området föreslås variera mellan 700-5000 kvadratmeter beroende på läge och förutsättningar. Ett undantag utgör exempelvis Gustavsviks gård som bibehålls i sin helhet och omfattar 10 000 kvadratmeter. Föreslagen byggrätt för permanentbostad är relaterad till tomtens storlek, vilket innebär en något större byggrätt för en större fastighet. Byggrätten på enskilda tomter begränsas till högst en huvudbyggnad per fastighet, däremot finns ingen begränsning av antal inrymda lägenheter i huvudbyggnad. Detta gör det tillåtet med mindre flerbostadshus, vilket är definitionen av en huvudbyggnad som inrymmer fler än två lägenheter.

Därtill finns ett mindre exploateringsområde invid Drabantvägen som medger en förtätning om cirka 50 bostäder över tre fastigheter, se illustrationer nedan. Under planarbetets gång kommer ett gestaltungsprogram tas fram för bebyggelseområdet som reglerar en anpassad gestaltning till områdets karaktär och platsens förutsättningar.

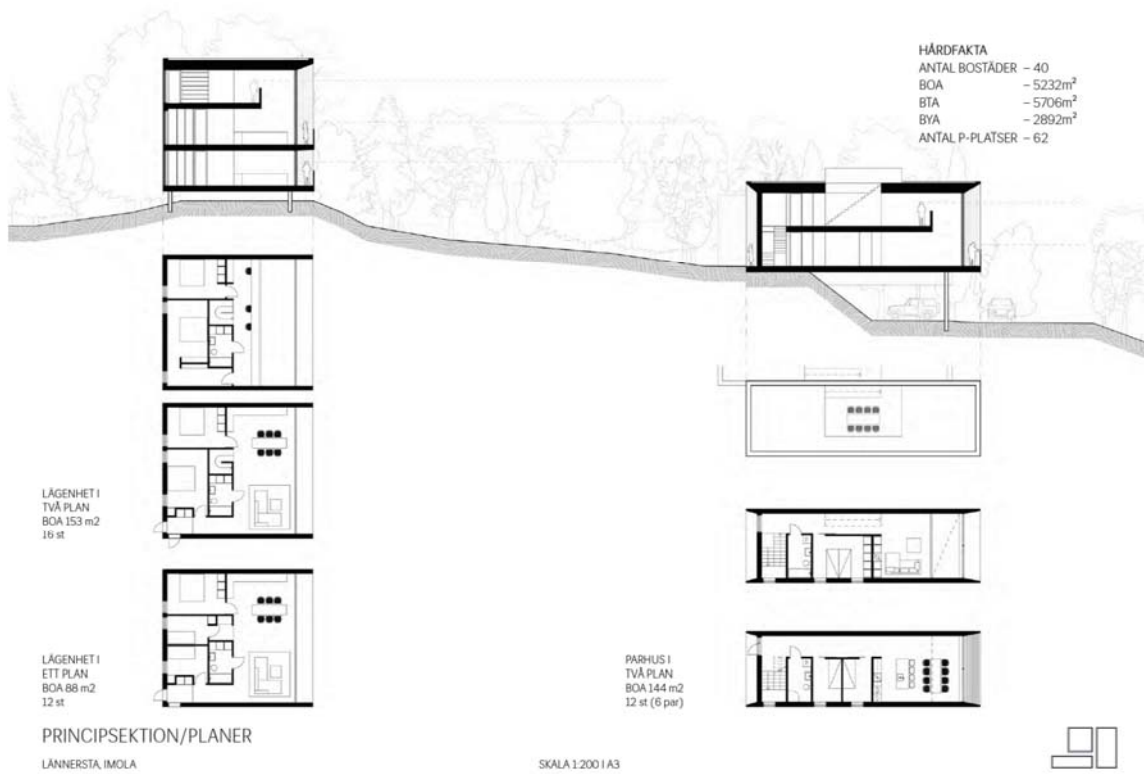


Illustration 2016 Imola AB, Arkitekt Tomorrow AB



Illustration 2016 Imola AB, Arkitekt Tomorrow AB



Illustration 2016 Imola AB, Arkitekt Tomorrow AB

Mark och växtlighet

Området är kuperat och flera tomter har inslag av berghällar och äldre träd. För att värna områdets karaktär har planförslaget utformats med utökad lovplikt för trädgårdar av äldre tallar och ädelövträd. Planförslaget anger även att nya byggnader och tillbyggnader ska anpassas till befintliga naturförutsättningar för att minimera fyllnads- och schaktarbeten.

Kulturmiljö

Planförslaget är utformat för att möjliggöra permanentboende i området vilket bland annat innebär ökade byggrätter. Där det bedömts lämpligt medges även styckningsmöjligheter som kommer ge området en mer förtätad villakarakter. Planförslaget är utformat med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla. Utökad lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla byggnader och inom område för särskilt värdefull kulturmiljö. Planförslaget har även utformats med en utökad byggrätt ”k-bonus”, för ett urval av fastigheter för att möjliggöra att byggnader med kulturhistoriska värden bibehålls.

Rekreation, lek och utevistelse

Då området till största delen kommer bestå av villatomter kommer lek i stor utsträckning att ske på privat tomtmark.

Delar av den öppna ängsmarken vid Mjöllkudden utvecklas till en plats för lek och utevistelse. En lekplats anordnas för mindre barn. I anslutning till lekplatsen iordningställs en gräsyta för spontan motion och idrott. Anläggningarna ska vara väl anpassade till platsens förutsättningar och kulturmiljön.



Referensbild: Idé om hur lekplatsen kan utformas



Referensbild: Träspång med färginläggning som kan förtydliga strandpromenaden

Strandpromenaden som löper genom området från Bo gård till Gustavsviks gård kan nyttjas för promenader. Strandpromenaden kommer att bestå av grusvägar längs vattnet, stigar och gator. Längs strandpromenaden anordnas några vistelseytor längs vattnet.

Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer att iordningställas. Hopptorn med tillhörande brygga rivs och ersätts med ny brygga.

Vid Galärvägen anordnas en ny hundrastgård.

Buller

Planområdet är inte bullerstört, både med avseende på trafikbuller och industribuller. Dock gränsar området i norr mot Dalvägen, som i framtiden ska fungera som bussgata. Detta kan innebära att fastigheter som gränsar till Dalvägen får svårt att klara de maximala ljudnivåerna både inom hus och utomhus vid uteplats. Acceptabla ljudnivåer anges med särskild planbestämmelse. Övriga delar av planområdet klarar riktvärden för buller.

Gator och trafik

Trafikförsörjningen till planområdet sker via Boovägen till de södra delarna och via Gustavsviksvägen samt Boo strandväg i norr. Detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo medger även en förlängning av Dalvägen sammankopplad med ny trafikplats vid väg 222 för att underlätta trafikförsörjningen till hela sydöstra Boo.

I planförslaget klassificeras vägarna i området som uppsamlingsvägar och lokalvägar. Norrifrån går uppsamlingsstråket från Boo strandväg via Backebölsvägen och Baggensvägen till och med Drabantvägen. Galärvägen förlängs i sin nuvarande sträckning och kopplas samman med Drabantvägen och blir även den en uppsamlingsväg. Övriga vägar klassas som lokalvägar.

Baggensvägen mellan Drabantvägen och Dalvägen föreslås få en 5,5 meter bred körbana som fortsätter in och ansluter till Drabantvägen. Lokalgator får en körbana med bredden 4,5 meter. Korsningarna görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Vilplan anläggs i korsningar där möjligheter finns, så att man kan stanna säkert innan korsningen. Siktskymmande backkrön åtgärdas med vägsänkningar. Vägkropparna ska ges en

uppbyggnad som säkerställer att kommunens vatten- och avloppsledningar inte skadas. Lokalvägar behåller i stort sin nuvarande utformning men kompletteras med belysning för en mer trafiksäker miljö. Baggensvägen mellan Boo kapellväg och Boobadet breddas endast till 3,5 meter med anledning av brist på utrymme. Ankarvägen samt Sjöbrinken öster om Badbacken breddas endast till 3,5 meter då få fastighetsägare nyttjar dessa vägar. Samtliga vägar inom planområdet föreslås asfalteras och belysas.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykel

En ny 2,5 meter bred gång- och cykelväg föreslås mellan Lotsvägen och Baggensvägen i anslutning till Boobadet. Övriga gångbanor inom planområdet föreslås bli 2 meter breda och kommer bidra till att trafiksäkerheten och tillgängligheten till attraktiva målpunkter i området ökar. Gångbana planeras på Backebölsvägen, Baggensvägen (öster om korsning med Lotsvägen), Lotsvägen (från förskolan och österut mot Baggensvägen), Drabantvägen, Galärvägen, Boo strandväg samt Bäckstigen ner mot Gustavsviks gård.

Parkering/ vändplaner

Parkering ska som regel anordnas inom egen fastighet. Plats för allmän parkering föreslås vid Gustavsviks gård för angöring till Gustavsviksbadet samt i korsningen Gustavsviksvägen/Dalvägen.

Nya vändplaner anläggs, de ger tillräckligt utrymme för sophämningsfordon och snöröjningsfordon att vända. På grund av utrymmesbrist och hänsyn till värdefull natur anläggs så kallade t-vändplaner där backvändning medges.

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 Mjölkkudden föreslås en tillgänglighetsanpassad promenadstig anläggas ut till en utsiktspunkt på Ekudden invid Baggensfjärden. Badplatsen vid Gustavsviks gård kommer inte att tillgänglighetsanpassas, utan besökande med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga hänvisas till badplatsen vid Boo Gård.

Tillkommande bostadsbebyggelse ska för att vara lämplig för sitt ändamål vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att kommunalt VA kommer att byggas ut i hela området, så när som på Bergholmen som inte kommer att försörjas med kommunalt VA. Avsikten är att de fastigheter som ännu inte har kommunalt VA ska anslutas. VA-ledningssystemet ska förläggas i gatumark. VA-ledningarna har projekterats som ett LTA-system med grunt

förlagda ledningar i isolerlåda.

Dagvatten

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark i den mån det är möjligt.

Avfall

Kommunen är ansvarig för hämtning av avfall från fastigheterna i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Gatunätets standard höjs genom anordnande av vändplatser för renhållningsfordon för att förbättra arbetsmiljön och trafiksäkerheten vid renhållningsarbetet.

Trygghet och säkerhet

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. Gång- och cykelbanenätet förstärks främst i närheten av den nya förskolan vid Galärvägen/Lotsvägen och i stråket Galärvägen-Drabantvägen-Baggensvägen-Boo Strandväg genom området.

Genom den kompletterande utbyggnaden av Galärvägen och sammanbindningen med Drabantvägen ökas framkomligheten i området och tillgängligheten för räddningsfordon att komma fram i området.

Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

- Anpassning till framtida klimat
Kommunen kommer att begränsa möjligheten att bebygga, genom prickmark på plankartan, upp till 3 meters nivå över medelhavsnivån, räknat i höjdsystem RH2000. Befintlig pumpstation ligger på ca + 6 meter.
- Dagvatten som renas och infiltreras
Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark i den mån det är möjligt.

- Levande kulturmiljö
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utökade lovplikt föreslås även för särskilt värdefulla byggnader samt inom område med särskilt värdefull kulturmiljö.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet
Direkt närhet till grön- och vattenområden finns redan inom planområdet. Den övergripande strukturen med bebyggelse och grönstruktur är i enlighet med detaljplaneprogram för sydöstra Boo. De åtgärder som planeras handlar främst om att rusta upp grönområdena, göra grönområdena tillgängliga för personer med olika behov samt tydliggöra promenadstråk. Detaljplanen tryggar allmänhetens tillgång till park- och naturområden som tidigare varit privatägda.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör främst villatomter men ytterligare en boendekategori tillförs genom en högre exploatering i form av radhus om cirka 50 lägenheter i olika storlekar. Detta innebär en alternativ boendeform till villorna vilket skapar förutsättning att bo i området genom livets olika behov av boendeformer. Busstrafik kommer inte passera genom området, men hållplatser finns inom som längst cirka 1200 meters avstånd.

Rekreation

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att strandpromenaden längs Baggensfjärden förbättras avseende standard och orienterbarhet. Detta kan innebära att fler boende och besökare kommer att nyttja de strandnära områdena för rekreativa upplevelser.

En tillgänglighetsanpassad gångväg kommer att anläggas från parkeringsplatsen vid Mjölkkudden ut till Ekudden. På strandängarna vid Mjölkkudden föreslås en lekplats och en spontanidrottsyta anläggas. En förbättrad gångstig till udden utanför Ankarstigen föreslås utföras och en grillplats och brygga anläggas där. Baggensvägen förses med gångbana längs delar av sträckan för att höja trafiksäkerheten i strandnära läge för fotgängare.

Naturområdet söder och öster om Gustavsviks gård föreslås bli allmän platsmark och kommunen övertar driften av badplatsen.

För hundägare planeras en plats där hundar kan springa fria och leka/motionera. En hundrastgård anordnas längs Galärvägen inom kommunens fastighet för kommunaltekniska ändamål. På så vis kommer även den ytan att kunna nyttjas för rekreativt ändamål. Detta innebär att eventuella konflikter mellan hundägare respektive icke hundägare begränsas

samt att hundägare inte lockas att släppa hundar fria inom andra naturområden, vilket gynnar områdets djurliv.

Tillgänglighet

De åtgärder som vidtas såsom exempelvis nya gångvägar samt en tillgänglighetsanpassad promenadstig ut till utsiktspunkt på Ekudden bidrar till att öka tillgängligheten i området.

Trafik

Då planförslaget möjliggör permanentboende i högre grad kommer antalet trafikrörelser i området att öka. Ökningen bedöms dock inte påverka bullersituationen i området i märkbar grad då trafikvolymerna är fortsatt låga och högsta tillåtna hastighet i området genomgående är 30 km/timme.

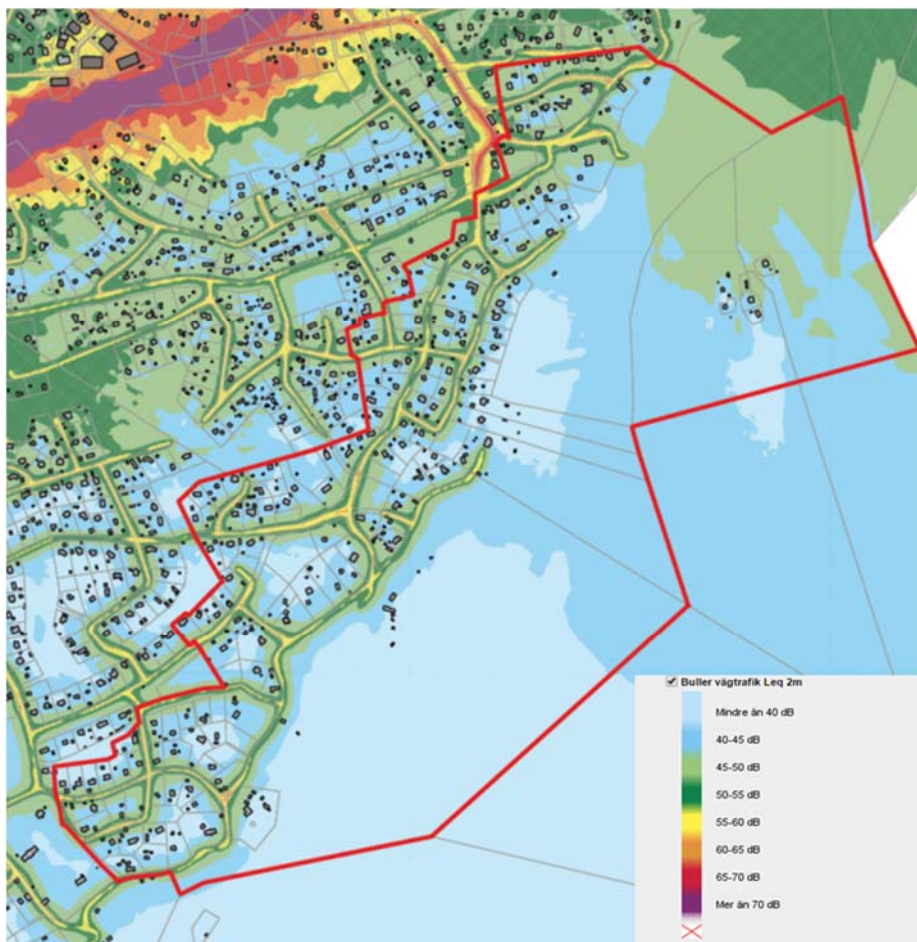
Närmaste busshållplatser finns i dagsläget vid Boo Gårds skola och Dalvägen. De som bor längst ifrån busshållplatserna inom området har idag ca 1,2 km respektive ca 900 m till respektive busshållplats. Det genomgående stråket i området Galärvägen-Drabantvägen-Baggensvägen kommer att förse med gångbana för att öka trafiksäkerheten för dem som väljer att gå till bussen. Möjligheter att bygga cykelparkeringar vid busshållplatserna kommer också att utredas för att underlätta resande med kollektivtrafik.

Trygghet och säkerhet

Förbättring av gatorna i området inklusive att förbättrade gång- och cykelförbindelser blir bättre belysta, gör att området blir tryggare och mer trafiksäkert även under dygnets mörka timmar. Även det ökade permanentboendet med fler människor som rör sig i området ökar känslan av trygghet och säkerhet.

Buller

Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning bedöms ingen fastighet i området beröras av trafikbullernivåer över 55dB(A) Leq 2 meter över mark, annat än allra närmast angränsande gata. Samtliga fastigheter bedöms kunna skapa tysta uteplatser och byggnader placeras och utformas så att 55dB(A) inte överskrids vid någon fasad.



Utdrag ur kommunens övergripande bullerkartläggning, 2015. Planområdets avgränsning markerat med röd linje. Redovisning av ljudnivåer 2 möm.

Ekonomiska konsekvenser

Målet med detaljplanläggning av området vid Mjöllkudden-Gustavsviks gård är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av området ur såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv. Bedömning görs att genomförandet av detaljplanen kommer att få full kostnadstäckning för ombyggnad av gator i området och ett litet positivt netto för VA-utbyggnaden. Därtill bedöms planen medföra andra nyttor och fastighetsvärden för de enskilda fastighetsägarna i området.

En fortsatt utveckling och utbyggnad av bostäder i området måste ske på ett för kultur- och naturmiljön hållbart sätt. Därför behöver området förses med moderna lösningar för hantering av vattenförsörjnings- och avloppsfrågan. Ett ökat permanentboende i området genererar en större andel hårdgjorda ytor, i form av behov av förbättrade vägar och gångvägar samt tillkommande byggnader. Från dessa ytor måste regnvatten tas om hand, vilket gör att hanteringen av dagvatten måste förbättras för att skydda grundvatten, öppna vattendrag och havet. Alla dessa åtgärder måste finansieras. Genom att tillåta en viss förtätning av befintliga villatomter och en småskalig byggnation av flerbostadshusboende skapas möjlighet att fördela förbättringskostnaderna avseende VA, gator och dagvatten på flera fastighetsägare genom uttag av gatukostnader.

Förbättringsåtgärder av VA-lösningar och vägars standard är återinvesteringar som alla fastigheter berörs av över tid, oberoende av om planläggning sker. Ett samlat grepp som därtill möjliggör att nya bostäder skapas tillför mervärden som även kommer befintliga fastighetsägare till nytta och underlättar finansieringen av det som vid någon tidpunkt ändå behöver göras. De ekonomiska och miljömässiga nyttor som byggnation av kommunalt VA skapar överstiger med marginal de kostnader som återinvesteringar i enskilda anläggningar innebär.

Även ut ett socialt-ekonomiskt perspektiv kan nyttor ses med en samlad planläggning. Behovet av nya bostäder i Nacka och Stockholmsområdet är konstant stort. En samlad planering av var dessa nya bostäder ska placeras, där hänsyn tas samlat till en stor mängd faktorer, skapar förutsättningar att både ta hänsyn till befintliga värden och skapa nya värden i olika området. Förutom rent ekonomiska värden i form av att fler delar på kostnaden för ombyggnation av VA och vägar, skapas värden i form av ökad trygghet genom att ett område blir mer bebott eller genom att skapa förutsättningar för olika boendeformer i ett område. Att kunna flytta till lägenhet när man inte längre orkar ta hand om sin trädgård när man blir äldre kan vara ett exempel, eller att ungdomar ges tillfälle att flytta hemifrån till ett eget boende i närområdet.

Sammantaget görs därför bedömningen att de värden och nyttor som skapas genom en samlad planläggning av Mjölkkudden-Gustavsviks gård kommer att vara mycket högre än de kostnader som genomförandet medför.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet bedömts värdefullt ur såväl kulturhistoriskt som naturvärdesperspektiv. Det är främst kustremsan mot Baggensfjärden som inrymmer både kulturhistoriska värden och höga naturvärden. I samband med att området byggs ut med vatten och avlopp samt bättre vägar, liksom tillskapande av nya byggrätter kommer karaktären av äldre fritidshusområde omvandlas till mer förtätade villakvarter. På Bergholmen föreslås ingen utbyggnad.

I syfte att försöka bevara de kulturhistoriska värdena medges endast en försiktig förtätning som är synlig från vattnet. Naturområdena invid strandmarken har bevarats oexploaterade och för värdefulla naturvärdesträd inom planområdet har planförslaget utformats med marklovsplikt för trädfällning.

Byggnader och bebyggelsemiljöer är en viktig del av vårt kulturarv, de synliggör vår historia och berikar vår livsmiljö. De är också betydelsefulla resurser i det hållbara samhället, såväl ur ekonomiskt och socialt som miljömässigt hänseende. Planförslaget har utformats med skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla utifrån den bebyggelseinventering som tagits fram under planarbetet. Skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer är en indikator vid uppföljningen av miljö kvalitetsmålet god bebyggd miljö.

Natur

För att skydda och bevara strandnära naturvärden, både på land och i vatten, har ett fåtal stigar och tillgänglighetsanpassade gångvägar anlagts i det strandnära området för att inte onödigt störa fågelliv och vattenliv. De vassområden som finns är värdefulla lokaler för

både fågelliv och fiskar. Inom de fastigheter som har strandtomt och vatten, begränsas rätten att bebygga strandzonen för att begränsa inverkan på naturmiljön i zonen.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. För att uppmuntra till ökad användning av kollektivtrafiken behöver behovet av cykelparkeringar och infartsparkeringar i anslutning till busshållplatser beaktas inom angränsande planområden.

Totalt sett visar utförda beräkningar att planförslaget kommer att innebära en avsevärt minskad fosfor- och kvävebelastning jämfört med nuläget. För dagvatten kommer minskningen att vara liten, framtida belastning på Baggensfjärden från dagvatten blir i samma storleksordning som i dag. Den stora miljövinsten är de enskilda avlopp som avvecklas. Kommunens bedömning är därför att planförslaget skapar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status för Baggensfjärden.

Enligt dagvattenutredningen kommer planens genomförande inte heller försämra Baggensfjärdens kemiska status eller att miljö kvalitetsnormerna inte kan uppnås.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Längs hela strandremsan kommer strandskydd att fortsätta gälla inom allmän platsmark NATUR och delvis inom kvartersmark. Inom de fastigheter som har strandtomt eller ligger mycket strandnära föreslås strandskyddet fortsatt att gälla för delar av fastigheten för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i strandzonen. Strandskyddet upphör att gälla inom kvartersmark ovan 5 m-kurvan över medelhavsyttenivån i RH2000, se plankarta 1 för avgränsning, inom kvartersmark som ligger ovan lokalgator samt inom kvartersmark för tekniska anläggningar. Strandskyddet upphävs inom Allmän platsmark LOKALGATA och PARK. Motivet till att upphäva strandskyddet för delar av den blivande kvartersmarken och allmän plats (lokalgata) är att områdena redan idag är ianspråktagna för bostads- och trafikändamål. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motivet till att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark PARK är för att kunna iordningställa ytor för allmänhetens vistelse och rekreation och som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 3 och 5.

Det finns i dag ett antal bryggor anlagda längs stranden. Merparten av dessa saknar dock servitut som är säkerställda genom inskrivning eller förrättning. Kommunen har därför ingen möjlighet att efterforska vem som äger dessa bryggor. Alla bryggor som inte finns inskrivna i fastighetsregistret (hos Lantmäteriet) kommer att rivas när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsägare i området som anser sig ha servitutsrätt till brygga uppmanas därför att kontakta Lantmäterimyndigheten och med giltiga handlingar säkerställa sin rätt innan detaljplanen granskas.

Område där strandskyddet föreslås att upphävas redovisas på plankartan.

Dagvatten

Den generella lösningen som föreslås för avvattnings- och avledning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. På kvartersmark föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Länsstyrelsens anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs Östersjökusten behöver placeras ovanför 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000 med hänsyn till översvänningsrisk. Om ny bebyggelse placeras under denna nivå behöver kommunen visa att exploateringen inte blir olämplig. Kommunen kommer att lägga prickmark, vilket innebär att mark inte får bebyggas, på plankartan upp till 3 metersnivån, räknat i höjdsystem RH2000. Befintlig pumpstation ligger på ca + 6 meter. Inga andra tekniska anläggningar planeras i området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget innebär att ett fåtal fastighetsägare kommer att beröras av inlösen av tomtmark för att det ska vara möjligt att förbättra vägstandarden i området. Inlösen innebär att en del av tomtmarken planläggs som allmän platsmark och genom fastighetsreglering överförs till vägfastigheten. För detta utgår ersättning för markområdet och eventuella anläggningar i området enligt bestämmelser om ersättning i Expropriationslagen. Ytterligare några fler fastigheter kommer att beröras av släntintrång från de nya vägarna. För slänterna kommer servitut att bildas som innebär att en begränsning införs i vilka åtgärder fastighetsägarna kan göra inom det området och att slänterna inte får skadas för att inte skada den nya vägen. Marken fortsätter dock att ägas av respektive fastighetsägare. Ersättning kommer att betalas ut för eventuella anläggningar (träd, planteringar, staket, grindstolpar etc) som finns inom området och som kommer att behöva rivas vid vägombyggnationen. Utförligare beskrivning av vilka fastigheter och områden som berörs redovisas i avsnitt 6 och i den *Gatukostnadsutredning* som genomförs parallellt med denna detaljplan.

För genomförandet av de vägombyggnadsåtgärder och utförande av parkanläggningar som planeras att genomföras kommer kommunen att ta ut *Gatukostnadsersättning* av fastighetsägarna i området. En separat gatukostnadsutredning har upprättats som redovisar vilka kostnader som förväntas uppstå och hur dessa kostnader ska fördelas mellan de inom detaljplaneområdet belägna fastigheterna. En grov uppskattning av gatukostnaderna för ett befintligt permanentbostadshus är i förstudieskedet att de kommer att uppgå till ca 210 000kr.

I de delar av området som ännu inte har kommunalt VA kommer detta att byggas ut. De fastigheter som genom detta kommer att kunna anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet kommer att debiteras anläggningsavgifter enligt den vid tidpunkten för upprättande av förbindelsepunkt gällande fastställda VA-taxan. Anläggningsavgiften varierar med tomtens storlek men har i 2016-års taxa ett takbelopp på 210 075 kr för enbostadshus. Mer information om VA-taxan finns på kommunens hemsida.

<http://www.nacka.se/boende-miljo/vatten-och-avlopp/avgifter-och-abonnemang/>

De fastighetsägare som kommer att söka bygglov i enlighet med de nya bestämmelserna i detaljplanen kommer att debiteras bygglovavgift och planavgift i samband med bygglovet beviljande. Avgifterna taxeras ut enligt gällande *Taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster* i enlighet med vad man har sökt bygglov för. På kommunens hemsida finns mer information om vilka avgifter som tas ut och när. <http://www.nacka.se/boende-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/avgifter/>

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur detaljplanen ska tas fram och genomföras.

| | |
|---|--------------------|
| Plansamråd | 4:e kvartalet 2016 |
| Utställning/Granskning | 3:e kvartalet 2017 |
| Kommunfullmäktiges antagande | 4:e kvartalet 2017 |
| Laga kraft | 1:a kvartalet 2018 |
| Genomförandetid allmän platsmark börjar | 1:a kvartalet 2018 |
| Genomförandetid kvartersmark börjar | 1:a kvartalet 2021 |

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart på allmän platsmark kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2018 respektive 1:a kvartalet 2021 på kvartersmark under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljande av startbesked för bygglov, kan ske tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

I denna detaljplan kommer så kallad *fördröjd genomförandetid* att tillämpas för byggrätter på kvartersmark. Det innebär att genomförandetiden för byggnation på kvartersmark börjar gälla först tre år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Skälet till detta är att för att undvika att fastighetsägarna i området behöver bekosta enskilda temporära VA-

anläggningar innan det går att ansluta bebyggelsen till det kommunala VA-ledningsnätet samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnation av gator.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Fastighetsägarna i området är huvudmän för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av byggnation på kvartersmark. Nacka kommun genom natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor avseende kommunägdmark såsom arrenden och servitut etcetera handläggs av markenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Gustavsviks fastighetsägareförening föreslås upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanerna för Dalvägen-Gustavsviksvägen, Mjöllkudden-Gustavsviks gård och Solbrinken-Grundet. Marköverföringar, samordning av exploateringsarbetens utförande, fastighetsbildning, arrendeupplåtelse och kostnadsansvar ska regleras i avtalet.

Ett exploateringsavtal kommer även att upprättas med byggherren inom Bo 1:52 och Bo 1:355 för att samordna utbyggnationen mellan parterna i tid och reglera kostnader för exploateringen.

Kommunen kommer att upprätta och överta arrendeavtal med Gustavsviks Båtklubb från Gustavsviks Fastighetsägareförening.

Med Boo Gårds Samfällighetsförening kommer ett genomförandeavtal att upprättats mellan kommunen och samfällighetsföreningen i syfte att reglera formerna för övergången till kommunalt huvudmannaskap för vägnätet i området. Avtalet ska reglera kostnadsfördelning för omprövningsförrättning med mera.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering av allmän platsmark inom Backeböl för formellt övertagande av marken från Gustavsviks fastighetsägareförening. För de byggnader som finns inom Backeböl 1:5, båthus, lusthus, badhus(bastu), föreslås egna fastigheter bildas för fortsatt upplåtelse genom arrende alternativt fortsatt ägande av tomtägareföreningen. Kommunen övertar arrende för båtplatser gentemot Gustavsviks båtklubb.

Inom planområdet kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering för genomförande av ombyggnation av vägnätet. Mark kommer dels att lösas in för allmän platsmark väg och därtill kommer servitut att bildas för vägsränor som går in på en del fastigheter. Lantmäteriet handlägger dessa förrättningar och värderar vilka ersättningar som ska utgå för dessa intrång. I en del fall kan frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering eller avtals-servitut komma att träffas med enskilda fastighetsägare. Vilka fastigheter som berörs framgår av gatukostnadsutredningen.

Av plankartan framgår minsta tomtstorlek för samtliga fastigheter. Då en del tomter är mer än dubbelt så stora än minsta angivna tomtstorlek, finns möjlighet att avstycka dessa fastigheter och tillskapa ytterligare byggrätter. Vilka fastigheter som bedömts möjliga att avstycka framgår av särskild redovisning i till denna detaljplan hörande gatukostnadsutredning. I vissa fall kan två fastighetsägare behöva samverka för att möjliggöra tillskapande av ytterligare en gemensam fastighet. De enskilda fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om fastighetsbildning (avstyckning och fastighetsreglering) för att möjliggöra detta. Ett fåtal fastigheter föreslås dessutom förvärva mark som tidigare varit del av stamfastigheterna.

Inom kvartersmarken kan det komma finnas behov av ytor eller anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamma ytor eller anläggningar utgörs av utrymme för kommunikation (tillfart), VA-ledningar, el- och teleledningar eller parkering. Berörd fastighetsägare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Om gemensamhetsanläggningarna berör många fastigheter ska förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

I den centrala delen av detaljplanen kommer ett antal fastigheter att beröras av ledningsrätt för VA-tunnel. Anläggningen är befintlig och i och med antagandet av detaljplanen fastställs redan gällande begränsningar för byggnation inom berörda fastigheter. Det aktuella ledningsrättsområdet redovisas som u-område över kvartersmark för berörda fastigheter.

Mellan Baggensvägen och Ankarvägen kommer ett officialservitut att säkerställa bibehållande av dike för avledning av dagvatten över blivande kvartersmark. Vidare kommer ett område mellan Sjöbrinken och Ankarvägen att tas i anspråk med officialservitut eller ledningsrätt för avledning av dagvatten över kvartersmark. Områdena är reserverade som u-område i detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i de PM Förprojektering som upprättats för teknikområdena Väg, VA, Dagvatten, Parkanläggning och Geoteknik.

Vägar och trafik

Det lokala vägnätet är smalt och planerades under 1930-40-talen för att trafikförsörja fritidshusområden. Korsningarna är trånga och har på många platser dålig sikt på grund av vägarnas geometri och höjdförhållanden.

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. För att undvika sättningar på vägar med sämre geotekniska markförhållanden kommer förstärkningsåtgärder i form av lättfyllning eller kalk-cementpelare att behöva utföras.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med bundet slitlager (asfalt). Betongkantsten används för att separera körbanan från gångbanan där sådan finns. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar och korsningar görs vinkelräta i den mån det är möjligt för bättre sikt. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning.

Parkering

Parkering ska ske inom kvarteretsmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för enskild parkeringsplats. En mindre allmän parkering tillskapas i anslutning till Gustavsviks gård och Gustavsviksbadet. Befintlig parkering vid Mjölkkudden upprustas och avgränsas med parkeringsräcken.

Parker och strandpromenad

De övergripande idéerna för anpassning av naturmarks- och parkmiljöerna i området har i förstudieskedet varit:

- Öka tillgängligheten till vattnet och strandmiljöerna med en sammanhängande och omväxlande strandpromenad.
- Tillvarata strandområdets omväxlande och spännande natur- och kulturmiljö på ett hänsynsfullt sätt.
- Bevara naturkaraktär och naturvärden och inpassa nya tillägg med stor hänsyn till detta. Särskild hänsyn till fågellivet.
- Utnyttja och rusta upp befintliga platser för vistelse.
- Skapa både platser för samvaro och aktivitet men också många små rofyllda utsiktsplatser invid vattnet.
- Inpassa lekplats m.m. i kulturlandskapet vid Mjölkkudden.



De åtgärder som planeras att utföras i den norra delen av planområdet är en upprustning av gångvägen från parkeringen vid badbacken till badplatsen söder om Gustavsviks gård, upprustning av badplatsen och gångförbindelser upp mot Sjöbrinken.

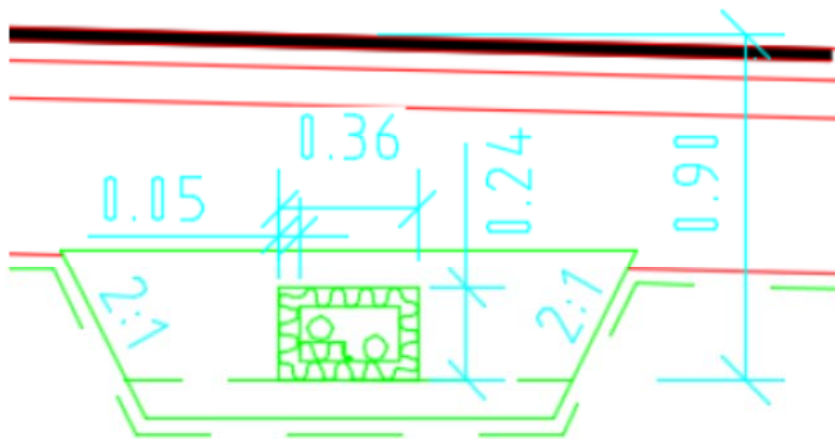


I den södra delen runt Mjöllkudden planeras en grillplats och brygga att iordningställas utanför Ankarvägen, en lekplats och en yta för spontanidrott att anordnas vid strandängarna intill Baggenstjärden och en tillgänglighetsanpassad gångväg att anläggas från parkeringen vid Mjöllkudden ut till en ny brygga vid Ekudden.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Området kommer att förses med så

kallad LTA-lösning för avloppet. Det innebär att samtliga fastighetsägare kommer att få installera en mindre pumpanläggning inom sin fastighet för bortledning av avloppsvattnet. Valet av denna tekniska lösning görs då terrängen i området är allt för kuperad för att kunna avleda avloppsvattnet med så kallade självfallslösningar. Tack vare detta kan vägarnas bredd fortsatt hållas relativt smala och terränganpassade. VA-huvudmannen tillhandahåller pumpanläggningen och den enskilde fastighetsägaren svarar för pumpens elförbrukning. Huvudledningarna för vatten och avlopp kommer att vara grunt förlagda i isolerande lådor i områdets vägar.



Typsektion uppvärmad isolerlåda för VA-ledningar.

Dagvattenhantering

Den generella lösningen som föreslås för avvattning av gatunätet samt avledning av överskottsvatten från fastigheter och naturmark är makadamfyllda diken med dräneringsledning. På ett fåtal sträckor kan öppna svackdiken anläggas där mer utrymme till fastighetsgräns finns tillgängligt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås tillämpas på kvartersmark i den mån det är möjligt.

Föroreningshalter och årsbelastning av näringsämnen i dagvattnet kommer att minska markant i och med den nya planen medan övriga studerade ämnen ökar något. Minskningen beror främst på utbyggnad av kommunalt VA och att belastningen från enskilda avlopp då upphör. En ökning av vissa tungmetaller och kolväteföreningar beror på att schablonhalterna för villaområde inkluderar en högre trafikmängd än fritidshus samt en högre avrinning från hårdgjorda ytor. Sammantaget anses inte planen bidra till en försämring av vattendragens status. Viss rening av dagvatten från planområdet och omkringliggande områden kommer att ske i de planerade makadam- och svackdikena.

Uppvärmning/el

I området kommer uppvärmning av bebyggelsen att ske med individuella och lokala lösningar. Nya byggnader utförs lämpligen med byggnadsteknik så att behovet av tillförd energi för uppvärmning kan minimeras.

Boo Energi AB är huvudman för elförsörjningen i området. Ny bebyggelse ansluts till Boo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjningen i Nacka kommun.

Avfallshantering

Nacka kommun svarar för avfallshantering i området. Sopkärl för respektive hushåll placeras på kvartersmark. Återvinningsstationer för returförpackningar och tidningar finns vid Boo Gårds skola, infartsparkeringen och Mensättravägen/Värmdövägen. Närmaste miljöstation är belägen vid OkQ8, Orminge.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen finansieras genom uttag av gatukostnader och anläggningsavgifter för VA. Mer om detta beskrivs under avsnitt 6. Kostnader för arbete med framtagande av detaljplanen finansieras genom uttag av planavgifter av dem som söker bygglov för att utnyttja de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Kostnaden för ombyggnation av vägar och iordningsställande av övrig allmän platsmark bedöms i förprojekteringskedet uppgå till 112 700 000 kronor fördelat enligt följande

| Kostnadspost | Belopp |
|--|---------------|
| Förstudie, projektering och utbyggnad inklusive byggledning för gator, och belysning | 102 300 000 |
| Förstudie, projektering och utbyggnad av park- och naturmark | 4 600 000 |
| Inlösen av mark och lantmäteriförrättning | 3 000 000 |
| Administration | 2 800 000 |

Kostnaden för utbyggnad av kommunalt VA bedöms uppgå till ca 26 000 000 kronor.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

För detaljplanen har föreslagits fördröjd genomförandetid för kvartersmark. Det innebär att bygglov och starbesked för byggnation på kvartersmark kan beviljas först när genomförandetiden på kvartersmark börjar gälla, dvs tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skälet för detta är att undvika att fastighetsägarna behöver bekosta enskilda VA-anläggningar i avvaktan på kommunalt VA samt för att underlätta utbyggnaden av VA och ombyggnaden av vägarna utan att hänsyn måste tas till samtidiga transporter av maskiner och material för husbyggnation i området. På så vis bedöms VA-nätet och vägarna kunna byggas ut i högre takt och de boende i området snabbare kunna få ta de kommunala anläggningarna i bruk. Under tiden fram till dess att genomförandetiden börjar löpa kan förberedande fastighetsbildning och projektering av byggnationen på kvartersmark utföras.

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd. Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att VA-nätet är utbyggt och förbindelsepunkt är upprättad.

Gatukostnader

Parallellt med denna detaljplan pågår en gatukostnadsutredning för att finansiera utbyggnaden av gatorna. Där åsätts varje fastighet ett andelstal som sedan ligger till grund för storleken på gatukostnaden. För mer information gällande kostnader för gator se gatukostnadsutredningen.

VA-anläggningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom uttag av anläggningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Markinlösen/släntintrång

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren. De fastigheter som i förstudieskedet bedöms beröras av markinlösen eller släntintrång redovisas i bilagorna *Fastigheter berörda av markintrång för allmän platsmark gata*, Bilaga 2 och *Fastigheter som berörs av släntintrång*, Bilaga 3

Planavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Bygglovsavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader för gatan fördelas mellan fastighetsägarna inom planområdet i enlighet med den gatukostnadsutredning som tagits fram. En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningssavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift och planavgift
- Avgift för anmälan
- Kostnad för husbyggnation och markanläggningsarbeten inom fastigheten

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Birgitta Held Paulie
Elisabeth Rosell
Maria Legars
Terese Karlqvist
Miriam Helleday
Hannu Rauhala
Niclas Olofsson
Jan-Åke Axelsson

miljöstrateg
landskapsarkitekt
kommunantikvarie
planarkitekt
kartingenjör
trafikplanerare
entreprenadingenjör
VA-inspektör

miljöenheten
parkenheten
planenheten
planenheten
planenheten
trafikenheten
vägenheten
VA-enheten

Övriga:

Lena Hall

projektledare,
exploateringsingenjör

exploateringsenheten,
konsult

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Terese Karlqvist
Planarkitekt